

Oslo, 05.01.2026

Høring av Bygningsenergidirektiv (EU) 2024/1275

Vi viser til departementets høringsbrev av 30.09.2025. Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom takker for muligheten til å levere høringssvar til departementets arbeid med gjennomføring av direktivet i Norge, og velger med dette å avgi felles høringsuttalelse.

Våre viktigste budskap:

- › Vi støtter innføringen av bygningsenergidirektivet av 2024. Tiltakene i direktivet er målrettede, tidsfaste og spesifikke. Dersom det gjennomføres, vil direktivet redusere energibruken i bygningsmassen raskt. Det vil frigi nødvendig kraft til å omstille andre sektorer. Det er kort tid til klimamålet i 2030 skal nås, og direktivet bør derfor innføres innen samme frist som er gitt til medlemslandene i EU (mai 2026).
- › Bygningsenergidirektivet gir en viktig retning for energieffektivisering av bygningsmassen i Europa. For norsk eiendomsbransje er det avgjørende at gjennomføringen i Norge tar hensyn til norsk energimiks, eksisterende bygningsmasse og øvrige markedsforhold.
- › For å lette innføringen av kravet om å rapportere om klimapåvirkning (GWP-rapportering) mener vi regjeringen umiddelbart bør iverksette GWP-rapportering i nye offentlige bygg for å gi markedet veiledning til hvordan slik rapportering bør gjennomføres. En konsekvens ved innføring av kravet vil være behov for å justere energimerkeordningen slik at denne også inkluderer informasjon om bygningens GWP-verdi.
- › Offentlige myndigheter er samlet sett landets største eiendomsbesitter og det er et stort potensial for energisparing gjennom oppgradering og rehabilitering av offentlig eide bygg. I tråd med målet om at offentlig sektor skal gå foran i omstillingsarbeidet, og for å nå direktivets energieffektiviseringsmål i 2030 og 2033, bør innsatsen for å energieffektivisere offentlige bygg prioriteres.
- › Offentlig sektor bør gå foran i energioppgraderingen gjennom å stille minstekrav til energiytelse ved kontorleie. En forpliktende plan for energioppgradering av offentlige bygninger bør fastsettes og gjennomføres for å nå målet om å energioppgradere de dårligst presterende byggene i 2030 og 2033.
- › Fastsetting av terskelverdiene for de dårligst presterende byggene bør samsvare med de laveste karakterene i den nye energimerkeordningen som trer i kraft 2026.
- › Innfrielse av minstekrav til energiytelse vil skje raskere dersom private byggeiere får tilgang til økonomisk støtte til nødvendige investeringer i energieffektivisering. En støtteordning som supplerer eksisterende ordninger og er målrettet for kravene i direktivet bør komme på plass raskt, og innrettes med forutsigbarhet for å utløse tidlige resultater.
- › Skal målet for energireduksjon i boligmassen kunne nås, må også eiere av utleieboliger få mulighet til å anvende støtteordninger for energieffektivisering slik muligheten er for yrkesbygg.
- › Vi anbefaler å innføre energikarakter A+ i revisjon av energimerkeordningen for å premiere bygg som produserer mer energi enn bygget selv forbruker.

Innledning

Vi støtter innføringen av bygningsenergidirektivet av 2024. Det er kort tid til klimamålet i 2030 skal nås, og direktivet bør derfor innføres innen samme frist som er gitt til medlemslandene i EU (mai 2026). Norsk bygningsmasse har allerede lave utslipp fra energibruk, noe som skyldes en høy andel fornybar energi og strenge energikrav til nye bygg. I

Norge er energieffektivisering i bygg derfor først og fremst et virkemiddel for å frigjøre energi og effekt til andre sektorer.

De artikler i direktivet som vi har valgt å kommentere på, inneholder også anbefalinger til regjeringen om hvordan bestemmelsene bør følges opp med et særskilt ansvar fra det offentlige, eller klargjøringer vi ser er nødvendige. Selv om Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom i hovedsak støtter innføringen av direktivets krav, har vi som høringsinstanser ulikt syn på kravet i direktivet om å etablere egnede solenergianlegg.

Artikkel 7 Nye bygninger

Krav om å rapportere bygningers klimapåvirkning (GWP-rapportering)

Punkt 2 i artikkelen pålegger medlemslandene å innføre obligatorisk rapportering av klimapåvirkning over livsløpet for nye bygg - fra 2028 for bygg med areal som overstiger 1 000 m², og fra 2030 for alle nye bygg. GWP-verdien skal beregnes og rapporteres som kg CO₂e/m² per år over en 50-års referanseperiode. Bestemmelsen innføres for å kunne nå EU-målet om klimanøytralitet i bygningsmassen innen 2050.

Vi støtter innføringen av kravet om GWP-rapportering. Innføring av GWP-rapportering vil gi viktig informasjon om bygningers klimaavtrykk og risiko knyttet til bygget. Vi oppfordrer også regjeringen til å fastsette et nasjonalt mål om en klimanøytral bygningsmasse innen 2050. Et krav om livsløpsbasert GWP-rapportering skiller seg fra dagens krav om klimagassregnskap i TEK, som er avgrenset til klimapåvirkning fra materialbruk, og derfor ikke omfatter hele livsløpet.

For å lette innføringen av kravet om livsløpsbasert GWP-rapportering mener vi regjeringen bør invitere bransjen til dialog om hvilken beregningsmetode som skal benyttes og som er best egnet for det norske markedet, og i tråd med norske standarder. Vi mener regjeringen bør **iverksette GWP-rapportering i nye offentlige bygg for å gi markedet veiledning til hvordan slik rapportering bør gjennomføres før kravet trer i kraft.**

En konsekvens ved innføring av kravet vil trolig være behov for å justere energimerkeordningen slik at denne også inkluderer informasjon om bygningens GWP-verdi, jf Artikkel 7 punkt 2.

Artikkel 9 Minstestandard for energiytelse til bygg som ikke brukes til boligformål

For bygg som ikke brukes til boligformål (yrkesbygg) skal medlemslandene innføre minstestandard for energiytelse (såkalt *Minimum Energy Performance Standards* (MEPS)). Det skal fastsettes en øvre terskelverdi slik at 16 prosent av bygningsmassen som ikke brukes til boligformål, er over denne verdien. Tilsvarende skal en terskelverdi fastsettes slik at 26 prosent av samme bygningsmasse er over denne øvre terskelverdien. Hensikten er å forbedre energiytelsen i de dårligst presterende byggene først. De 16 prosent dårligst fungerende byggene må oppgraderes innen 2030, og de 26 prosent dårligste innen 2033.

Vi mener at fastsetting av terskelverdiene for de dårligst presterende byggene bør samsvare med de laveste karakterene i den nye energimerkeordningen som trer i kraft 2026.

Energikommisjonens rapport «Mer av alt – raskere» mener det er realistisk å spare energi i størrelsesorden 15-20 TWh i bygg innen 2030 sammenlignet med energibruken i 2015. Et viktig premiss for å lykkes er at det gis riktige insentiver. Vi mener derfor at det bør **innføres minstekrav til energiytelse i offentlige anskaffelser av kontorleie**. Det gir private byggeiere insentiv til å investere i energieffektivisering.

En mer energieffektiv bygning vil først og fremst komme leietaker til gode, gjennom lavere strømrkning og felleskostnader, men det er gårdeiere som må bære hele investeringskostnaden. Ikke alle gårdeiere har tilgjengelig egenkapital til å bære større investeringer for å øke energieffektiviteten. Det vil derfor være **behov for offentlige tilskudd som kan redusere finanskostnader**, eksempelvis gjennom tilskuddsordninger og/eller avskrivningsmuligheter i tillegg til krav som nevnt over. En støtteordning som supplerer eksisterende ordninger og er målrettet for kravene i direktivet bør komme på plass raskt, og innrettes med forutsigbarhet for å utløse tidlige resultater.

Offentlige myndigheter er samlet sett landets største eiendomsbesitter. SSB rapporterer at kommunene har rundt 27 mill. m² formålsbygninger i sine regnskaper (skoler, rådhus etc.). Statsbygg forvalter cirka 2,7 mill. m² i rundt 2 350 statlige bygg, inkludert universiteter, museer, kontorer og kulturbygg. Forsvarsbygg har ansvar for nesten 13 000 eiendommer, bygg og anlegg over hele landet og er en av de største offentlige eiendomsaktørene. Mange offentlige bygg er eldre og derfor mindre energieffektive enn nyere bygg som følger dagens tekniske krav. Dette betyr at det i offentlige bygg, som i resten av bygningsmassen, ligger et stort potensial for energisparing gjennom oppgradering og

rehabilitering. I tråd med målet om at offentlig sektor skal gå foran i omstillingsarbeidet og for å nå målene i 2030 og 2033, bør innsatsen for å energieffektivisere offentlige bygg prioriteres.

Bindende mål for energireduksjon i boligmassen (–16 prosent innen 2030 og –20–22 prosent innen 2035).

Utleieboliger utgjør rundt 1/4 av boligmassen, men skattepliktig utleie omfattes per i dag ikke av Enovas støtteordninger. **Skal målet for energireduksjon i boligmassen kunne nås, må også eiere av utleieboliger få mulighet til å anvende støtteordninger for energieffektivisering slik muligheten er for yrkesbygg.**

Artikkel 10 Solenergi i bygninger

Bygningsenergidirektivet stiller krav om egnede solenergianlegg på alle nye offentlige bygg og bygg som ikke brukes til boligformål over 250 kvadratmeter, allerede fra 1. januar 2027. Fra dette kravet stilles det et forbehold om at det er teknisk, økonomisk og praktisk gjennomførbart.

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom vil anbefale at departementet skaper klarhet og forutsigbarhet i forståelse av formuleringen «teknisk, økonomisk og praktisk gjennomførbart».

Videre stilles det i direktivet krav om at det for eksisterende yrkesbygg over 500 m² skal installeres solenergi ved større renoveringer, arbeid på tak eller tiltak som medfører søknadsplikt, innen 2028. Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom mener at det i regelverket bør være større forskjell i innslagspunkt for nye yrkesbygg og eksisterende yrkesbygg. Grenseverdier i bygningsregelverket bør sees i sammenheng og slik sett kan innslagspunktet for eksisterende yrkesbygg settes likt kravet til energimerking (1000 m²). Dette fordi det kan være større utfordringer med å få til både tilrettelegging for og installasjon av solenergiløsninger for eksisterende bygg, enn for nybygg. Slik kan en unngå at kravet fører til unødig riving av eksisterende bygg.

Krav om å etablere solenergianlegg vs krav om å gjøre bygg solklare – to ulike syn fra Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom

I Bygningsenergidirektivet er det frister for når private og offentlige bygninger av oppgitte arealstørrelser får pålegg om å etablere egnede solenergianlegg, med forbehold nevnt over og med unntaksadgang for visse bygningstyper. Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse har to ulike syn på kravet i direktivet om å etablere egnede solenergianlegg.

I Grønn Byggallianses høringssvar til *Forslag til ny bestemmelse om solenergi i byggteknisk forskrift (TEK 17) kapittel 14 Energi* støttet Grønn Byggallianse alternativforslaget i DiBKs høring, der et mulig krav om å etablere egnede solenergianlegg inntas i TEK. Begrunnelsen er at et pålegg om å gjøre bygg **kun solklare** også kan bli unødig fordyrende og medføre ekstra utslipp av klimagasser til produksjon og transport av materialer som ikke blir benyttet dersom teknologi, bygningen eller omgivelsene endrer seg slik at det ikke lenger vil være hensiktsmessig å koble til et solenergianlegg senere. Grønn Byggallianse **anbefalte at formuleringen i bygningsenergidirektivet tas inn i TEK17 og at det blir gjeldende fra 1. januar 2027.** Det gir eiendomsaktørene forutsigbarhet med hensyn til når det kommer et krav om installasjon, og det gir aktørene tid til å forberede dette. Grønn Byggallianse anbefaler at ED koordinerer med DIBK slik at mulig fremtidig krav i TEK speiler kravet i direktivet.

Norsk Eiendoms høringssvar til *Forslag til ny bestemmelse om solenergi i byggteknisk forskrift (TEK 17) kapittel 14 Energi* støttet tilnærmingen i hovedforslaget som er å gjøre egnede yrkesbygninger over 500 m² oppvarmet BRA «solklare» ved at disse skal legge til rette for senere montering av solanlegg. En begrunnelse for solklare bygg framfor å innføre krav om å installere solenergianlegg er at det kan bidra til en lavere byrde for byggeier ved et senere pålegg eller ønske om å montere solanlegg.

Artikkel 14 Infrastruktur for bærekraftig mobilitet

Vi støtter målet om å legge til rette for utslippsfri mobilitet. Når det gjelder bygg som ikke brukes til boligformål vil vi anmerke at tilrettelegging for ladeinfrastruktur for elektriske kjøretøy stort sett er ivarettatt regulatorisk gjennom krav om «ladeklare» bygg i byggteknisk forskrift. Det er også trolig at målet kan innfris gjennom etterspørsel i markedet som følge av utskifting av bilparken.

Vi støtter målet om å tilrettelegge for sykkelparkering, men bestemmelsen bør utformes slik at kravet kan innfris gjennom fleksibilitet (sambruk av arealer, nabobyggs løsninger o.l.).

Artikkel 19 Energisertifikater

I punkt 2 åpner direktivet for at medlemslandene kan innføre en energikarakter A+ i den nasjonale ordningen for energisertifikater. Kravene til denne karakteren er spesifisert i punkt 2. Hensikten med energikarakteren A+ er å premiere bygg som produserer mer energi enn bygget selv forbruker. Vi støtter denne tilnærmingen, og anbefaler at denne energikarakteren tas inn ved revisjon av energimerkeordningen.

Vennlig hilsen

Mie Fuglseth
Daglig leder
Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør
Norsk Eiendom