



VEJEN TIL GRØNNERE EJENDOMME I DANMARK

*Politisk oplæg om bæredygtighed
i ejendomsbranchen*



**EJENDOM
DANMARK**



Indhold

Ejendomsbranchen i det grønne felt.....	4
Danmark kan ikke hvile på laurbærrene	4
Danskernes klimaaftryk er stadig for stort	6
Den grønne omstilling handler også om andet og mere end energien.....	7
Fire principper skal sikre den grønne omstilling.....	9
17 forslag, der kan forandre ejendomsbranchen	10
Der skal være flere fordele ved at være grøn	10
Det skal være nemmere at være grøn	11
Den offentlige sektors engagement i den grønne omstilling skal overvejes nøje....	11
Der skal være bedre plads til innovation	12
Ejendommene fylder godt i det grønne regnskab.....	15
Mange udlejningsejendomme trænger til fornyelse	15
Der er et stort, grønt potentiale i den danske ejendomsbranche.....	18
Danskerne er (næsten) klar til den grønne omstilling.....	19
Skab flere fordele ved at være grøn	20
Brug energimærket til at skabe en simplere sammenhæng mellem udgifter og indtægter, så det bliver nemmere at være bæredygtig	21
Skab bedre sikring for økonomisk sårbare lejere.....	22
Grønne incitament kan skabes via skattesystemet	25
Få - men stadig flere! - bygninger certificeres som bæredygtige	28
Gør det nemmere at være grøn	30
Forenkede varslingsregler i lejereguleringen skal gøre det nemmere at komme i mål med grønne forbedringer	31
Målrettede og grønne lempelser i varslingsreglerne i lejereguleringen....	34
Lav et særligt bygningsreglement for renoveringer.....	35
Giv bedre plads til frivillige aftaler om grønne forbedringer	36
En stor andel af danskerne betaler gerne mere for deres bolig, hvis det kan sænke energiforbruget.....	38
Opbyg effektive, grønne støtteordninger.....	39
Evaluering og eventuel tilpasning af den kommende bygningspulje skal sikre mest muligt klima for skattepengene.....	39
Danmarks Grønne Investeringsfond	41
Statslig støtte til energibesparelser skal ikke formindske incitamenterne til investeringer	42
En samlet indgang til grønne støtteordninger skal skabe bedre overblik og give rådgivning	44
Giv plads til nytænkning.....	47
Gør bygningsreglementet mere fleksibelt og teknologineutralt.....	47
Gør det nemmere for udlejningsejendomme at bidrage til el- og varmeforsyningen	50
Giv plads til udvikling i driften	51
Regulatoriske frizoner skal give større spillerum for afprøvning af grønne teknologier.....	53
Giv plads til nye idéer og løsninger med bedre adgang til data.....	54
Der er også plads til dine input	55

Ejendomsbranchen i det grønne felt

Ejendommens bidrag til at gøre Danmark grønnere!

Menneskets påvirkning af sine omgivelser er i dag ikke bæredygtigt. Det ses mest tydeligt på klimaet, hvor store forandringer i vind og vejr er undervejs, fordi vi udleder for store mængder drivhusgasser. Samtidig tager det lokale miljø mange steder skade af forurening af luften, plastic i vandet eller skrald i skoven.

Reduktionen af menneskets aftryk på naturen er derfor den største udfordring, samfundet står over for i dag. Og skal problemerne løses, er forandringer af vores måde at håndtere ejendomme, boliger og bygninger ikke til at komme udenom. I den grønne omstilling har ejendomsbranchen og brugerne af ejendommene derfor en særlig rolle i tæt samarbejde med det omgivende samfund.

Dette katalog består af 17 forslag, der skal hjælpe udviklingen mod større bæredygtighed i ejendomsbranchen på vej

Derfor har EjendomDanmark udarbejdet dette politiske katalog med forslag til tiltag, der kan styrke arbejdet med bæredygtighed i ejendomsbranchen. Kataloget består af 17 konkrete forslag, der spænder vidt, og som hver for sig og ikke mindst tilsammen betyder, at ejendomsbranchen kan hjælpe udviklingen mod større bæredygtighed godt i gang – her og nu.

Ambitionen er at få ejendomsbranchen helt op i det grønne felt. Og skal det lykkes, er der behov for en enklere og mere forståelig lovgivning, der i højere grad tager udgangspunkt i behovet for at sætte den grønne dagsorden i centrum. Mange barrierer for den grønne omstilling i ejendomsbranchen er regulatoriske. Med forenkling og forholdsvis begrænsede offentlige investeringer – dette katalogs forslag summer op til ca. 1 mia. kroner – kan man komme rigtig godt fra start med de grønne investeringer. I ejendomsbranchen er man klar.

Danmark kan ikke hvile på laurbærerne

De grønne ambitioner i Danmark er høje. Derfor har Folketingets partier aftalt at vedtage en klimalov, der forpligter os til at nedsætte udledningerne af CO₂ med 70 procent i forhold til 1990 inden 2030. Ambitionen er netto-nuludledning af drivhusgasser i Danmark i 2050. Internationalt har Danmark også en række forpligtelser, herunder ikke mindst EU's mål om at reducere udslippet af drivhusgasser med 40 procent i 2030 sammenlignet med 1990 – et mål, man fra dansk side ihærdigt arbejder på at gøre endnu mere ambitiøst.

Danmark er på mange måder et foregangsland i den grønne omstilling – men vi kan ikke hvile på laurbærerne

Danmark er med andre ord på mange måder et foregangsland i den grønne omstilling – men det betyder ikke, at vi kan hvile på laurbærerne. Det er der mindst to gode grunde til: For det første at vores klimaaftryk stadig er for stort, og der er et behov for hurtig handling. For det andet fordi den grønne omstilling favner bredere end alene energien, vi bruger.



Bygninger fylder meget i det danske energiregnskab: Alene opvarmningen af bygninger i husholdninger, handels- og serviceerhverv står for ca. 1/3 af Danmarks samlede energiforbrug

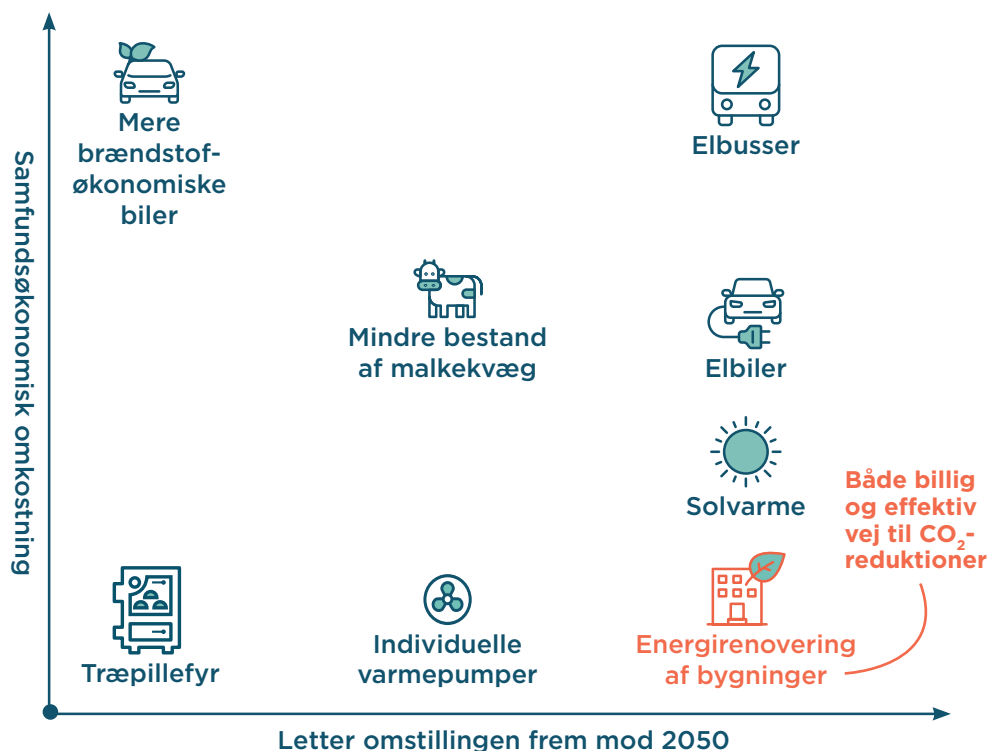
Energieffektiviseringer er én de billigste og mest effektive veje til CO₂-reduktioner

Danskernes klimaaftryk er stadig for stort

Til trods for at skiftende danske regeringer har holdt den grønne fane højt, er danskerne stadig ansvarlige for udledning af betydelige mængder drivhusgasser: I 2018 kunne Berlingske berette, at hver dansker ifølge tænketanken Concito står for en udledning på ca. 17 tons CO₂ om året, og ifølge Energistyrelsens energistatistik for 2018 stod vedvarende energi "kun" for ca. en tredjedel af danskernes samlede og faktiske energiforbrug; olie, gas og kul fylder stadig meget. Vores bygninger har et medansvar herfor. Alene opvarmningen af bygninger i husholdninger, handels- og serviceerhverv står for ca. en tredjedel af Danmarks samlede energiforbrug!

Klimarådet har flere gange peget på energirenoveringer som en af de mest samfundsøkonomisk effektive metoder til at reducere Danmarks samlede klimaaftryk. Samme konklusion er EA Energianalyse kommet frem til i en rapport fra 2020: Her har man peget på, at energieffektiviseringer næsten kan "halvere de samfundsøkonomiske nettomeromkostninger" ved at nå det ambitiøse 2030-mål. Så selv om de store CO₂-reduktioner naturligvis kommer ved at gøre energien grøn, så bliver regningen for den grønne omstilling ufattelig meget mindre, hvis vi parallelt fokuserer på energieffektivisering. Danmark kan med andre ord ikke komme langt nok tilpas hurtigt og effektivt, hvis vi alene satser på at skabe grøn energi og glemmer energiforbruget.

Omstilling frem mod 2030



Kilde: Egen fremstilling af dele af figuren hos Klimarådet (2017): Omstilling frem mod 2030. www.klimaraadet.dk/da/rapporter/omstilling-frem-mod-2030, p. 17.

Hvis de grønne ambitioner skal indfries, er det det dog også nødvendigt at overveje, om der skal tages mere drastiske midler i brug. Derfor har blandt andet tænketanken Kraka foreslået en ensartet skat på CO₂, og idéen er da også ligefor: gør det dyrere at forurene og skab dermed et incitament til at forurene mindre. Men forslaget kan ikke stå alene: Hvis man gør det dyrere at sætte et klimaaftryk, må man samtidig skabe bedre rammer for, at det er muligt at reagere herpå. Ellers er det blot en hævet skat. En forøget pris på CO₂ må følges af politiske tiltag, der giver endnu bedre muligheder for at investere i reduktion af klimaaftrykket.

EA Energianalyse har for EjendomDanmark beregnet, at samfundsøkonomisk rentable investeringer i energieffektivisering i private udlejnings-ejendomme kan fjerne mindst 130.000 tons CO₂ – det er i omegnen af ti procent af de private udlejningsejendommers udledning af drivhusgasser! Og gør man det mere fordelagtigt at investere grønt i ejendomme, kan dette tal hurtigt vise sig at være endnu større.

Den grønne omstilling handler også om andet og mere end energien

Men man kan ikke læne sig tilbage og tro, at den grønne udfordring handler om energien alene.

Virkeligheden er, at udfordringen er bredere end det. Selv hvis al energi i Danmark blev produceret vedvarende, ville der stadig være et stort behov for grønne investeringer – ikke mindst i de danske ejendomme. Den slags investeringer er både nødvendige for at skabe de fysiske rammer for, at den grønne energi i praksis kan bringes i spil i bygninger og det omgivende miljø. Og det er også nødvendigt med investeringer for at adressere en lang række andre udfordringer for ejendommens bidrag til øget bæredygtighed i bredere forstand. Udfordringerne med infrastruktur og miljø forsvinder nemlig ikke, bare fordi strømmen eller varmen bliver grønnere. Mobility, intelligent og lokal energistyring og -lagring, genanvendelse, regn- og spildevandshåndtering og klargøring af bygninger til for eksempel varmepumper og ny teknologi er blot nogle få eksempler på sådanne udfordringer, der kræver investeringer.

Disse to ting – at danskerne og danskernes bygninger stadig langt fra er så klimavenlige, og at den grønne omstilling handler om mere end blot vedvarende energi – betyder, at ejendomsbranchen skal være med, hvis samfundet skal gå en grøn fremtid i møde, og 2030-målsætningen skal nås. Branchen har med andre ord en selvstændig forpligtelse til at realisere FN's 11. verdensmål om at gøre byer og lokalsamfund mere bæredygtige i bred forstand – og vi skal heller ikke forklejne, at investeringer i grønne ejendomme også er investeringer i ny teknologi, vækst og arbejdspladser inden for blandt andet byggeri og håndværk.

Men bæredygtige byer og bygninger kommer ikke af selv. Det kræver store investeringer, og den grønne omstilling kræver derfor en vilje til at

Selv hvis al energi i Danmark blev produceret vedvarende, ville der stadig være behov for grønne investeringer i de danske ejendomme



betale regningen. I ejendomsbranchen er man klar til at tage sin del af ansvaret i tæt samarbejde med det øvrige erhvervsliv, den finansielle sektor, de almindelige lejere og det offentlige. Jo flere parter og interessenter, der samarbejder og bidrager, des bedre løsninger får vi, og des nemmere træder vi som samfund ind i en grønnere fremtid.

Investeringerne i grønne ejendomme kommer ikke af sig - det kræver, at alle bidrager: Politikere, erhvervsliv, lejere og udlejere

Et stort investeringsbehov, hvis klimamål skal nås

Hvis ejendomsbranchens samlede CO₂-aftryk for alvor skal reduceres, er det EjendomDanmarks vurdering, at der er et behov for betydelige investeringer til energibesparende tiltag i ejendomme til erhverv og privat udlejning. Det er disse investeringer, som er nogle af de mest effektive, hvis det danske samfunds klimaaftryk for alvor skal reduceres inden 2030.

Mange af barriererne for at få foretaget disse investeringer er regulatoriske. Og derfor kan vi komme langt, hvis vi i højere grad gør det nemmere og mere økonomisk bæredygtigt at investere grønt i ejendomme. Det er EjendomDanmarks vurdering, at man ved at prioritere ca. 1 mia. kroner på finansloven og ved i højere grad at indarbejde et fokus på bæredygtighed i den eksisterende lovgivning - som beskrevet i dette oplæg - kan skabe langt bedre rammer og incitamenter for at foretage de nødvendige investeringer i bæredygtighed i ejendomsbranchen.

Fire principper skal sikre den grønne omstilling

Der skal således både idéer, ihærdighed og investeringer til. Og hvor de to første ikke mangler, holdes investeringerne ofte tilbage af en række udfordringer: økonomien, der ikke altid er bæredygtig; reguleringen, der i kraft af sin kompleksitet kan virke hæmmende; de offentlige støtteordninger, der skal overvejes nøje; og udfordringerne med at skabe bedre rammer for at udvikle nye løsninger.

Det er en selvstændig udfordring, at ejendomsbranchen langt fra er en ensartet størrelse. Mange ejendomsvirksomheder er for eksempel mindre og familieejede bedrifter - og for dem er barriererne langt mere udtalte end for store ejendomsvirksomheder med større finansielle muskler, større planlægningsmuligheder og kapacitet til en længere tidshorisont. Men hvis alle skal med, skal der fokus på både de små og løbende forbedringer og på de store investeringer.

Ejendomsbranchen er langt fra en ensartet størrelse - derfor skal der skabes rammer, der hjælper både de store og de små på vej

Den grønne udfordring er således kompleks og kalder på et samarbejde mellem erhvervsliv, civilsamfund og politikere. Kun derved undgår vi de hurtige, dyre og dårlige tiltag.

På den baggrund hviler EjendomDanmarks bud på den grønne omstilling i ejendomsbranchen på fire centrale og forbundne principper:

- **Vi skal tænke langsigtet**
Vi bliver nødt til – både i det store og i det små – at anlægge perspektiver, der rækker langt ud i fremtiden: Hvordan sikrer vi, at de grønne investeringer er de reelt bedste og mest effektive i det lange løb?
- **Vi skal have markedet til at spille med**
Den grønne omstilling kan nå et stykke med statslige krav og offentlige midler. Men en reel omstilling til bæredygtighed nås kun, hvis erhvervslivet i bred forstand – herunder også ejendomsbranchen – selv bidrager og er med. Er det en fordel at være grøn, så er der flere, der er det. Vi må skabe flere konkurrencefordele i at være grøn.
- **Vi skal have den grønne udfordring integreret i alle politiske områder**
Opgavens omfang og kompleksitet er stor. Og derfor må de politiske løsninger tænkes i helheder. Det er nødvendigt at se på, om og hvordan nuværende regulering over en bred front kan være en hæmsko for den grønne omstilling. Vi kan ikke nøjes med en klimapolitik, der er et ”vedhæng” eller svagt supplement til al eksisterende politik og regulering.
- **Vi skal bære byrderne sammen**
Konkrete forandringer kræver forståelse og accept af prisen for de investeringer, der skal til. Hvis vi skal nå langt nok, skal vi på en fair vis deles om investeringerne i den grønne omstilling. Den forståelse skal både erhvervslivet, borgere, som bor til leje, og samfundet som helhed have.

17 forslag, der kan forandre ejendomsbranchen

Udfordringerne for den grønne omstilling i ejendomsbranchen hænger sammen, påvirker og forstærker hinanden, og sammen definerer de rammerne for beslutningen om at foretage grønne investeringer i danske ejendomme. Derfor skal udfordringerne adresseres samlet: Der skal både skabes mere direkte økonomiske fordele ved grønne investeringer, forbedringer skal kunne gennemføres nemmere og hurtigere, der skal være bedre plads til eksperimenter, og de offentlige støtteordninger skal være mere gennemsigtige og effektive.

Der skal være flere fordele ved at være grøn

Den første udfordring for den grønne omstilling i ejendomsbranchen er, at det ikke altid er økonomisk bæredygtigt at foretage grønne investeringer som for eksempel energiforbedringer eller ombygninger, der muliggør nemmere affaldssortering og opladning af elbiler. En årsag hertil er den eksisterende huslejeregulering, der fuldstændig legitimt beskytter lejerne mod uventede og ublu huslejestigninger, men som samtidig af og

Udfordring: Det er ikke altid, at grønne investeringer er økonomisk bæredygtige

til spænder ben for, at ejere kan finansiere for eksempel klimaforbedringer. Dette problem må vi som samfund løse på en måde, som både gør det mere fordelagtigt at være grøn end det modsatte, og som ikke skaber unødigt usikkerhed eller sætter lejernes rettigheder over styr. Derfor foreslår vi, at man bruger energimærket til at skabe en simplere sammenhæng mellem energiforbedringer og huslejetilpasninger. Vi peger på muligheden af at indføre et grønt supplement til boligsikringen, så vi sikrer de svageste lejere i den grønne omstilling, og vi foreslår, at der for udlejere etableres en grøn pendant til "håndværkerfradraget" og peger i samme kategori på, at en skatterabat for bygninger, der er certificeret bæredygtige, vil få flere udlejere op i det grønne felt.

Det skal være nemmere at være grøn

Den anden udfordring er, at reguleringen ofte er så kompleks, at det skaber en uhensigtsmæssig tilbageholdenhed. I de tilfælde, hvor en grøn investering ikke holdes tilbage af økonomien, er vejen dertil stadig bumpet, bøvl og frem for alt bureaukratisk. Det skaber usikkerhed og uigennemskuelighed, og vi er derfor nødt til at kigge nærmere på, om procedurer og regler på unødvendig vis hæmmer den grønne omstilling. Derfor er vi i oplægget også omkring visse af de juridiske snubletråde, der holder omstillingen tilbage. Vi foreslår, at man kigger varslingsreglerne i husleje-reguleringen igennem – både for at forenkle og for at lempe på udvalgte områder. Og så peger vi på behovet for at få et særligt bygningsreglement for renoveringer, så de meget høje krav til nybyggeri ikke spænder ben for for eksempel nødvendige klimarenoveringer af ældre bygninger. Og så foreslår vi, at der skabes bedre rammer for, at lejere og udlejere kan indgå frivillige aftaler om grønne investeringer.

Den offentlige sektors engagement i den grønne omstilling skal overvejes nøje

For det tredje må vi kigge nærmere på den offentlige sektors engagement i omstillingen af ejendomsbranchen. Der har i flere år eksisteret forskellige programmer og offentlige støtteordninger, der skulle gøre det lettere at være grøn. Seneste tiltag er Energistyrelsens såkaldte "bygningsspulje", hvor ansøgere kan konkurrere om støtte til de mest effektive og energiforbedrende projekter. Erfaringen fra tidligere puljer og ordninger er dog nedslående, og derfor må vi hele tiden have et kritisk blik på programmer og støttemuligheder for at sikre, at midlerne kommer derud, hvor der er mest brug for dem. Her foreslår vi, at den kommende bygningsspulje evalueres efter to år, så det overvejes, hvordan midlerne mest effektivt kan sikre grønne forbedringer af danske ejendomme – særligt de steder, hvor det kan være svært at finde traditionel finansiering. Vi peger også på, at det skal sikres, at støtte fra offentlige ordninger ikke mindsker incitamenterne til at kaste sig over grønne investeringer i ejendomme. Og vi foreslår, at der etableres et bedre overblik over og mere rådgivning om mulighederne for støtte på området.

Hvis vi vil have flere grønne investeringer, skal vi derfor gøre det mere fordelagtigt at være grøn end det modsatte

Ikke kun økonomien holder den grønne omstilling tilbage; også komplekse regler og juridiske snubletråde gør det svært at komme i gang

Den offentlige sektor spiller en væsentlig rolle i den grønne omstilling

... men der er behov for løbende at kigge den offentlige indsats efter i sømmene

Der skal være bedre plads til innovation

Den fjerde og sidste udfordring er, at ejendomsvirksomhedernes helt naturlige hensyn til lejerne betyder, at det kan være svært at tillade plads til eksperimenter og udvikling af nye løsninger. Vi kommer ikke uden om, at ingen i dag kender til alt det, der skal løfte Danmark og danskernes bygninger ind i den grønne fremtid. Det kræver udvikling og eksperimenter at finde disse løsninger. Men det er sjældent nemt eller ligetil at afprøve ny teknologi i større skala i folks boliger eller i erhvervslokaler – folk bor og arbejder der jo stadig, og man kan selvfølgelig ikke tillade sig at spille hasard med hverken folks boligøkonomi eller virksomhedernes driftsøkonomi. Derfor foreslår vi, at bygningsreglementet kigges igennem for at gøre det mere teknologineutralt. Vi har to forslag til, hvordan vi kan gøre det mere ligetil for udlejere at levere strøm og varme fra lokale og vedvarende kilder til lejerne. Vi foreslår samtidig, at ejere og lejere skal kunne deles om udgifterne til intelligente bygningsløsninger, hvis disse kan medføre et mere effektivt energiforbrug. Til slut gentager vi to forslag fra det grønne vækstteam for grøn energi og miljøteknologi: Etableringen af regulatoriske frizoner, så storskalaafprøvning af ny teknologi i ejendomsbranchen nemmere kan lade sig gøre, og et endnu stærkere fokus på tilgængeligheden af offentlige data, der kan danne grundlag for nye og mere intelligente bygnings- og energiløsninger.

Vi kender ikke fremtidens klimaløsninger – og derfor skal der på forsvarlig basis skabes bedre plads til innovation og eksperimenter

17 forslag



Forslag nr. 1

Mere simpel sammenhæng mellem udgifter og indtægter ved hjælp af energimærket

Forslag nr. 2

Bedre sikring for økonomisk sårbare lejere

Forslag nr. 3 & 4

Grønne incitamenter via skattefradrag for grønne investeringer og nedslag i vurderinger for certificeret bæredygtige bygninger



Forslag nr. 5

Forenklede varslingsregler

Forslag nr. 6

Målttede lempelser i varslingsreglerne – ved frivillige aftaler og lovpåbudte arbejder

Forslag nr. 7

Særskilt og mere lempeligt bygningsreglement for renoveringer

Forslag nr. 8

Mulighed for frivillige aftaler om grønne forbedringer af lejemål



Forslag nr. 9

Tilpasning og evaluering af den kommende bygningspulje

Forslag nr. 10

Støtte fra statslige støttepuljer skal ikke mindske incitamenter til klimatilpasning

Forslag nr. 11

Samlet indgang til grønne støtteordninger



Forslag nr. 12

Et mere fleksibelt og teknologineutralt bygningsreglementet

Forslag nr. 13 & 14

Bedre mulighed for lokal produktion af vedvarende energi og for at dele lokal, grøn energi. Lad udlejere sælge den energi, de producerer

Forslag nr. 15

Lad ejere og lejere deles om udgiften til intelligente løsninger, der kan sænke energiforbruget i en ejendom

Forslag nr. 16

Regulatoriske frizoner skal give større spillerum for at afprøve grøn teknologi

Forslag nr. 17

Giv plads til nye idéer og løsninger med bedre adgang til data

Disse 17 forslag kan betyde, at vi kan lægge hårdt fra land med den grønne omstilling af og i ejendomsbranchen. Enkelte forslag koster noget – vores bud er, at der på finansloven skal prioriteres i omegnen af 1 mia. kroner, hvis vi skal godt fra start med de fleste af vores forslag – men langt de fleste barrierer for en bæredygtig ejendomsbranche er faktisk af regulatorisk art. I branchen er man nemlig klar til at investere i den grønne fremtid.



Ejendommene fylder godt i det grønne regnskab

De danske ejendomme er hverken klima- eller miljøneutrale. Faktisk fylder bygninger en hel del i det grønne regnskab. Potentialet for forbedringer i bæredygtigheden i ejendomsbranchen er således stort, men uudnyttet.

Mange udlejningsejendomme trænger til fornyelse

Den samlede, danske bygningsmasse omfattede 2019 i alt ca. 677 mio. kvadratmeter bygninger plus kældere. Danskernes boliger fylder ca. halvdelen af disse mange kvadratmeter; resten er overvejende forskellige typer af erhvervsejendomme inkl. landbrugsejendomme.

Den samlede bygningsmasse i Danmark fordelt efter anvendelse



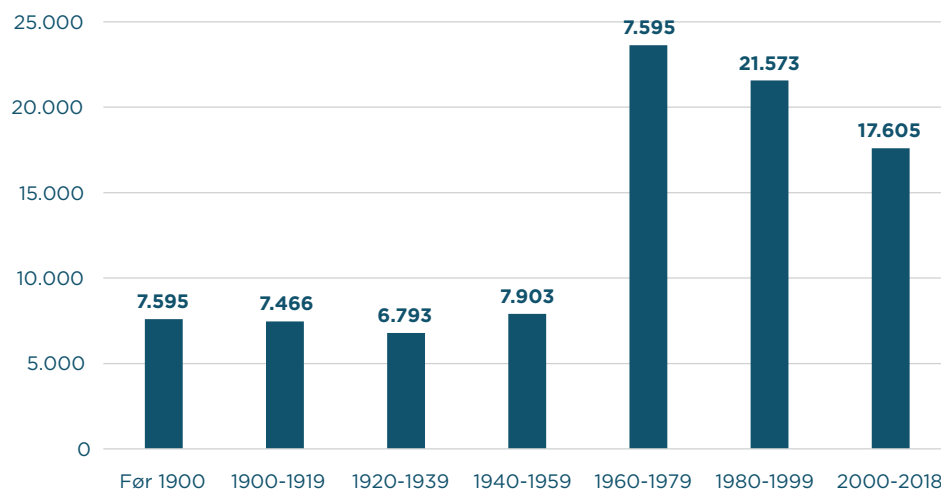
Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: BYGB34

Når man kigger på den private udlejningsbranche, er det primært kvadratmeterne inden for boliger og kontor, handel og lager, der er relevante. Det er altså her, at ejendomsbranchens bidrag til den grønne omstilling skal findes. Men der er store forskelle i de grønne udfordringer for de private udlejningsboliger på den ene side og for de ejendomme, der udlejes til erhverv, på den anden.

Bygninger til kontor, handel, lager og offentlig administration mv. udgør 10 procent af bygningsmassen og fordeler sig på omkring 94.000 bygninger. Størstedelen af disse bygninger er opført efter 1960 – altså efter man begyndte at tage grønne hensyn i byggeriet.

Der er grønne potentialer i de danske udlejningsejendomme – men der er store forskelle på private udlejningsboliger og erhvervsudlejningsejendomme

Bygninger til kontor, handel, lager og offentlig administration fordelt efter opførelsesår



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: BYGB34.

Men samtidig opvarmes omkring en tredjedel af kvadratmetrene i disse bygninger stadig med naturgas eller endda olie. Til gengæld er potentialet for eksempel solceller også stort på mange kontor- og lagerbygninger. Selvom mange af disse bygninger er nye, er der med andre ord et stort potentiale for grønne forbedringer.

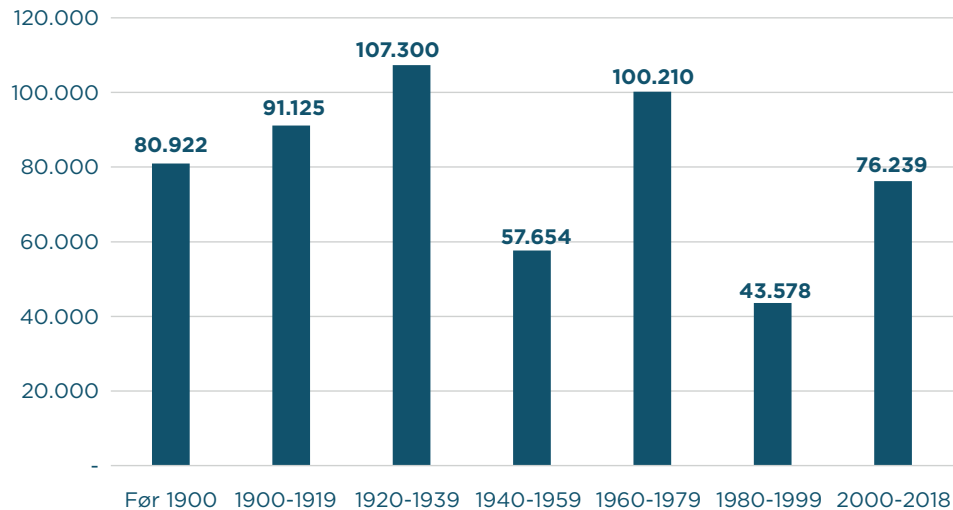
For de private udlejningsboliger er billedet noget anderledes. Modsat erhvervsudlejningsejendommene bruger en meget større andel af de private udlejningsboliger i dag fjernvarme. Til gengæld er de generelt opført langt tidligere end bygninger til kontor og handel og lignende, og de er derfor langt mindre energieffektive.

Mange private udlejningsboliger er af ældre dato og har derfor et stort klimapotentiale

Der findes i alt ca. 560.000 private lejeboliger i Danmark. Heraf er ca. 337.000 er opført før 1960 – dvs. før bygningsreglementerne begyndte at stille krav til isolering mv. – og ca. halvdelen af disse er endda opført før 1920! Det turde være åbenlyst, at der i mange af disse bygninger er store potentialer for eksempel energieffektiviserende moderniseringer.



Private udlejningsboliger fordelt efter opførelsesår



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: BOL101 og egne beregninger.

Der er et stort, grønt potentiale i den danske ejendomsbranche

Disse mange bygninger har et betydeligt klima- og miljøaftryk. Men ikke desto mindre er der almindelig enighed i fagkunds-kaben om, at grønne investeringer i bygninger er nødvendige, hvis blandt andet klimamålsætningerne skal nås. Der er et stort potentiale i klimavenlige bygninger.

Samfundsøkonomisk rentable investeringer i energieffektiviseringer i private udlejnings-ejendomme vil kunne reducere det danske CO₂-udslip med 130.000 tons

Den private ejendomsbranche står for en betydelig andel af dette potentiale. EA Energianalyse har for EjendomDanmark beregnet, at energieffektivisering i de private udlejningsejendomme kan reducere disse ejendommers CO₂-udslip med mindst 130.000 tons – og gør man det mere fordelagtigt at investere i energibesparende tiltag, er potentialet forventeligt endnu større.

Energiforbedringerne kommer dog langt fra alene fra forbedringer i bygningerne som sådan. Bedre og mere effektiv bygningsdrift udgør også et væsentligt potentiale. EA Energianalyse har peget på, at der her er et potentiale for at spare måske 8-14 procent af varmen – afhængig af blandt andet bygningstype. Vi kommer med andre ord også langt alene ved at investere i for eksempel intelligente bygninger.

Potentialet er for alle disse samfundsøkonomisk rentable energibesparelser er blandt andet stort i ejendomme, der er opført før 1950, hvilket er mindst halvdelen af de private udlejningsboliger. Og også i mange erhvervsudlejningsejendomme kan der gøres rigtig meget. Vil vi den grønne omstilling, er ejendomsbranchen derfor en nødvendig medspiller.

Danskerne er (næsten) klar til den grønne omstilling

De fleste danskere har erkendt dette potentiale. Og mange danskere er helt på det rene med, at der kan gøres meget i deres bolig eller på deres arbejdsplads.

EjendomDanmark og Epinion spurgte i slutningen af 2019 danskerne, om de var villige til at betale for energiforbedringer i boligerne. Og her svarede næsten 6 ud af 10 ja. Lignende undersøgelser gennemført af Realkredit Danmark og Realmæglerne har vist, at hele 4 ud af 10 danskere træffer klimabevidste valg, når de forbedrer boligen. Der er altså mange danskere, der er klar til at betale for den grønne omstilling.

Men der er visse forskelle mellem danskerne rundt om i landet. Folk, der bor i ejerbolig, er ikke overraskende mere villige til at acceptere højere omkostninger til boligen for at sikre energiforbedringer end for eksempel beboerne i private udlejningsboliger. Og det understreger sådan set blot vigtigheden af at skabe de nødvendige rammer og forudsætninger for, at ejendomsbranchen kan tænke mere grønt.

Mange danskere er klar til at finansiere den grønne omstilling

Skab flere fordele ved at være grøn

Udfordringen

Mange ejendomsvirksomheder oplever, at det kan være svært at skabe en entydig og fordelagtig business case, når det kommer til grønne forbedringer af ejendomme.

Løsningen

Der er behov for at skabe bedre incitamentter for at foretage grønne investeringer i private ejendomme i Danmark

Er det en fordel at være grøn, er der flere, der er det. Det lyder måske banalt, men det er det bestemt ikke. I dag er de økonomiske fordele ved for eksempel energirenoveringer nemlig ofte for få eller for uklare.

Uklarhed om regnestykket bag fx energirenoveringer kan holde de grønne investeringer tilbage

Derfor er det for mange ejere ofte svært at få overblik over og regne på, om en grøn investering også er økonomisk bæredygtig. Man ved ikke altid, om regnestykket holder – og hvis det balancerer på grænsen, holder man sig naturligvis tilbage. Og det gælder især, hvis man er en mindre virksomhed med få ansatte, der også har en daglig drift at se til. Og jo større en investering, der er tale om, des større bliver tilbageholdenheden naturligvis. Den finansielle usikkerhed, der følger med et regnestykke, der balancerer på kanten, kan være og er ofte nok til at afholde mange fra at kaste sig ud i at skabe grønnere ejendomme til danskerne.

Det grundlæggende problem er, at lejere ofte har en større gevinst ved grønne forbedringer end ejerne. Det gælder ikke mindst energiforbedringer, hvor for eksempel lejernes varmeregning reduceres. Tænk tanken Concito har tidligere beregnet, at det er muligt at reducere energiforbruget i de private udlejningsboliger med 8,2 PJ, hvis denne problematik kunne løses.

Samlet set er de økonomiske incitamentter til grønne forbedringer små – men det kan der gøres noget ved

Alt dette betyder, at de økonomiske incitamentter til at fremskynde den grønne omstilling er små. Derfor skal vi kigge nærmere på, hvordan vi gør det mere fordelagtigt at foretage grønne investeringer. Det kan heldigvis gøres på mange måder – og det behøver langt fra at ramme lejerne på pengepungen.

Brug energimærket til at skabe en simplere sammenhæng mellem udgifter og indtægter, så det bliver nemmere at være bæredygtig

Verden er naturligvis ikke så firkantet, at man i dag ikke har nogen som helst muligheder for at finansiere grønne investeringer derved, at en lavere varmeregning kan modsvares af en tilpasset husleje. Det er faktisk nogle gange muligt at gøre ejendommen grønnere, uden at nogen sætter noget til. Men det er meget sjældent nemt endsige ligetil.

Det er nemlig altid svært at få klarhed over regnestykket, da der ikke findes ensartede regler – der findes for eksempel to forskellige huslejereguleringslove med hver deres regelsæt og tilknyttet retspraksis – og huslejenævnene agerer vidt forskelligt fra kommune til kommune. Man ender derfor med et usikkert skøn baseret på omstændighederne – og denne usikkerhed og uigennemskuelighed kan holde investeringer tilbage.

Der er med andre ord et grønt potentiale i at gøre det mere simpelt at opstille en økonomisk bæredygtig business case for grønne forbedringer af en ejendom – uden at man derved behøver gå på kompromis med tanke bag lejerbeskyttelsen.

Et omdrejningspunkt for en sådan forsimpning kan være bygningernes energimærker, hvor man vurderer en bygnings (teoretiske) aftryk og forbrug. En udfordring er dog, at mange energimærker ikke er retvisende, og at energimærkeordningen derfor har været udsat for kritik. Heldigvis pågår der i dag et arbejde med at forbedre ordningen – og på basis af en ny og mere troværdig energimærkeordning er det måske muligt at skabe simple rammer for finansieringen af energiforbedringer af især ældre ejendomme.

Et nyt og troværdigt energimærke kan bruges som omdrejningspunkt for en simplere og mere gennemskuelig grøn huslejeregulering



Forslag nr. 1

EjendomDanmark foreslår at skabe simple regler for sammenhængen mellem energirenoveringer og huslejetilpasninger.

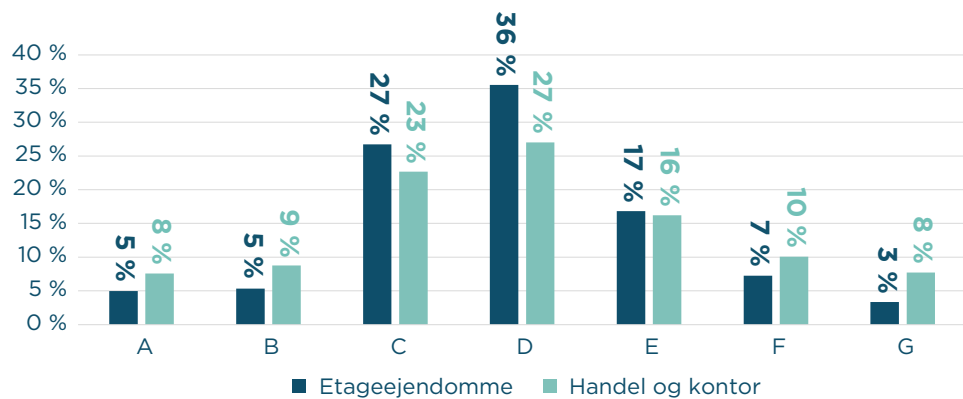
Det indebærer, at man supplerer de nugældende regler om huslejetilpasninger som følge af forbedringer, så der på tværs af de forskellige typer af huslejereguleringer og for både private lejere og erhvervslejere indføres generelle regler om, at hvis en ejendoms energimærke løftes, kan denne forbedring omsættes til en fast beregnet energibesparelse for lejerens, som ejeren kan opkræve som energiforbedringstillæg til huslejen som finansiering.

Mange ejendomme har ringe energimærker

Mere end seks ud af ti danske etageejendomme med energimærke har energimærke D eller ringere. Det samme gør sig gældende for bygninger inden for handel og kontor.

Og udfordringen er særlig stor i de større byer – her er andelen af bygninger med lave energimærker generelt høj. Eksempelvis er ca. 70 procent af etageejendommene og to tredjedele af ejendommene inden for kontor og handel i København energimærke D eller lavere.

Fordeling af energimærker



Kilde: Energistyrelsen via hjemmesiden www.spareenergi.dk og egne beregninger.

Skab bedre sikring for økonomisk sårbare lejere

Det er ingen hemmelighed, at spørgsmålet om tilpasningen af huslejen ofte er det prikne, når talen falder på moderniseringer af ejendomme. Det gælder i almindelighed og bestemt ikke kun, når vi undersøger, hvordan vi kan gøre de danske ejendomme mere bæredygtige.

Og bekymringen hos mange lejere er både legitim og reel: Vil man bruge de nye regler til at forsøge at presse huslejen unødigt op?

Det er naturligvis ikke hensigten eller målet. Målet er at skabe sundere rammer for at føre de mange tusinde ejendomme i Danmark, der er opført, før vi begyndte at stille særlig høje krav til dem, ind i fremtiden.

Mange lejere vil gerne bidrage til den grønne omstilling – men det skal ske på en måde, så de svageste lejere også kan være med

Derfor skal lejernes bekymring også tages seriøst. Mange lejere vil gerne bidrage til den grønne omstilling – men det skal ske på en økonomisk forsvarlig måde. Dette gælder ikke mindst de svageste lejere.

Hvis vi skaber en række nye muligheder og mere positive incitamenter for udlejere at iværksætte for eksempel energiforbedringer af ejendom-



me, bør vi derfor også undersøge, om der er behov for at hjælpe nogle af lejerne gennem denne proces – for eksempel i form af en målrettet grøn boligsikring – på samme måde, som vi allerede i dag har et særligt varmetillæg til folkepensionister.



Forslag nr. 2

EjendomDanmark foreslår, at mulighederne for og omkostningerne ved at indføre et grønt supplement til den eksisterende almindelige boligsikring undersøges nærmere,

Dette supplement skal betyde, at der via den allerede eksisterende boligsikring kan opnås et ekstra grønt tillæg, hvis man som lejer bor i en ejendom eller et lejemål, der er blevet energirenoveret eller lignende. Ordningen kan være inspireret af den tidligere ordning i boligstøttelovens nu afskaffede kapitel 5 med særlig boligsikring til byfornyeede lejemål. Den nye ordning bør dog være indkomstafhængig. Målet er at hjælpe med at holde en hånd under økonomisk sårbare lejere, selvom deres boliger gøres grønne.

Boligsikring i dag

Mere end 260.000 lejebolighusstande i Danmark modtager den almindelige boligsikring, der udbetales som et tilskud direkte til lejerens på baggrund af blandt andet huslejens størrelse, husstandens samlede indkomst og omfanget af lejerens vedligeholdelsesforpligtelser. I gennemsnit udbetales ca. 1.200 kroner om måneden i almindelig boligsikring til lejere.

Der fandtes tidligere også en supplerende boligsikring for lejemål, der blev byfornyret. Dette særlige regelsæt gjaldt dog kun for lejemål, der blev forbedret med offentlige midler. I disse tilfælde ydede man et særligt tilskud, der i princippet blev beregnet på baggrund af forskellen mellem den oprindelige husleje og huslejen efter fornyelsen.

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: BOST63 og lovbekendtgørelse nr. 158 af 18. februar 2015 om individuel boligstøtte.

Grønne incitamenter kan skabes via skattesystemet

Økonomiske incitamenter til et styrket fokus på den grønne omstilling behøver dog ikke kun skabes i forholdet mellem udlejere og lejere. Der er også andre håndtag at dreje på – for eksempel i skattesystemet. Herigenem kan man i øvrigt skabe en stærkere tilskyndelse til klima- og miljøforbedringer af ejendomme, uden at det berører det økonomiske forhold mellem lejer og udlejer.

Det er et håndtag, vi allerede drejer på, når det kommer til at få de danske boligejere til at foretage grønne investeringer. Vi har med bolig/job-ordningen – det såkaldte håndværkerfradrag – allerede skabt en målrettet skattefordel for de boligejere, der ønsker at gøre deres boliger mere klima- og miljøvenlige. Det giver selvsagt ejere af boliger et styrket incitament til for eksempel energiforbedringer.

Fradraget er dog personligt. Det betyder, at fradraget i vid udstrækning er irrelevant for den mere end 1 mio. danskere, der bor i en privat lejlighed. Det skaber en skævhed, hvor ejerboliger har tilskyndelse til at gennemføre energiforbedringer, mens den samme tilskyndelse ikke findes i udlejnings-ejendomme. Denne skævhed kan man rette op på ved at skabe et parallelt og mere målrettet ”håndværkerfradrag”, som kan benyttes af udlejere.

I skattesystemet er der flere muligheder for at dreje på håndtag, der kan gøre det mere fordelagtigt at investere grønt i ejendomme

Et målrettet håndværkerfradrag, der kan bruges i professionelle sammenhænge, vil kunne hjælpe flere grønne renoveringer på vej

Forslag nr. 3

EjendomDanmark foreslår, at der indføres et ”håndværkerfradrag for professionelle” – et årligt skattefradrag pr. lejemål eller kvadratmeter, som en udlejer forbedrer.

Dette fradrag behøver ikke være lige så stort som det tilsvarende private fradrag, og det bør også målrettes nærmere til forbedringer, der forøger en ejendoms bæredygtighed i både miljø- og klimahenseende.



Den nuværende bolig/job-ordning koster ca. 785 mio. kroner årligt

Skatteministeriet har opgjort, at skatteværdien – eller den umiddelbare regning for statskassen – af den eksisterende bolig/job-ordning i 2018 var ca. 785 mio. kroner. Lidt mere end halvdelen af fradraget blev givet på grundlag af energibesparende tiltag i boliger.

EjendomDanmark vurderer, at indførelse af en mere målrettet og grøn ”professionel bolig/job-ordning” kan gøres for 200-400 mio. kroner.

Kilde: Skatteministeriet (2019): BoligJobfradrag - 2018 - fakta og statistik. www.skm.dk/skattetal/statistik/general-skattestatistik/boligjobfradrag-2018

En anden vej til at bruge skattesystemet til at skabe større lyst til grønne investeringer i ejendomme er ved helt generelt at gøre det mere fordelagtigt at være så bæredygtig som muligt.

Der er i dag gode muligheder for at få certificeret de grønne løsninger, man som bygningssejer eller administrator vælger at etablere. Certificeringerne sikrer, at der bliver valgt langtidsholdbare løsninger – netop de løsninger, der er behov for.

Der er dog sjældent nogen fordele ved at være certificeret, med mindre man kan bruge det i forretningsammenhænge, hvilket kan være meget svært for ejere af beboelsesejendomme, hvor prisen (og standen) ofte er de altdominerende konkurrenceparametre. Derfor er incitamenterne til at blive certificeret små.

Ved at give en ejendom en lille skatterabat – for eksempel ved at ejendomsvurderingen reduceres en smule – kan det nemt gøres mere fordelagtigt at certificere en ejendoms bæredygtighed.

Når det kommer til ejendomsbeskatningen i Danmark, er tallene dog store – i 2019 opkrævede den danske stat for eksempel næsten 27,5 mia. kroner i grundskyld – hvorfor det af hensyn til holdbarheden af den offentlige økonomi må sikres, at udgifterne til en sådan skatterabat ikke løber løbsk.

Samtidig er det værd at huske, at de fleste bygninger står i mange år. Derfor er udfordringen ikke at sikre en løbende skatterabat, men derimod at sikre et økonomisk incitament til at få løftet bygningsmassen på kort sigt. Frem for at indføre en generel og fast skatterabat, kunne man derfor afsætte en fast, årligt beløb, der så kunne fordeles som en skatterabat mellem de ejendomme, der er certificeret bæredygtige. Skatterabatten vil på den måde være større for de første, men gradvist blive udhulet, som flere og flere bygninger vil opnå bæredygtigheds certificering. Efter en årrække kan skatterabatten muligvis endda udfases uden nævneværdig betydning for markedet.

Dermed sikres både et incitament til at komme hurtigt i gang med certificeringerne, og at de offentlige udgifter hertil er faste og ikke ublu.

En skatterabat til certificerede ejendomme kan gøre det mere attraktivt at arbejde mod mere bæredygtige bygninger

De fleste bygninger står i mange år - derfor er det vigtigt at sikre et økonomisk incitament til at løfte bygningsmassen på kort sigt



Forslag nr. 4

EjendomDanmark foreslår, at der indføres et nedslag i de nye ejendomsvurderinger for ejendomme, der er certificeret bæredygtige på et vist niveau. Nedslaget indføres som en skatterabat, der årligt tilpasses således, at de årlige udgifter hertil på finansloven ikke overstiger 500 mio. kroner i 2020-kroner.

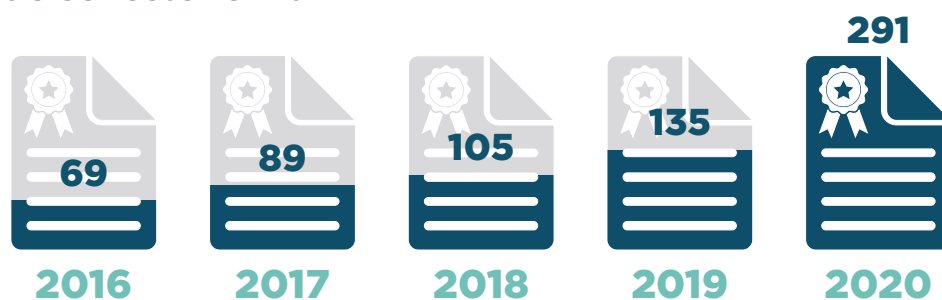


Få - men stadig flere! - bygninger certificeres som bæredygtige

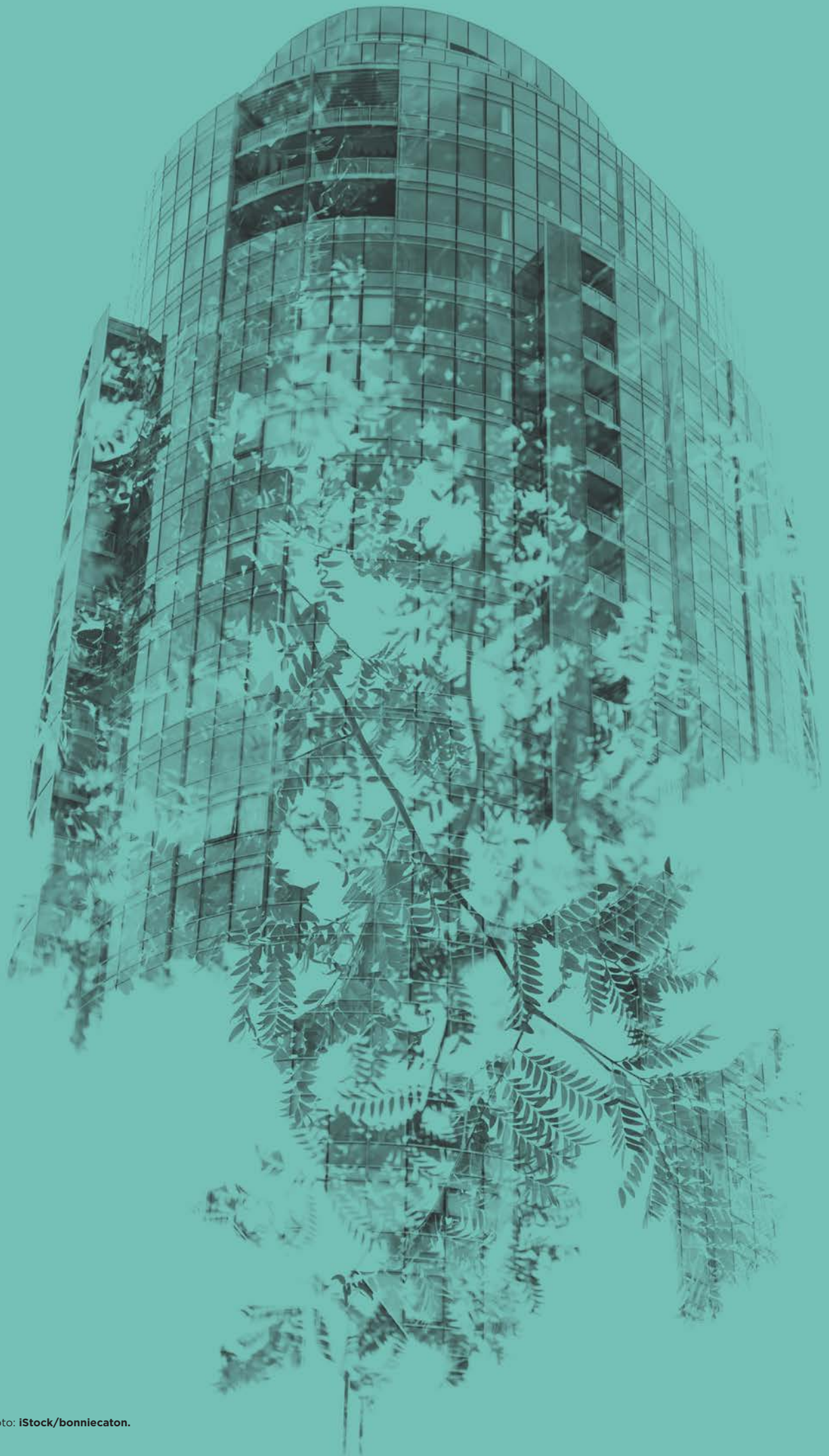
Selvom tallene er små, er der stadig flere og flere, der vælger at få målt og vejet bæredygtigheden af deres ejendomme.

Bæredygtighedsstandarden DGNB er et eksempel herpå. Ved indgangen til 2020 var næsten 300 ejendomme i Danmark tilmeldte DGNB-certificering. Det er ikke mange, men det er faktisk en stor stigning på få år. Den største gruppe af certificerede ejendomme er kontorbygninger, mens der i de senere år har været en stigning i antallet af boligejendomme, der certificeres.

Akkumuleret oversigt over DGNB-certificeringer de seneste fem år



Kilde: Green Building Council – Denmark (2020): www.dk-gbc.dk/dgnb/certificering/statistik-over-certificeringer.



Gør det nemmere at være grøn

Udfordringen

Reguleringen af ejendomsbranchen er så omfattende, at det for mange i branchen og især for de mindre ejendomsvirksomheder kan forekomme unødigt besværligt og bureaukratisk at planlægge og foretage grønne investeringer i ejendomme – selv når disse er ønskede af både ejere og lejere.

Løsningen

Der er behov for at skabe mere enkle juridiske rammer for iværksættelse af grønne forbedringsarbejder.

Penge er ikke alt: Mange barrierer for de grønne investeringer skyldes regler og procedurer

Penge gør det ikke alene, og en af de største barrierer for at iværksætte grønne forbedringer – og forbedringer i almindelighed – er processen, man skal igennem, før et projekt kan realiseres. Det er ganske enkelt besværligt og bøvlet at kaste sig over forbedringer af udlejningsejendomme. Reguleringen af ejendomsbranchen hører generelt til de tungere, og EjendomDanmark har opgjort, at der alene i de fire store ejendomsreguleringslove – boligreguleringsloven, lejeloven, erhvervslejeloven (og før den: erhvervslejereguleringsloven) og ejerlejlighedsloven – er sket ændringer i gennemsnit ca. hver 3 måned de seneste 30 år. Området er med andre ord komplekst, og det er ikke blevet nemmere at overskue med tiden.

Hvad angår de grønne forbedringer, er udfordringen, at der i de nugældende regler findes en lang række juridiske og processuelle snubletråde. Selvom investeringen er økonomisk bæredygtig, og selvom det er tydeligt, at man både kan, må og bør iværksætte en forbedring af et konkret lejemål, så skal man overholde en lang række proceskrav, inddragelsesprocedurer og varslingsregler. For nu blot at nævne tre eksempler.

Komplekse regler gør det sværere og mere langsommeligt at foretage grønne forbedringer af ejendomme

Mange af disse krav er indsat for at beskytte lejerne, hvilket også er på sin plads. Men vi skal heller ikke være blinde for, at balancen kan blive skæv; at for eksempel varslingsregler eller geografiske variationer i huslejenævnenes praktiske fortolkning af reglerne kan blive så komplicerede, at de unødigt – og uden at skabe en reel merbeskyttelse for lejerne – forhindrer eller forsinker de efterspurgte grønne forbedringer.

De juridiske snubletråde er særligt svære at håndtere for de mange mindre ejendomsvirksomheder

Lysten til at kaste sig ud i en juridisk kompliceret og uigennemskuelig proces aftager selvsagt med omfanget af de juridiske ekspertkompetencer, en ejendomsvirksomhed måtte have. Det er med andre ord temmelig svært for især de mindre ejendomsvirksomheder og private udlejere at navigere i de omfattende regler, krav og procedurer. De mindre ejendomsvirksomheder og de private udlejere fylder mest uden for de større byer – og mange af deres ejendomme er af ældre dato.

Forenkede varslingsregler i lejereguleringen skal gøre det nemmere at komme i mål med grønne forbedringer

Hvis vi ønsker at skabe bedre vilkår for den grønne omstilling i ejendomsbranchen, er et åbenlyst sted at kigge de varslingsregler, som huslejereguleringen i dag indeholder. Ikke fordi lejere ikke skal varsles og inddrages, når der skal foretages grønne forbedringer af ejendomme – men alene fordi varslingsreglerne i dag ofte er unødigt komplicerede og administrativt tunge for alle parter.

Reglerne skaber en administrativ barriere for, at udlejere kan iværksætte energiforbedrende tiltag, også i tilfælde hvor disse tiltag uproblematisk kan finansieres og skal foretages i overensstemmelse med en lejers ønsker. Det er et problem for både udlejer og de mange lejere, der gerne så, at deres boliger blev mere klima- og miljøvenlige så hurtigt som muligt.

Et særskilt problem i denne sammenhæng er, at reglerne flere steder er uklare, og at formfejl har alvorlige konsekvenser – ofte konsekvenser, der betyder, at regnestykket bag en grøn forbedring ikke kan holde, da for eksempel hele eller dele af den huslejetilpasning, der skal finansiere et tiltag, bortfalder.

Iværksætter man for eksempel forbedringsarbejder i ejendomme med beboerrepræsentation, skal denne som oftest orienteres, selvom det ikke har indflydelse på projektet – men får man orienteret beboerrepræsentationen for sent, bortfalder en del af den huslejetilpasning, der ellers skulle finansiere den grønne forbedring. Og det uanset om der er tale om et grønt projekt, som er ønsket af alle.

Alt dette medfører, at varslingsreglerne især for mindre ejendomsvirksomheder og private udlejere kan udgøre betydelige barrierer for at kaste sig over forbedringsprojekter – herunder ikke mindst de grønne af slagsen. Ønsker vi derfor at skabe bedre rum og mulighed for grønne investeringer i ejendomme, er det oplagt at kigge på, om vi kan gøre varslingsreglerne nemmere at håndtere for alle parter.

En forenkling af varslingsreglerne behøver ikke nødvendigvis være en lempelse af reglerne i den forstand, at lejernes stemme skal vægte mindre. Målet er snarere, at vi får lavet nogle procedureregler, som både tillader den nødvendige inddragelse af for eksempel beboere, som er til at forstå for både lejere og udlejere, og som ikke trækker den grønne omstilling unødigt i langdrag.

Selv ubetydelige, juridiske formfejl kan få afgørende betydning for økonomien, når en ejendom fx skal klimarenoveres

Varslingsreglerne i huslejereguleringen er et eksempel herpå: Komplekse procedurekrav, der er svære at navigere i. Det kan hæmme ønskede, grønne investeringer



Forslag nr. 5

EjendomDanmark foreslår, at Boligministeriet iværksætter en grundig analyse af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser om varslinger i forbindelse med forbedringsarbejder og efterfølgende huslejetilpasninger med det udgangspunkt, at reglerne skal forsimples og gøres mere gennemskuelige for både ejere og lejere.

Gennemførelse af renoveringsprojekter kræver mange juridiske overvejelser

For at gennemføre et grønt renoveringsprojekt skal man gennem en række forskellige trin, inden arbejdet kan sættes i gang. På hvert trin stilles en række proceskrav og betingelser, der skal opfyldes, før man kan gå videre.

Forsimplet oversigt over et grønt renoveringsprojekt:

Trin 0 Bindende forhåndsgodkendelse i huslejenævn

Udlejer kan søge om, at huslejenævnet på forhånd godkender et projekt, men denne godkendelse har ingen betydning for de procedureregler, der efterfølgende skal respekteres, selvom projektet altså er accepteret af nævnet.

Trin 1 Hvilket regelsæt er gældende?

Der er forskellige regler for forskellige kommuner og forskellige regler inden for samme kommune - nogle gange tages der udgangspunkt i boligreguleringsloven, andre gange i lejeloven.

Trin 2 Hvor omfattende er projektet?

Hvis projektet er stort nok, skal der først varsles "iværksættelse" og efterfølgende varsles lejetilpasning. Der er særskilte procedurer for disse to varslinger.

Kravet om varsling af "iværksættelse" opstår, hvis man bruger mere end 100 kr pr. m² over en treårig periode.

Trin 3 Hvor stor er ejendommen?

Fastsættelsen af lejen kan afhænge af, om der er tale om en almindelig ejendom (7 eller flere lejemål) eller et småhus. Men når det kommer til iværksættelse af forbedringer, er reglerne anderledes. Her skelner man mellem almindelige ejendomme (over 7 lejemål), store småhus (4-6 lejemål) og småhuse (under 4 lejemål) og der gælder forskellige regler for disse.

Trin 4 Er der en beboerrepræsentation?

Hvis ejendommen har en beboerrepræsentation, skal denne generelt varsles og inddrages af flere omgange. Hvis projektet er over 62 kr. pr. m² over en treårig periode, skal der holdes et indledende men uforpligtende møde med beboerrepræsentationen. Hvis beboerrepræsentation senere i processen gør indsigelse over for et projekt, sættes hele projektet i stå, indtil huslejenævnet har behandlet indsigelsen - også selvom nævnet på forhånd har godkendt projektet.

Kilde: EjendomDanmark. Bemærk, at figuren langt fra er udtømmende og alene giver et forsimplet overblik over nogle af de overvejelser, der skal til for at kunne gennemføre et renoveringsprojekt på en udlejningsejendom.



Målrettede og grønne lempelser i varslingsreglerne i lejereguleringen

Varslingsreglerne for huslejereguleringen findes for at beskytte lejerne mod huslejestigninger, der ikke kan forsvares. Reglerne sikrer, at lejerne bliver hørt, inden udlejer blot iværksætter renoveringer, og de bliver dermed en ventil, der sikrer lejernes indflydelse på udviklingen af ejendommen. Og det er sådan set sundt – og i øvrigt grundlæggende retfærdigt.

Nogle energieffektiviseringer og andre grønne forbedringer er på forhånd ønskede, godkendte eller endda påkrævede – men de er stadig underlagt de samme procedurekrav som almindelige arbejder

Men nogle gange er det på forhånd åbenlyst, at et arbejde er ønsket og i orden, eller at arbejdet skal gennemføres, uanset om lejer eller udlejer egentlig måtte ønske det.

Det er for eksempel temmelig åbenlyst, at hvis lejer og udlejer har indgået en frivillig aftale om forbedring af et lejemål, så er der tale om et ønsket arbejde. Ellers var aftalen aldrig blevet indgået. Og ved lovpåbudte forbedringer er der ikke nogen tvivl om, hvorvidt arbejdet skal gennemføres, eller om det er ønskværdigt. Og ej heller om der er tale om en energiforbedring.

I de tilfælde hvor et projekt er forhåndsgodkendt af huslejenævn, hersker der heller ikke tvivl om, at projektet ligger inden for rammerne af det acceptable for alle parter.

Imidlertid er varslingsreglerne de samme uanset hvilken type af forbedringsarbejde, der indledes. Det gør det besværligt at gennemføre forbedringer, som ellers kan være ønskede af alle parter; det skaber usikkerhed for både lejer og udlejer. Og det gør det svært at gennemføre forbedringer, som følger af krav udefra, og som hverken lejer eller udlejer kan påvirke.

Der er med andre ord behov for at gøre varslingsreglerne mere lempelige de steder, hvor der ikke er det sædvanlige behov for lejerbeskyttelse: Når et arbejde allerede er godkendt af et huslejenævn, når der er indgået en frivillig aftale om grønne forbedringer, og når der skal forbedringer til, for at kunne leve op til lovens ånd, bogstav og krav om for eksempel energiforbedringer.

Derfor er det oplagt at se på, om varslingsreglerne i huslejereguleringen kan tilpasses, når der er tale om godkendte, aftalte eller påkrævede grønne forbedringer



Forslag nr. 6

EjendomDanmark foreslår, at der indføres lempeligere varslingsregler for tilpasninger af huslejer, når udlejer har fået en forhåndsgodkendelse af projektet i et huslejenævn, samt når huslejetilpasninger sker på baggrund af frivillige aftaler mellem udlejer og lejer eller på baggrund af lovpåbudte arbejder – for eksempel som følge af EU-krav om energieffektivisering.

Et huslejenævns forhåndsgodkendelse af en huslejetilpasning er bindende

Det følger af boligreguleringslovens § 27, stk. 5, at et huslejenævn, der har givet en forhåndsgodkendelse til et renoveringsprojekt og en efterfølgende lejetilpasning, kun kan "ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold" i forhold til det projekt, der dannede grundlag for forhåndsgodkendelsen. Samme regel findes også i lejelovens § 59 b, stk. 4.

Kilde: Lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 om leje (lejeloven) og lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven).

Lav et særligt bygningsreglement for renoveringer

Stort set alt byggeri i Danmark reguleres af bygningsreglementet. Udover nybyggeri gælder dette omfattende reglement også for blandt andet væsentlige "ombygninger af og andre forandringer" og "vedligeholdelsesbyggearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen". Med andre ord skal man – hvis man iværksætter energirenoveringer af en ældre ejendom – skele til de samme regler og krav, som stilles til nybyggeri.

Nybyggeri og renoveringsarbejder er imidlertid to meget forskellige ting. Ved renoveringsarbejder har man for eksempel en eksisterende konstruktion og et arkitektonisk udtryk og ikke mindst ofte lejere at tage hensyn til. Disse hensyn gælder i mindre grad, når talen falder på nybyggeri, hvorfor det her er nemmere at indarbejde nyeste krav i planlægningsfasen og dermed i arbejdet.

Når kravene til renovering er de samme som til nybyggeri, er der en del renoveringer, der aldrig kan lade sig gøre – simpelthen fordi fortidens bygninger jo sjældent respekterer nutidens krav. På den måde bliver det bedste det godes værste fjende. Men det gør ikke behovet for renoveringer mindre, og derfor bør vi kigge nærmere på, om vi skal have særlige – og mere lempelige – krav til renoveringer end til nybyggeri.

Renoveringer af ældre bygninger skal leve op til mange af de samme krav som nybyggeri – selvom der er tale om to meget forskellige ting



Forslag nr. 7

EjendomDanmark foreslår, at der udformes et særskilt bygningsreglement for renoveringsarbejder, hvor kravene til renoveringsarbejde er tilpasset i forhold til kravene til nybyggeri inden for blandt andet lydforhold, lysforhold og udsyn, termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg samt ventilation.

Bygningsreglementet er langt mere omfattende i dag end tidligere

Da det første bygningsreglement kom i 1961, havde det 98 bestemmelser af forskellig karakter suppleret med underbestemmelser og bilag; det nyeste bygningsreglement, der trådte i kraft den 1. januar 2020, har 565 paragraffer suppleret med underbestemmelser og bilag.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (2020): www.bygningsreglementet.dk og egne optællinger.

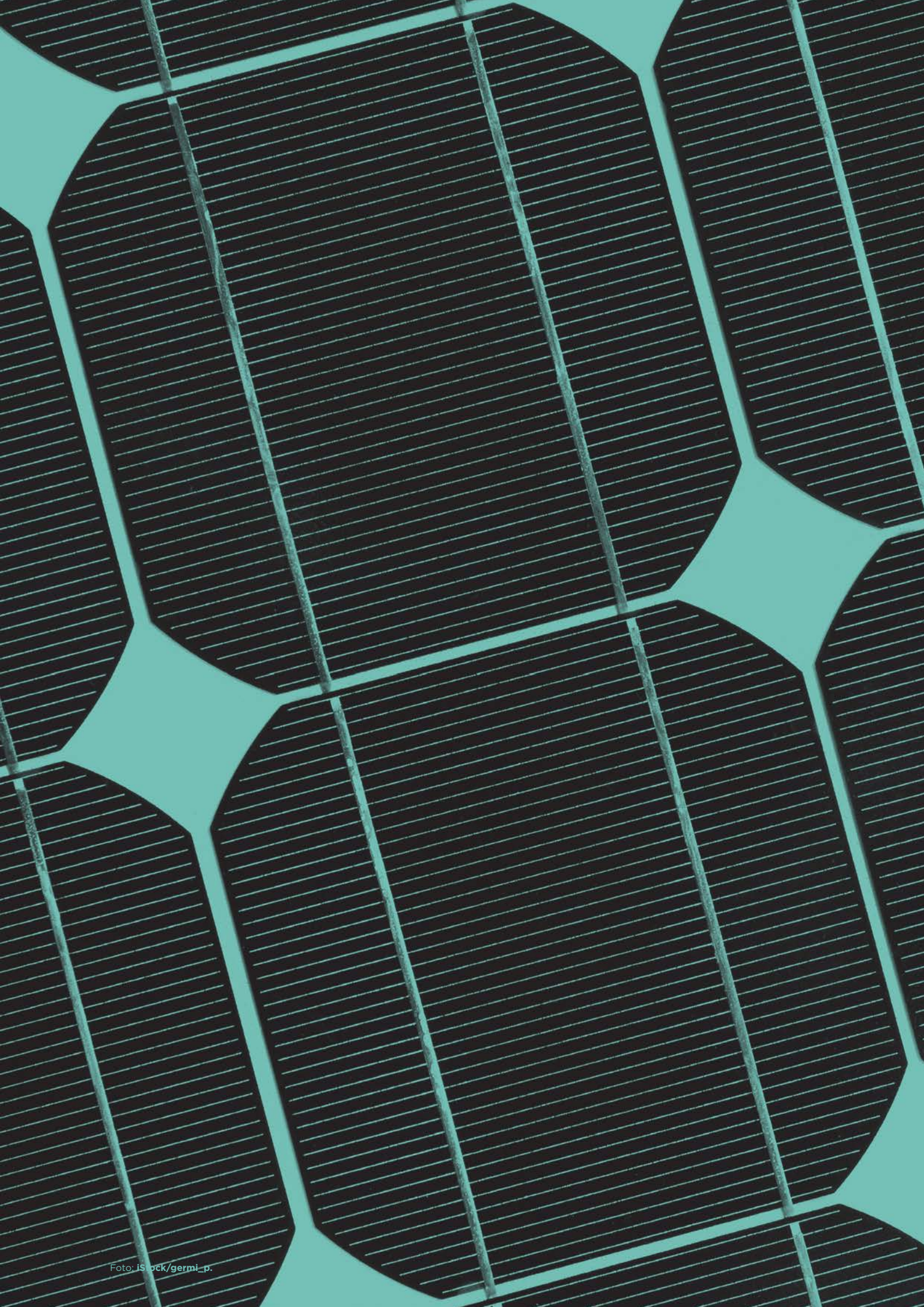
Giv bedre plads til frivillige aftaler om grønne forbedringer

Mange lejere har gode idéer – men det kan være svært at indgå en frivillig aftale om grønne forbedringer

Mange lejere kan have og har ofte ønsker om og idéer til grønne forbedringer af lejemål, og ofte kan lejerne have en god fornemmelse for lige præcis de forbedringer, der vil kunne mærkes i dagligdagen. Derfor har man allerede i dag muligheden for at indgå frivillige aftaler om forbedringer af specifikke lejemål og efterfølgende (frivillig) huslejetilpasning uden om de generelle regler for huslejeregulering – aftaler, der altså kan tilpasses det enkelte lejemål og den enkelte lejer.

Denne mulighed bliver dog ikke anvendt i særlig udpræget grad. Det skyldes ikke mindst, at aftalen bortfalder ved fraflytning, og i forhold til den nye lejer fastsættes lejen efter loven, dvs. med en klassisk beregnet forbedringsforhøjelse, der ikke nødvendigvis behøver have nogen sammenhæng med den oprindelige aftale.

Dermed kan man som ejer ikke regne med en sådan aftales holdbarhed på længere sigt – og derfor bliver de ikke indgået i særlig stort omfang, selvom mange lejere gerne vil bidrage til den grønne omstilling ved at betale lidt ekstra for, at deres bolig bliver energiforbedret. Resultatet er, at ejerne som udgangspunkt altid styrer processen og definerer indholdet, når lejemål og ejendomme skal gøres fremtidssikre. Derved får lejerne ikke så stor indflydelse på renoverings- og investeringsbeslutningerne, som de ellers kunne have haft.





Forslag nr. 8

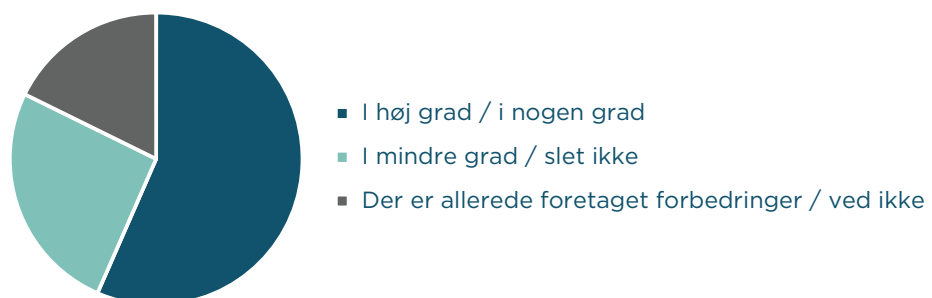
EjendomDanmark foreslår, at der etableres bedre muligheder for, at der kan indgås både kollektive og individuelle frivillige aftaler om grønne forbedringer og lejetilpasning mellem ejere og lejere. Det kan blandt andet ske ved, at frivillige aftaler om huslejetilpasning for et lejemål kan gøres permanente og opretholdes også ved fraflytning af den oprindelige lejer. Muligheden kan målrettes forbedringer, der mindsker en ejendoms samlede klima- og miljøaftryk.

For at undgå misbrug kan der indføres en værnsregel – for eksempel om, at den tilpassede husleje kun kan opretholdes permanent, hvis lederen bor i samme lejemål i mindst tre år, efter aftalen er indgået.

En stor andel af danskerne betaler gerne mere for deres bolig, hvis det kan sænke energiforbruget

Næsten 6 ud af 10 danskere er villige til at betale lidt ekstra for deres bolig, hvis pengene gik til energiforbedringer.

Andel af danskerne, der er villige til at øge omkostningerne til deres bolig for at sikre energiforbedringer



Kilde: Epinion for EjendomDanmark, december 2019. N = 1.002.

Opbyg effektive, grønne støtteordninger

Udfordringen

Den offentlige sektors understøttende indsats, for eksempel hvad angår energirenoveringer af ejendomme, kan opleves som utilstrækkelig og fragmenteret.

Løsningen

Der er behov for at skabe bedre overblik over de offentlige støtteordninger og bedre samspil mellem offentlige midler og private investeringer.

Den danske stat har længe været engageret i den grønne omstilling. Ikke mindst ved at etablere en række forskellige grønne støtteordninger, da man allerede tidligt erkendte, at det kan være svært at få styr på finansieringen af grønne forbedringer af ejendomme – ikke mindst i de dele af landet, hvor man oplever faldende priser og dermed tilsvarende øget besværligheder med at finde finansiering.

Tidligere satte man krav til energiselskaberne om at sikre en stadig reduktion i danskernes energiforbrug, herunder til varme. Derfor indførte man en støtteordning, hvor man kunne søge støtte hos energiselskaberne, hvis man ville iværksætte en energirenovering.

Hidtil har erfaringerne med denne tilgang dog været noget nedslående. Og derfor er det vigtigt, at vi tænker os grundigt om og lærer af erfaringerne, så vi kan få grønne ordninger, der reelt kommer til at gøre en forskel.

Evaluerings og eventuel tilpasning af den kommende bygningspulje skal sikre mest muligt klima for skattepengene

Med energiaftalen i 2018 besluttede man at rydde bordet for grønne ordninger og sætte tre nye og mere målrettede støtteordninger i stedet: En erhvervspulje, der skal støtte omstillingen i blandt andet industriens processer; en skrotningsordning, der skal gøre det nemmere og mere favorabelt at komme af med et gammelt oliefyr; og en bygningspulje, der målrettet skal støtte energiforbedringer af helårsboliger.

Tanken bag disse nye ordninger er at gøre dem så markedskonforme og konkurrencebaserede som muligt: Det bedste og mest effektive projekt får støtte.

Staten har længe understøttet den grønne omstilling på forskellig vis – men erfaringerne har af og til været noget nedslående



Når man etablerer en ny støtteordning, skal man imidlertid tænke sig godt om: Løser denne ordning en opgave, som ikke allerede løses andre steder? Får vi flere og bedre klimainvesteringer for skattepengene, hvis vi laver en statslig låneordning frem for direkte støtte? Mister virksomhederne overblikket over de offentlige ordninger, når der kommer en ny? Går for mange af de penge, der skulle bruges på klimainvesteringer tabt i administration?

Det ved vi ikke – og derfor bør den nye bygningspulje evalueres efter to år. Det bør nemlig overvejes, om ikke midlerne var bedre brugt på at styrke Danmarks Grønne Investeringsfond yderligere, så midlerne i højere grad gik til billige og sikre lån og lånekautionser – ikke mindst til at sikre den grønne omstilling af ejendomme de steder i landet, hvor traditionelle finansieringskilder kan være svære at finde.



Forslag nr. 9

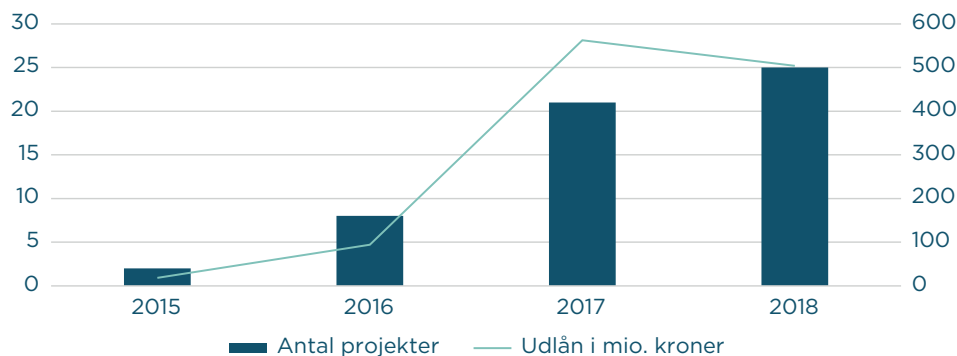
EjendomDanmark foreslår, at den kommende bygningspulje – herunder både dens effekt og dens søgekriterier – evalueres efter to års løbetid. Evalueringen bør fokusere særligt på, om der er behov for en særskilt pulje, eller om puljens opgave kan løses af for eksempel Danmarks Grønne Investeringsfond, så man får en mere simpel støttestruktur.

Danmarks Grønne Investeringsfond

Danmarks Grønne Investeringsfond blev etableret i 2014 med en egenkapital på 80 mio. kroner og mulighed for at stille statsgarantier på lån for 2 mia. kroner. Disse midler skulle bruges til lån og lånkautionser til virksomheder – herunder også ejendomsvirksomheder – der ville kaste sig over for eksempel energioptimering eller ressourceeffektivitet. Fonden udbetalte i 2018 over 500 mio. kroner i lån til 25 virksomheder / projekter – og fonden blev med finansloven for 2020 styrket med hele 6 mia. kroner som en del af etableringen af Danmarks Grønne Fremtidsfond. I samme ombæring blev også blandt andet Vækstfonden og EksportKreditFonden styrket.

De nye støtteordninger, der blev indført med energiaftalen i 2018, bør løbende evalueres: Kan pengene bruges mere effektivt på anden vis?

Danmarks Grønne Investeringsfond 2015-2018



Kilde: Finansministeriet (2014): Faktaark om Et grønnere Danmark. www.fm.dk/nyheder/pressemeddelelser/2014/06/det-groenne-danmark-et-gear-op. Danmarks Grønne Investeringsfond (2019): Årsrapport 2018. Lov om Danmarks Grønne Investeringsfond. Regeringen (2019): Aftale mellem regeringen, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om: Finansloven for 2020, p. 14. Se også www.regeringen.dk/nyheder/fl20-danmarks-groenne-fremtidsfond.

Statslig støtte til energibesparelser skal ikke formindske incitamenterne til investeringer

Når man i dag får støtte fra en statslig ordning til at foretage for eksempel en energirenovering, skal denne statslige støtte trækkes fra ejendommejerens udgifter til renoveringen, når man beregner den efterfølgende tilpasning af huslejen. På den måde gøres huslejetilpasningen mindre, end den ville have været, hvis der ikke havde været offentlige midler med i ligningen.

Dette udgangspunkt er sådan set fair og ligetil: Ejendommens ejer har ikke den udgift, som dækkes af den statslige støtte.

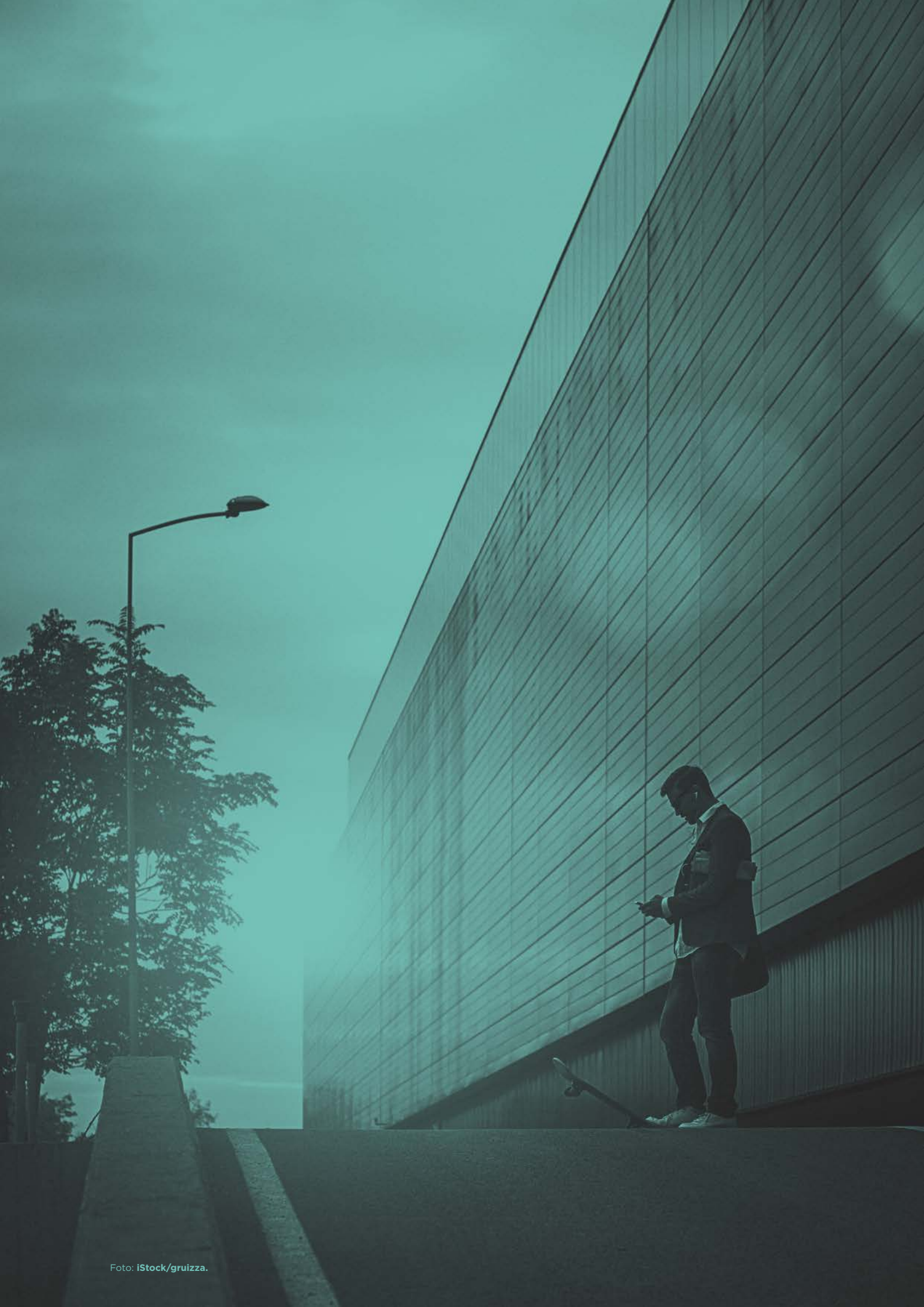
Og så alligevel: Der er nemlig meget store administrative omkostninger forbundet med at modtage støtte fra offentlige ordninger. Selvom det – måske – stadig godt kan betale sig at søge, så mindskes incitamentet til at benytte sig af ordningerne betydeligt, når der både er administrative udgifter og omfattende bureaukrati forbundet med at modtage støtte.

Der følger meget administration med, når der skal søges om offentlige midler



Forslag nr. 10

For at skabe bedst mulige incitament for at benytte sig af bygningspuljen, skal dens tilskud ikke medregnes (fratrækkes udlejers omkostninger), når en evt. efterfølgende huslejetilpasning foretages.



Offentlig støtte må ikke regnes med, når huslejen tilpasses

I dag skal offentlige tilskud fratrækkes, når man beregner en forbedringsforhøjelse. Der er nemlig ”ingen tvivl om, at der skal ske et fradrag i forbedringsudgifterne, hvis udlejer har opnået et tilskud, som er ydet direkte til det pågældende forbedringsarbejde”, som det hedder i lærebogen.

Kilde: Husen, Pernille Lind m.fl. (2017): Administration af boliglejemål. København: EjendomDanmark og Schultz (2. udgave), p. 548.

En samlet indgang til grønne støtteordninger skal skabe bedre overblik og give rådgivning

En udfordring med det offentlige støttesystem er, at det kan være svært at navigere i. Der findes således både EU-ordninger og nationale ordninger – og det kan være svært at finde den rette ordning, der kan hjælpe med at virkeliggøre et specifikt projekt. Hvad er for eksempel fordele, ulemper og muligheder ved for eksempel den kommende bygningspulje sammenlignet med finansiering via Danmarks Grønne Investeringsfond?

Mange vil have brug for rådgivning, når der skal søges om støtte fra de grønne puljer; derfor kan der være behov for en simplere indgang og et bedre overblik

Derudover vil det for mange være nødvendigt med rådgivning for at kunne bruge støtteordningerne. Særligt hvis der for eksempel er tale om EU-midler til klimaindsatsen. Den slags midler er nemlig ofte fulgt af meget omfattende dokumentationskrav og tunge ansøgningsprocedurer.

Derfor bør vi gøre det så nemt som muligt for os selv. Flere steder på erhvervsområdet har man således god erfaring med at etablere rådgivende ”one-stop-shops” for erhvervslivet – altså én indgang til et område kombineret med en faglig kompetent rådgivningsenhed. En sådan ordning kunne gøre overblikket over de grønne støttemuligheder markant nemmere – uanset om der er tale om støtte til udviklingsprojekter eller mere ”konventionelle” klima- og miljøforbedringer.



Forslag nr. 11

EjendomDanmark foreslår, at Energistyrelsen laver en "one-stop-shop" for alle støtteordninger, der har med energieffektivisering at gøre - uanset om der er tale om EU-ordninger, nationale ordninger, regionale ordninger eller en helt fjerde slags.

I "one-stop-shoppen" skal man nemt kunne finde et overblik over både ordninger, der støtter udvikling og test af ny teknologi og ordninger, der støtter udvikling mere "jordnær" omstilling. Målet skal være et bedre samspil mellem de to typer af investeringer blandt støttemodtagerne.

"One-stop-shoppen" skal styres af en rådgivningsenhed, der kan bistå med ansøgninger til de forskellige ordninger. Etablering af "one-stop-shoppen" skal kombineres med en oplysningskampagne målrettet landets professionelle ejendomsejere og -administratorer.



Giv plads til nytænkning

Udfordringen

Udviklingen og afprøvningen af ny teknologi hæmmes af, at ejendomsbranchen naturligt og legitimt er tilbageholdende på grund af hensynet til lejerne.

Løsningen

Der er behov for at skabe bedre og mindre risikobetonede muligheder for udvikling og afprøvning af ny teknologi i ejendomme.

Der kan ikke herske nogen tvivl om, at vi står foran en monumental opgave, hvis vi skal have gjort Danmark til en grøn supermagt. Derfor må vi sikre os, at vi tager alle midler i brug.

Men vi kender ikke alle tilgængelige midler: Vi aner ikke, om nogen i morgen finder på en bedre og billigere teknologi til X, Y eller Z. Vi står for eksempel kun lige i begyndelsen af en proptech-æra, hvor intelligente bygninger af sig selv bidrager til for eksempel mere effektiv styring af energiforbruget. Selvom man, hvad angår samspillet mellem by, borgere og bygninger, har talt om "smart cities" i årevis, har vi kun kradset i overfladen af dette tema i praksis. Og selvom man, hvad angår samspillet mellem energi, bygninger og forbrugere, har talt om "smart grid" i lang tid, er denne udvikling knapt nok kommet i gang. Der er med andre ord masser af smart udvikling foran os.

Derfor bliver vi nødt til at give plads til eksperimenter. Vi bliver nødt til at lade folk afprøve, teste og nogle gange fejle. Det er nemlig den eneste måde, hvorpå vi kan sikre den konstante og nødvendige udvikling af nye og intelligente klima- og miljøløsninger.

Den historie er den samme for alle brancher: Omstilling kræver nytænkning – og det kræver plads, tid og rum. Og her står man i ejendomsbranchen med en særlig udfordring: Folk bor og arbejder nøjagtig lige dér, hvor eksperimenterne skal foretages, og nye løsninger afprøves. Så hvordan giver vi plads til afprøvninger af nye idéer samtidig med, at vi respekterer de mennesker, der bor og bruger ejendommene? Det dilemma skal vi finde en løsning på.

Gør bygningsreglementet mere fleksibelt og teknologineutralt

Bygningsreglementets regler om byggeri og renovering af eksisterende løbende opdateres. Reglerne for og kravene til bygninger er således langt mere detaljerede og specifikke i dag end for blot en generation siden.

"Smart cities" og intelligente bygninger er fremtiden, men det kræver teknologisk afprøvning og eksperimenter

Reglerne i bygningsreglementet er i dag meget omfattende og meget detaljerede – og det kan hæmme innovationen



Disse krav har naturligvis betydet, at mange bygninger er blevet mere energieffektive og behagelige. Det er ubetinget et gode.

Men de meget detaljerede regler betyder samtidig, at det kan være svært både at udvikle og afprøve innovative løsninger, der var mere effektive end de teknikker, som bygningsreglementet baserer sig på. Et mere fleksibelt bygningsreglement vil således kunne skabe bedre rum for udvikling, opdagelse og afprøvning af nye og nødvendige idéer – både i større og mindre skala.



Forslag nr. 12

EjendomDanmark foreslår, at Boligministeriet underkaster bygningsreglementet et kritisk eftersyn med henblik på at gøre det så teknologineutralt som overhovedet muligt og så der i reglementet kommer et større fokus på mål, der skal opnås med byggeriet frem for detaljerede beskrivelser af konkrete løsninger.

Gør det nemmere for udlejningsejendomme at bidrage til el- og varmforsyningen

En omstilling til et bæredygtigt energiforbrug indebærer også brug af alternative måder at producere energi på – gerne lokalt med for eksempel solcelleanlæg, der kan bidrage til at producere den energi, som en bygning selv bruger. En ejendom kan – i al fald delvist – på den måde blive sit eget kraftværk.

Der er dog stadig visse barrierer for at få sådan lokal og vedvarende energiproduktion op at køre. Den første barriere er, at man som ejer af udlejningsejendomme over flere og sammenhængende matrikler ikke må levere energi produceret af for eksempel et solcelleanlæg på den ene matrikel til den anden. I stedet skal man enten bygge to anlæg, eller man skal sælge energien fra den ene matrikel videre med moms og afgifter. Begge løsninger er u hensigtsmæssig dyre og bureaukratiske.

Bæredygtige bygninger kan bidrage til produktion af vedvarende energi, men der er flere barrierer

Har jeg ejendomme på to nabomatrikler, må jeg ikke levere strøm fra den ene til den anden



Forslag nr. 13

EjendomDanmark foreslår, at man giver mulighed for at dele lokalt og vedvarende produceret energi mellem matrikler med samme ejer uden at skulle betale skatter og afgifter.

Har du solceller på taget, må du ikke umiddelbart sælge strømmen til dine lejere

En anden barriere er, at ejeren af en ejendom ikke må sælge den strøm, som for eksempel ejendommens solceller producerer, til sine lejere. Og det samme må antages at gælde for andre alternative energikilder, der opføres på eller i sammenhæng med en udlejningsejendom.

Hvis investeringen i et solcelle- eller et andet lokalt, vedvarende energianlæg skal give mening for en udlejer, skal man i stedet ud i alternative og noget mere bureaukratiske øvelser for at få betaling for den el, man leverer. Det gør hele øvelsen mere besværlig og er en forhindring for lokal og vedvarende energiproduktion.



Forslag nr. 14

EjendomDanmark foreslår, at man giver mulighed for, at udlejere kan sælge el og varme fra vedvarende energianlæg placeret i, på eller ved en ejendom til ejendommens lejere.

Dom: Ejer må ikke sælge strøm fra ejendommens solcelleanlæg til lejerne

I 2018 afsagde boligretten en dom i en sag, hvor en udlejer havde etableret et solcelleanlæg og fra dette leveret el til lejerne til samme pris som forsyningsgesellschaften. Dette måtte udlejeren imidlertid ikke, da man som udlejer ikke kan stå som direkte leverandør af el til en lejers private forbrug. Det fremgår af bemærkningerne til lejelovens § 45 d: "Hvis U har opsat solceller eller en vindmølle, medfører dette ikke, at U kan stå som direkte leverandør af el til L's individuelle forbrug. U kan i den situation ikke få betaling for den strøm, U selv producerer via vindmølle eller solceller ..."

I stedet skulle udlejeren for eksempel have iværksat en samlet huslejetilpasning på baggrund af den forbedring, som et solcelleanlæg udgør på ejendommen. Udfordringen er, at denne procedure er langt mere omstændig, og at huslejetilpasningen ikke nødvendigvis svarer til lejers faktiske forbrug af el.

Kilde: Damgaard, Søren (2019): Udlejers levering af el produceret af ejendommens solceller. Berlingske, www.berlingske.dk/ejendomme/udlejers-levering-af-el-produceret-af-ejendommens-solceller og Grundejernes Domssamling (2020): U var ikke berettiget til at kræve betaling for levering af el, som blev produceret af ejendommens solceller. GD 2019/04 B.

Giv plads til udvikling i driften

En barriere for blandt andet digitalisering i ejendomsbranchen er, at investeringerne i udvikling og afprøvning af ny teknologi er ejers ansvar, forpligtelse og risiko. Modsat investeringer i alle andre dele af erhvervslivet, hvor det er ganske naturligt, at man som en del af et driftsregnskab afsætter ressourcer til for eksempel udvikling.

I dag må for eksempel digital driftsstyring og -overvågning – som ellers kan medvirke til at gøre en ejendoms energiforbrug betydelig mere effektivt ved for eksempel at være med til at bestemme, hvor og hvornår der er behov for varme – ikke indregnes som en del af lejernes forbrugsudgifter. Det betyder, at de økonomiske incitamenter til at udvikle, afprøve og i det hele taget benytte sig af den slags teknologi er meget små.



Forslag nr. 15

EjendomDanmark foreslår, at alle omkostninger forbundet med forbrugsdrift, herunder energiovervågning, energistyring, fordelingsregnskaber m.v. skal kunne afregnes via forbrugsregnskaber.

Regulatoriske frizoner skal give større spillerum for afprøvning af grønne teknologier

Et udgangspunkt for udvikling af nye klima- og miljøløsninger er ofte nye og uventede partnerskaber. Vi må derfor sikre, at der i ejendomsbranchen er åben for samarbejder med nye og ukendte spillere.

Men ejendomsbranchen er en temmelig reguleret branche. Og det betyder, at enhver nytænkning kan risikere støde på grund som følge af den stramme regulering – og det skyldes langt fra kun bygningsreglementet. Samspillet mellem ejendomsbranchen og de brancher, der skal udvikle og implementere fremtidens energiløsninger og -forbedringer, er heller ikke kun præget af den komplekse huslejeregulering; det er også præget af den nuværende regulering af for eksempel forsyningssektoren.

Det hæmmer samarbejdet mellem konkrete ejendommejere og grønne virksomheder.

Derfor foreslog det tidligere Vækstteam for grøn energi og miljøteknologi da også, at man forsøgte sig med såkaldte regulatoriske frizoner – altså geografisk afgrænsede områder, hvor der gives bedre muligheder for at afprøve løsninger, der går på tværs af den nuværende regulering i en eller anden forstand.

Andre virksomheder investerer helt naturligt i udvikling og afprøvning af ny teknologi – ejendomsvirksomheder kan have svært ved det

Samspillet mellem reguleringen af ejendomsbranchen og reguleringen på andre områder kan være uhyre kompleks – og dermed spænde ben for nye løsninger og nye teknologier



Dette involverer naturligvis en risiko for de beboere og brugere, der bor i en regulatorisk frizone. Hvad nu, hvis et eksperiment ikke leverer det forventede? Derfor må en øget mulighed for at gå på tværs af reglerne i dag naturligvis gå hånd i hånd med en offentlig garanti mod negative konsekvenser for beboere og brugere, så længe eksperimenterne foregår.



Forslag nr. 16

EjendomDanmark foreslår, at man følger anbefalingen fra Vækstteam for grøn energi og miljøteknologi og indfører en eller flere regulatoriske frizoner, hvor grønne virksomheder får langt friere rammer til at udvikle og implementere faktisk brugbare grønne løsninger i samarbejde med ejendomsbranchen.

Samtidig bør der oprettes en statslig pulje til at holde lejere m.fl. skadefri, hvis storskalaforsøg påvirker lejere m.fl. negativt økonomisk. Denne pulje kunne for eksempel administreres af Danmarks Grønne Investeringsfond, der også kunne have interesse i resultaterne af nogle af de storskalaforsøg, der skal fremmes med ordningen.

Giv plads til nye idéer og løsninger med bedre adgang til data

Mange steder i erhvervslivet og i den offentlige sektor er man så småt begyndt at høste gevinsterne ved øget og mere målrettet brug af data. Det gælder også for dele af ejendomsbranchen, og udviklingen har stort potentiale. For eksempel er der sandsynligvis et stort potentiale i bedre brug af data og kunstig intelligens til at sikre bedre og lavere energiforbrug i danske ejendomme.

De intelligente bygninger og de kloge byer kommer kun, hvis der er data til dem

Men den udvikling bygger på data – og derfor skal der være bedre adgang til data, således at gode idéer og markedsudviklingen i sig selv understøtter den grønne omstilling.



Forslag nr. 17

EjendomDanmark foreslår, at man følger anbefalingen fra Vækstteam for grøn energi og miljøteknologi og øger tilgængeligheden af forbrugsdata på forsyningsområdet med det mål at gøre så store mængder data som muligt frit anvendelige for offentligheden og interesserede virksomheder.

Samtidig bør der nedsættes en datatilgængelighedstaskforce, der skal undersøge yderligere potentiale i at gøre flere data offentlige tilgængelige.



EjendomDanmark er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark. Vi repræsenterer cirka 85 procent af det professionelle ejendomsmarked med over 100.000 medarbejdere og en omsætning på knap 100 mia kr.

info@ejd.dk
www.ejd.dk