

Klimatilpasningen af de danske ejendomme

Danmark står over for store udfordringer som følge af klimaforandringerne. Det er blevet klart for enhver, at de potentielle konsekvenser af stigende havvand, stormfloder og regnskyl af en anden kaliber udfordrer vores byer og boliger nu og fremadrettet. Risikoen for oversvømmelser er stor. De ti største byer i Danmark er alle kystbyer, og knap 190.000 mennesker bor og 80.000 helårsboliger er placeret på et areal under kote 2 (dvs. 2 meter over havets overflade) (Københavns Universitet 2020).

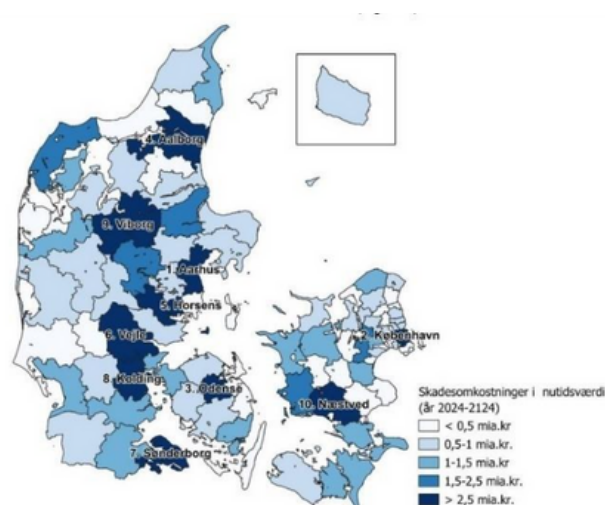
Ejendomsbranchen har i en årrække haft et stort fokus på ESG-dagsordenen, fordi vi som alle andre i samfundet forsøger at bidrage til at afhjælpe klimakrisen. Men effekterne af klimakrisen er allerede over os. Stigende udfordringer med vand fra de hyppige 5- og 10-års hændelser til de mere ekstreme 100-års hændelser vurderes som et voldsomt stigende problem for ejendomssejere og administratorer de kommende år.

Det er blevet understreget i blandt andet DTU's rapporter med data fra DMI om klimasikring og økonomiske konsekvenser. Det forventes, at en 100-års hændelse som stormfloden i 2024 vil blive omkategoriseret til en 20-års hændelse allerede i 2050. Heraf vil stormflod og skybrud give de største økonomiske skader ved oversvømmelser af ejendomme og infrastruktur. Disse forandringer skaber en betydelig praktisk og økonomisk usikkerhed for ejendomsbranchen. Traditionelt stabile investeringer i ejendomme trues af vand både fra oven og fra neden. DTU's skadesrapport (2024) anslår, at de forventede skader fra oversvømmelser de næste 100 år alene for boliger, sommerhuse og erhvervsbygninger vil løbe op i 359 mia. kr. regnet i dagens værdi. Et udsnit af de beskrevne omkostninger kan ses i de efterfølgende to figurer med Danmarkskort.

Vi skal som samlet branche tage oversvømmelser alvorligt. Ikke kun for at beskytte vores medlemmers levebrød og investeringer, men i lige så høj grad, fordi det drejer sig om helt almindelige menneskers boliger og virksomheders erhvervslokaler.

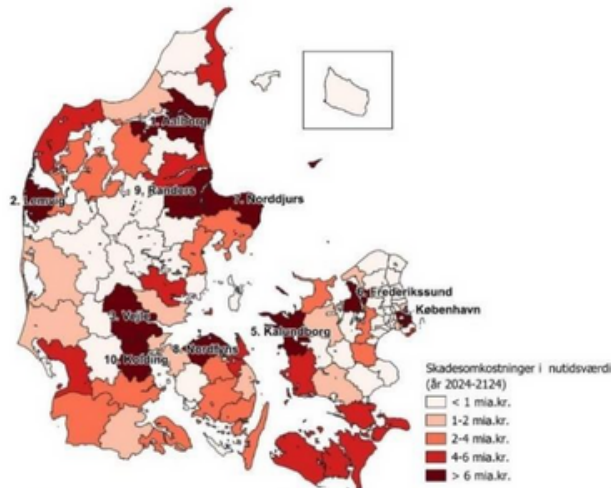
Det er forventeligt, at markedet vil reagere med stigende priser for forsikring og mindskede lånevurderinger i særligt udsatte områder. I de sidste måneder er der derudover startet en debat om klimasikringen i det københavnske område, som har igangsat en debat om finansieringen af de nødvendige tiltag.

*Figur 1: Kort over skybrudsomkostninger
Kilde: DTU 2024, "Økonomiske konsekvenser
af oversvømmelser"*



Figur 18: Forventede skader i nutidsværdi for oversvømmelser fra skybrud over de næste 100 år (år 2024-2124), fordelt på kommuneniveau. Værdierne 1-10 angiver kommuner med størst omkostninger.

Figur 2: Kort over stormflodsomkostninger
Kilde: DTU 2024, "Økonomiske konsekvenser af oversvømmelser"



Figur 23: Forventede skader i netto-nutidsværdi for oversvømmelser fra stormflod over de næste 100 år (år 2024-2124), fordelt på kommuneniveau. Værdierne 1-10 angiver kommuner med størst omkostninger

Behov for politisk handling

De vandrelaterede risici er også det, der repræsenterer de største potentielle omkostninger, hvis ikke de håndteres fremadrettet. EjendomDanmark mener, at der er brug for flere ressourcer, klare prioriteringer og samlede handleplaner for at sikre vores boliger og byer imod klimaforandringerne.

EjendomDanmark foreslår følgende principper for klimatilpasningsindsatsen:

1. Der bør udarbejdes en nationalplan med tydelig ansvarsfordeling imellem stat, kommuner og grundejere.
2. Indsatsen skal prioriteres. Udsatte byområder med en høj koncentration af boliger og virksomheder bør prioriteres højest i fremtidens handleplaner.
3. Den kollektive indsats bør målrettes det eksisterende byggeri, mens det skal drøftes, hvordan en fremtidssikring af nybyggeri bliver tænkt ind i kommende lokalplaner og byggestandarder.

Fælles ansvar

På lokalt niveau skal kommunerne finde løsninger på udfordringerne med nedbørsvand og kloakker og sørge for, at højt grundvand ledes væk fra værdier som ejendomme. Grundejere har ansvar for klimasikring af deres grunde og eventuelt dele af de relaterede omkostninger, og derfor er dagsordenen også relevant for EjendomDanmarks grundejerforeninger.

Dog er klimasikring en fælles opgave, og vandet kommer ind, hvor leddet er svagest. Så på trods af EjendomDanmarks holdning til debatten om, at det er et samfundsansvar, er der brug for løsninger nu. EjendomDanmark anerkender samtidig, at det er et fælles ansvar at sikre finansiering til klimatilpasnings indsatser, herunder også for de nuværende og fremtidige grundejere.

Det er en realitet, at den enkelte ejendom også skal klimasikres, og at man sørger for, at vandet ledes væk, for at fremtidssikre bygningsmassen de kommende år. Hertil at den finansielle sektor og forsikringsselskaberne i høj grad forventes at stille krav til ejendomsbranchen i forhold til mulighederne for udlån til ejendomme med kontor-, forretnings- og boligudlejning, og at ejer- og administrationsvirksomheder vil blive holdt ansvarlige for, hvilke tiltag i forbindelse med klimasikring der er planlagt – eller allerede er foretaget på ejendommene.



National handleplan

Der bør udarbejdes en national plan for sikring af byer og deres ejendomme, hvor ansvarsfordelingen imellem stat, kommuner og grundejere klarlægges.

- Der skal investeres i forebyggelse af vandrelaterede risici på statsligt og lokalt plan for beskyttelse boliger, fx forbedring af kloaker, diger og opsamlingssøger, mod stigende grundvand, skybrud og stormflod.
- Transparens for risici i lokalområder, samt hvilke klimatilpasninger der udarbejdes i et nærområde, skal være let tilgængelige.
- Det skal tydeliggøres, hvilket ansvar der tillægges på grundejere og individniveau.



Prioritering af byområder

Fremtidens handleplaner skal prioritere de mest udsatte byområder. Det vigtigste er at sikre de områder, hvor der bor mange mennesker.

- Flere større danske byer er i risiko for stormflod, som kan forårsage omfattende skader på både bygninger og infrastruktur. Derfor bør områder med størst værdirisiko – såsom erhvervs-, industri- og boligområder – sikres kollektivt som de første.
- Der skal fra statens side afsættes betydelige midler til opgaven, og der skal derudover aftales en rimelig betalingsordning for den del af finansieringen, der ikke skal håndteres af staten, som kan deles mellem den finansielle sektor, forsikringsbranchen og de private ejendommejere.



Indsats skal målrettes eksisterende byggeri

Den kollektive indsats bør målrettes det eksisterende byggeri, samtidig med at der opstilles skærpede rammer for opførelse af nybyggeri i særligt udsatte områder.

- Der er behov for løsninger nu og her til den eksisterende bygningsmasse, som forventes at lide skader eller værditab, fx puljer til at forebygge ejendomme mod vandskader.
- Kommunalplanlægning skal prioritere indsatser til udsatte områder og stop af tilladelser til nybyggeri i udsatte områder tæt på vand.
- Kompensering til ejendommejere, der må fraflyttes eller er i udsatte områder, og som ikke er langtidsholdbare at klimasikre ift. den nationale handleplan.