

Finansiering af grønne investeringer

6 veje til et grønnere Danmark

NOVEMBER 2020



FINANS
DANMARK



Forord

Bygninger over hele Danmark lever af energi. Lyset i vores pærer, varmen i vores huse og strømmen til vores kaffemaskiner kommer fra energi. De danske erhvervs- og boligbygninger bruger energi i en sådan grad, at de i dag udgør 40 pct. af det samlede danske energiforbrug.

Samtidig lever bygninger i mange år. Rundt om i det danske land, ikke mindst i landdistrikterne, står der mange bygninger, der har rundet både et halvt og et helt århundrede. Sådanne huse kræver endnu mere energi for at imødekomme moderne menneskers krav til varme bade og lune stuer.

Parallelt står vi som samfund over for en omstilling af store dimensioner. Den grønne omstilling er blevet betegnet som vores generations største udfordring. Et bredt flertal i Folketinget har vedtaget en bindende klimalov, hvori Danmark forpligter sig til at levere en 70 pct. CO₂-reduktion i 2030. Derfor er behovet for energieffektivisering større end nogensinde.

Grønnere og mere bæredygtige boliger gavner ikke alene den grønne omstilling, det gavner også den en-



kelte boligejer, da udgifterne som følge af energirenoveringer falder og rådighedsbeløbet dermed stiger. Analyser viser også en sammenhæng mellem energimærke og hhv. salgspriser og -tider.

Nye vinduer, isolering eller udskiftning af oliefyret kan i mange tilfælde finansieres af den friværdi, private boligejere har optjent i deres bolig. De seneste år er friværdierne i de danske boliger steget, og mange boligejere har belånt mindre end 80 pct. af deres bolig i realkredit. Desværre er dén mulighed ikke tilgængelig for alle boligejere.

Særligt i landdistrikterne er en større del af de eksisterende bygninger i en sådan stand, at gennemgribende energirenoveringer ikke kan betale sig for den enkelte boligejer. Simpelt hen fordi, at boligens værdi og dermed friværdi er så lav, at den langt fra dækker lån til nye vinduer eller nye varmekilder, eller at boligen er nedrivningsparat og renoveringen dermed ikke er rentabel. Ligesom at långiverens forventninger til en værdistigning efter energirenovering heller ikke levner mulighed for belåning til investeringerne.

Dermed er boligejerne i disse tilfælde afskåret fra at få en fremtidssikret bolig og fra at bidrage til den grønne omstilling ved at renovere deres bolig. Samtidig høster de heller ikke en potentiel gevinst ved renoveringen. Det skaber ulighed på tværs af landet, og det skal der gøres noget ved.

Landdistrikternes Fællesråd og Finans Danmark ønsker, at det skal kunne betale sig for alle danske boligejere at energirenovere deres bolig og bidrage til en grønnere og mere bæredygtig verden – helt i tråd med FN's verdensmål for bæredygtig udvikling. Dette udspil viser seks fælles veje til at indfri dét mål.

God læselyst!

Ane Arnth Jensen

Viceadministrerende direktør, Finans Danmark

Steffen Damsgaard

Formand for Landdistrikternes Fællesråd

Baggrund

De seneste års økonomiske vækst og fremgang på boligmarkedet har bredt sig til store dele af landet, herunder også til landdistrikterne. Det seneste år er hvert tredje realkreditlån til boligkøb og til ejerskifte af en virksomhed givet i et landdistriktsområde. Og samlet set er realkreditlånet til ejerboliger og fritidshuse i landdistrikterne over 480 mia. kr.

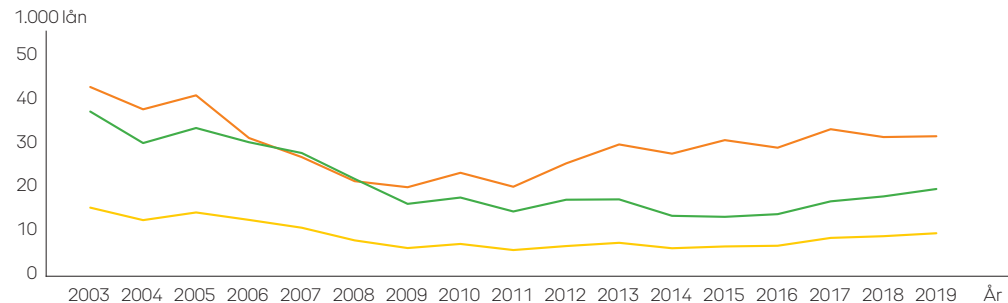
Det danske realkreditsystem er karakteriseret ved billige lån med sikkerhed i fast ejendom, som finansieres ved udstedelse af realkreditobligationer. Ejendommens værdi er derfor central for udlånet, og realkreditinstitutterne skal følge Finanstilsynets regler, når værdien fastlægges. Institutet ansætter en rimelig kontant handelsværdi (markedsværdi), som er det skønnede beløb, ejendommen kan handles til på tidspunktet for

værdiansættelse. I værdiansættelsen inddrages relevante sammenlignelige referencer. Forventninger til den langsigtede værdi må ikke være en del af værdiansættelsen. Det betyder, at realkrediten ikke altid kan bruges til at give lån, hvor der ikke er en stor sikkerhed bag lånet i form af ejendommens værdi.

Der er imidlertid store friværdier i de danske boliger. Det skal bl.a. ses i lyset af de seneste års boligprisstigninger, som efter finanskrisen begyndte i byerne, og siden også har bredt sig til landdistriktsområderne. Men på trods af den positive udvikling er der fortsat forskelle mellem land og by – ikke mindst i forhold til den grønne omstilling af økonomien, hvor energieffektive ejendomme spiller en helt central rolle.

Nye realkreditlån til boligkøb

■ Landdistrikt ■ Bykommune ■ Mellemkommune

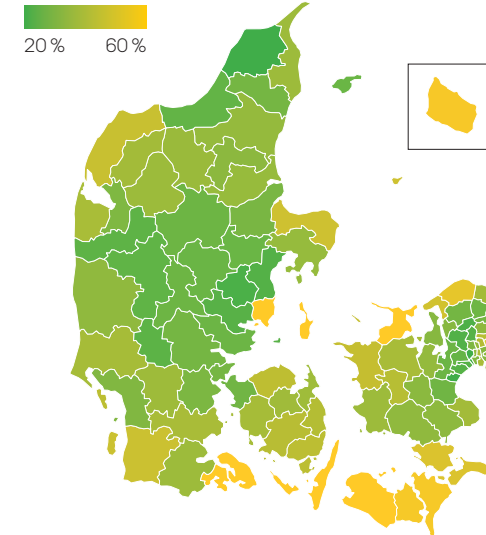


Landdistrikter defineret som land- og yderkommuner. Kilde: Finans Danmark.

I Danmark er godt hver tredje bolig i energimæssig dårlig stand. I landdistriktsområderne er denne andel højere. Her gælder det for over 40 pct. af boligerne. Den højere andel skal i høj grad ses i lyset af boligejerens adgang til grøn energi. Adgang til fjernvarme er nemlig oftest centreret omkring byerne, og derfor må boligejere uden for byerne bruge en anden varmforsyning, der ofte er dyrere og mere belastende for klimaet.

Ejendomme i energimæssig dårlig stand

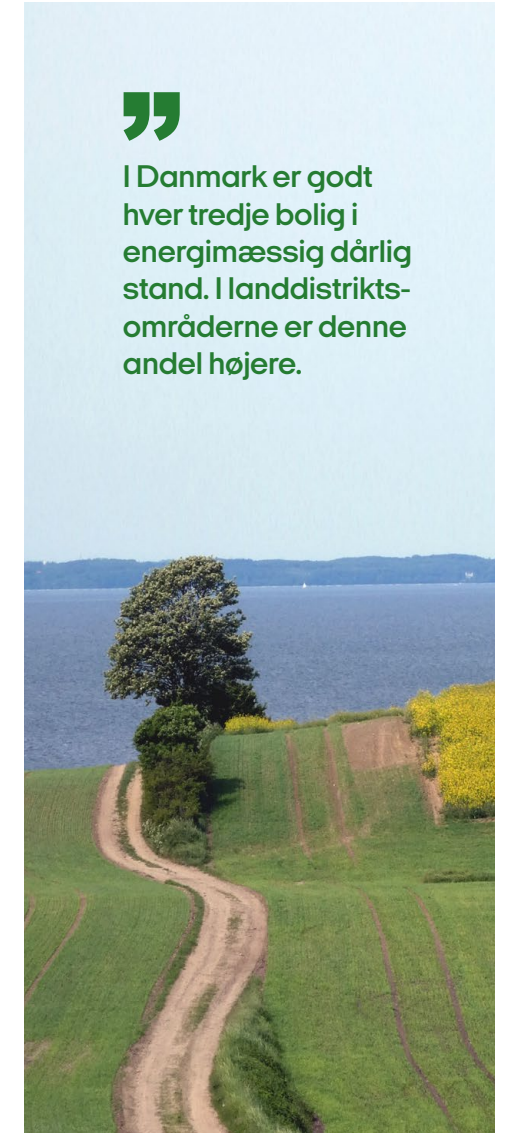
Andel boliger med energimærke E, F eller G



Opgørelsen er lavet på baggrund af ejendomme med gyldigt energimærke. Kilde: Energistyrelsen og Finans Danmark.



I Danmark er godt hver tredje bolig i energimæssig dårlig stand. I landdistriktsområderne er denne andel højere.





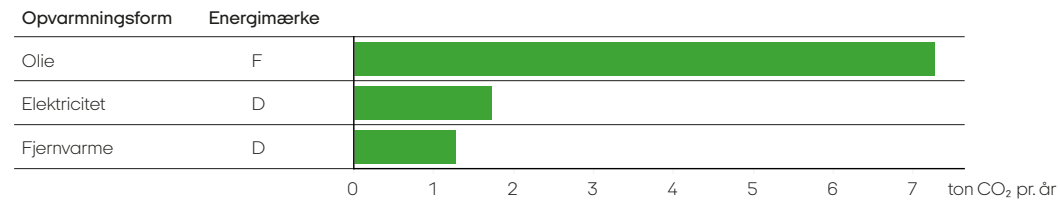
Godt 60 pct., eller ca. 83.000 oliefyr i danske huse, er i huse i landdistrikterne. Boligers varmekilde er central for, hvor grøn en bolig er – og dermed boligens klimabelastning. Derfor kan udskiftning af en klimabelastende varmeinstallation til en grøn energikilde, fx fjernvarme eller varmepumpe, være nøglen til at gøre bygningerne mere energieffektive, og det kræver finansiering.

Her spiller realkrediten en vigtig rolle, og penge- og realkreditinstitutterne kan være en aktiv spiller i at gøre renoveringsrejsen lettere for boligejere og virksomheder. Bankrådgivere er dagligt i kontakt med

kunder, fx boligejere, og her kan bankrådgiveren tage en dialog med kunden om mulige energiforbedringer og henvise til fx energirådgivere. Penge- og realkreditinstitutter kan tale om finansieringsmuligheder og måske tilbyde grønne lån med forskellige fordele eller andre incitamenter. Det ser vi allerede i dag, hvor flere penge- og realkreditinstitutter har lanceret grønne kunderettede initiativer.

I dag er mange boligejere robuste og har store friværdier. Det giver mulighed for at optage tillægslån eller øge lånet ved en omlægning, der kan finansiere ener-

Beregnet CO₂-udledning for typisk hus på 100 m²



Det er antaget, at husets energiforbrug svarer til midten af energimærkeskalaen for hhv. energimærke F og D. Ton CO₂/år er opgjort på baggrund af nettoenergiforbrug og Energistyrelsens emissionsfaktorer. Kilde: Energistyrelsen og Finans Danmark



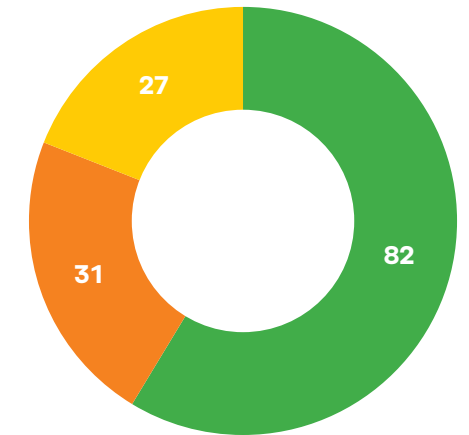
giforbedrende tiltag i ejendommen, som fx udskiftning af oliefyr til varmepumpe eller nye vinduer. Samtidig viser undersøgelser også, at offentlige tilskud kan få flere til at gennemføre energirenoveringer. Derfor er det rigtig positivt, at der i Klimaaftalen for energi og industri mv. fra 2020 er afsat midler til bl.a. udfasning af olie- og gasfyr og til udrulning af fjernvarme. Mange boliger i landdistrikterne opvarmes netop ved brug af oliefyr, og tilskudsordninger kan tilskynde til at skifte oliefyret ud til fx varmepumper. Men der vil også være tilfælde, hvor gennemgribende renoveringer ikke vil være rentable for boligejerne pga. ejendommens værdi eller boligejerens økonomi. Derfor vil det heller ikke være muligt at yde lån til det. Her er der behov for alternative tiltag, som kan løfte boligmassens stand – også i landdistrikterne. I tilfælde hvor det er vanskeligt at opnå finansiering på markedsvilkår, kan penge- og realkreditinstitutter i dialogen med kunderne henvise til de alternative tiltag, så ingen tabes i den grønne omstilling.

Energirenoveringer af bygninger i landdistrikterne er ikke kun en gevinst for klimaet. Mere grønt arbejde efterspørger flere grønne arbejdstimer, og dermed kan energirenoveringer skabe lokale job og understøtte be-

skæftigelsen. Den grønne omstilling af ejendommene vil dermed bidrage yderligere til den positive udvikling og økonomiske vækst i landdistriktsområderne.

Antal huse med oliefyr

■ Landdistrikt ■ Bykommune ■ Mellemkommune
1.000 huse



Opgørelsen er lavet på baggrund af antallet af huse (parcel-, række-, kæde- og dobbelhuse) med centralvarme med oliefyr. Landdistrikter er defineret som land- og yderkommuner. Kilde: Danmarks Statistik



Seks veje til et grønnere Danmark

Udvidelse af grøn BoligJobordning

Ifølge tal fra Skatteministeriet brugte knap 465.000 personer BoligJobordningen i 2018. Det samlede fradrag var 2,9 mia. kr., svarende til en skatteværdi på knap 800 mio. kr. samme år! Der bør fortsat være fokus på at gøre landdistrikter mere attraktive at bo og arbejde i, hvis vi skal sikre en sund udvikling i hele Danmark, og derfor foreslår vi, at

- man ved hjælp af BoligJobordningen giver folk et fradrag i forbindelse med nedrivning af bygninger i meget dårlig energiklasse. I samme ombæring bør man overveje at udvide ordningen, så man kan få et grønt håndværkerfradrag i forbindelse med nybyggeri i landdistrikterne. Det vil give incitament til at nedrive byggeri, der ikke er bæredygtigt, og samtidig bygge nyt, der både er miljøvenligt og 'grønt'. Det vil samtidig betyde øget beskæftigelse til lokale håndværkere.
- der derudover bør være mulighed for at opspare det årlige håndværkerfradrag over en årrække til brug ved fx én stor gennemgribende energirenovering. Det vil øge boligejernes incitament til at gennemføre store energiforbedringer og dermed bidrage til en hurtigere grøn omstilling.

En pulje til energi- effektivisering af ældre bygninger

Ældre landejendomme rundt om i det åbne land kan danne rammen for fx flergenerationsboliger eller bofællesskaber, men ofte behøver de en energirenovering. Derfor foreslår vi, at

- man under nedrivningspuljen afsætter nye midler til en energieffektiviseringspulje til ældre ejendomme, der kan danne rammen om nye, bæredygtige boligformer.
- man øger den statslige refusion fra 60 pct. til 80 pct. af kommunens udgifter i forbindelse med landsbyfornyelsestiltag.



Flere midler til nedrivning af faldefærdige huse og udviklingen af 'lokale grønne åndehuller'



Rundt om i landdistrikterne står faldefærdige huse og beskæmmer landskabet. Det skønnes, at der er mellem 10.000-22.000 nedrivningsparate huse på landsplan, og langt de fleste ligger i landdistrikterne. Det fremgår også af en rapport fra KORA [Det Nationale Institut for Kommuners og Regioners Analyse og Forskning, 2017], at der på 15 år er kommet 50 pct. flere tomme huse i landdistrikterne. De tomme og faldefærdige huse gør det blandt andet svært for områder i landdistrikterne at fastholde samt tiltrække tilflyttere, og det er en stor barriere for væksten og udviklingen. Nedrivning af faldefærdige huse er desuden dyrt. Ifølge rapporten fra KORA er gennemsnitsprisen på en nedrivning 135.000 kr. Derfor er den statslige nedrivningspulje, nu landsbypulje, afgørende for udviklingen – særligt i landdistriktsområder, hvor kommunerne har brug for økonomisk støtte til nedrivningen og istandsættelsen. Vi foreslår derfor, at

- der årligt afsættes minimum 330 mio. kr. i 10 år til nedrivning af faldefærdige bygninger og som tilskud til istandsættelse bygnings klimaskærm, fx tag eller ydervægge. Der bør desuden, i første halvdel af denne periode foretages en ny behovsanalyse med henblik på eventuel yderligere finansiering og tilpasset anvendelse af puljen.
- der laves en grøn og bæredygtig plan for den frigivne jord i forbindelse med en nedrivningssag. Det kan fx være områdefornyelse, træplantning på grunden, bistader, lokale urtehave til undervisningsbrug for skoler, vuggestuer og børnehaver eller klimasikringsanlæg – de såkaldte grønne åndehuller.

Mere risikovillig kapital til at accelerere udviklingen mod en mere bæredygtig ejendomsmasse



Der vil være tilfælde, hvor en ejendomsværdi eller en kundes økonomi ikke kan finansiere fx udskiftning af varmekilde til en energieffektiv varmepumpe på markedsvilkår. For at sikre, at boligejerne i de tilfælde ikke tabes i den grønne omstilling, er der behov for mere risikovillig kapital og alternative løsninger. Derfor foreslår vi, at

- Danmarks Grønne Investeringsfond (DGIF) udvider sit aktivitetsområde til også at omfatte energirenoveringer af private boliger. Der er også behov for, at der i DGIF øremærkes midler til målrettede energirenoveringer i landdistrikterne, samt at der udformes en finansieringsmodel, hvor DGIF finansierer selskaber, der tilbyder fuldt finansierede løsninger til installation af varmepumper i private boliger. Her bør tilbagebetalingen ske med et beløb, der rummes inden for besparelsen.
- kommunernes forsyningsselskaber skal kunne tilbyde at løse varmeforsyningsopgaven til områderne uden for almindelig kollektiv forsyning og yde varmeforsyning bestående af individuelle varmekilder. Det kan være svært for den enkelte borger at få finansieret udskiftning af et gammelt oliefyr i en bolig, og derfor bør kommunerne have mulighed for at spille en større rolle.

Øremærkning af midler i Vækstfonden

Virksomheder i hele Danmark har brug for adgang til risikovillig kapital. Det er fx Vækstfonden, statens finansieringsmodel, med til at sikre. For at fremme udviklingen af grønne og bæredygtige virksomheder og arbejdspladser i hele landet kan man med fordel øremærke dele af midlerne til virksomheder med et grønt sigte beliggende i landdistrikterne. Derfor foreslår vi, at

- dele af midlerne i Vækstfonden øremærkes til grønne virksomheder i landdistrikterne. Dette kan også være virksomheder med løsninger til energiomstilling i boliger.

- lånegrænsen på vækstlån til virksomheder i landdistrikterne sænkes fra de nuværende 1 mio. kr. til 0,5 mio. kr. for at styrke forudsætningerne for, at små og mellemstore virksomheder uden for de største byer kan skaffe den nødvendige kapital. Dette forventes også at have en naturligt afsmittende effekt på grønne virksomheder i landdistrikterne.



”

Vi anbefaler, at lånegrænsen på vækstlån til virksomheder i landdistrikterne sænkes

”

Landdistrikterne rummer muligheden for at bo og leve på nye, bæredygtige måder.

Bofællesskaber og nye boformer som udviklingsstrategi til at nedbringe CO₂-aftrykket

Landdistrikterne rummer muligheden for at bo og leve på nye, bæredygtige måder, fx i bofællesskaber. Det er bæredygtigt og CO₂-besparende at bo flere sammen og udnytte ressourcerne i fællesskab. På landet er der plads til at skabe nye, bæredygtige boformer. Desuden kan ældre landejendomme blive energieffektiviserede, hvis et bofællesskab flytter ind. For at gøre det mere attraktivt at flytte på landet, foreslår vi, at

- land- og yderkommuner som en del af bosætningsarbejdet arbejder strategisk med planlægningen af CO₂-neutrale fællesskaber fx i forbindelse med blandede boformer. Det kan blandt andet ske ved at rådgive, understøtte og aktivt opsøge eventuelle initiativtagere til sådanne fællesskaber og yde bistand fx ved ansøgning om tilskud til at energieffektivisere ældre bygninger.
- land- og yderkommuner kan modtage et statsligt tilskud for den kommunale indsats med et bæredygtigt sigte. Det kan fx være arbejdet med CO₂-neutrale fællesskaber, men også øvrige indsatser, som hjælper borgerne i den grønne omstilling.

¹ www.skm.dk/skattetal/statistik/provenu-og-skattestruktur/boligjobfradrag-2018



FINANS
DANMARK



LANDDISTRIKTERNES
FÆLLESRÅD