

Finansiering af grøn og social renovering

Energirenovering er en effektiv vej til at nå nationale klimamål og sikre energiuafhængighed. Siden [85% af EU's bygningsmasse i 2050 allerede eksisterer](#), bør fokus være på at få transformeret, energirenoveret og klimatilpasset de bygninger, vi allerede har.

Den danske implementeringsplan for EPBD er netop kommet i [ekstern høring](#) – med fokus på energirenovering, finansieringsmekanismer og social retfærdighed.

EPBD komplementerer Energieffektivitetsdirektivet (EED) der allerede er implementeret i dansk lovgivning med krav om bl.a. en renoveringsrate på mindst 3% årligt for offentlige bygninger med energimærkning lavere end B. Den reviderede version af EPBD er nu sat i national høring og forventes implementeret i maj 2026. Den indeholder bl.a. specifikke mindstekrav til energimærkning for ikke-beboelsesejendomme, inklusive offentlige bygninger. Derudover indeholder den [nationale renoveringsplan](#) skærpede krav til dybe renoveringer på tværs af hele bygningsmassen.

På EU-niveau giver EU's Affordable Housing Initiative og EIB's €10 mia. Action Plan for Affordable and Sustainable Housing et yderligere rygstød til energirenovering, der skal sørge for at den kommende renoveringsbølge ikke skaber øget social ulighed. Samtidig fremhæves det i den europæiske renoveringsstrategi og specifikt i EPBD, at målene ikke kan opnås ved statslige støttepuljer alene, men kræver langt større mobilisering af privat kapital målrettet energirenovering.

Fra et dansk finansieringsperspektiv involverer renoveringsdagsordenen særligt tre udfordringer, som udfoldes nedenfor.

1. Lav renoveringsrate, uklart beslutningsgrundlag og manglende rentabilitet

På trods af eksisterende og kommende krav til energirenovering er renoveringsraten i Danmark mange steder for lav. [Klimarådet](#) påpeger eks. at der fortsat er stort potentiale for at energieffektivisere offentlige bygninger, og at vi på nuværende tidspunkt ikke overholder forpligtelser fra EED om en offentlig renoveringsrate på 3% årligt frem mod 2030. Det fremhæves yderligere af Klimarådet og [SYNERGI](#) at regeringens nuværende politik er mangelfuld og ikke indeholder de nødvendige tiltag til at forbedre de 16 pct. dårligste bygninger gennem renoveringer i 2030 og de 26 pct. dårligste i 2033 (for ikke-beboelsesejendomme).

Analyser fra [Finans Danmark](#), [Dansk Industri](#) og [Realkredit Danmark](#) viser, at husholdninger primært er motiverede af udsigten til økonomiske besparelser snarere end bæredygtighedshensyn eller forbedret indeklima og komfort. Det er derfor en udfordring, at rentabiliteten mange steder halter grundet lave energipriser og høje renter. Af andre væsentlige barrierer fremhæves særligt manglende uvildig rådgivning og information om mulige gevinster, usikkerhed om tekniske løsninger og forsyningsmuligheder (herunder fjernvarmeudrulning), høje up-front omkostninger samt begrænset adgang til ekstern finansiering og tilskud.

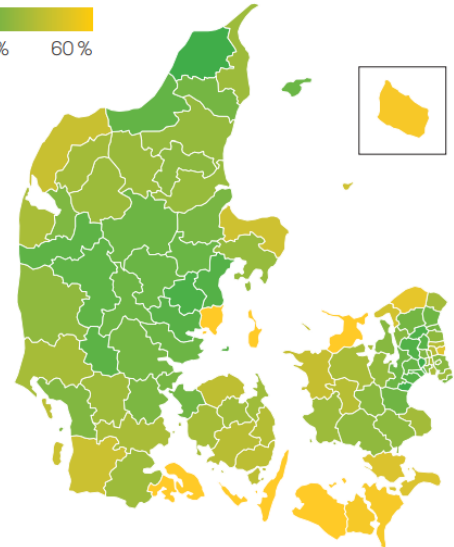
En anden [analyse fra Finans Danmark estimerer](#), at kun 44% af privat-ejede bygninger har fået foretaget en energimærkning efter 2006. Det fører til usikkerhed blandt husholdninger og bygningsejere om energieffektiviteten i deres ejendom.

Den eksisterende data vi har viser en ulige fordeling af eksisterende energimærkninger på tværs af landet (figur 1). Her bliver det tydeligt, at yderområderne har væsentlig større andel af energimæssigt dårlige bygninger. Dette kan skyldes flere af ovenstående barrierer, men bygger i høj grad også på at rentabiliteten er ekstra udfordret i disse områder. Fra et finansieringsperspektiv er der en substantiel udfordring i, at ejendomsværdier i udkantsområderne er så lave, at et renoveringslån vil betyde en prohibitiv høj belåningsgrad (LTV). [Nationalbanken](#) fremhæver en væsentlig demografisk risiko for stranded assets udenfor de større byer, hvor det lige nu opleves uattraktivt at investere i energirenoveringer – både for bygningsejere og realkredit. Samtidig er der her et særligt stort klimamæssigt potentiale med en større andel af ældre, energiineffektive bygninger.

Ejendomme i energimæssig dårlig stand

Andel boliger med energimærke E, F eller G

20 % 60 %



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

Figur 1: Ulige fordeling af energimærkninger, kilde [Finans Danmark \(2020\)](#)

2. Krydspres mellem finansiel stabilitetsregulering og EPBD

Danmark har et unikt realkreditsystem, der både er robust og tilbyder match-based lån med lange løbetider. De danske institutter er samtidig globalt anerkendt for deres grønne lånerammer.

I lande som UK, US og Canada, hvor vilkårene for realkreditfinansiering er mindre attraktive, fremhæves nye finansielle lånemekanismer såsom Property-Linked Finance (PLF), der kan tilbyde langsigtet, lavrisiko-finansiering, som knyttes til ejendommen frem for låntageren. PLF kan dermed reducere up-front omkostninger og gøre energirenovering mere tilgængelig.

Den finansielle regulering af finanssektoren i Danmark er strammet løbende, særligt efter finanskrisen, og det har medført meget få tab. Reguleringen kolliderer dog med de betydelige kapitalbehov til dybe energirenoveringer og klimatilpasning, som den danske implementering af EPBD kræver. Da renoveringsinvesteringer først forbedrer cashflow på mellem til lang sigt, kan de ikke altid opfylde interne likviditets- og risikotests. Det medfører en vis forsigtighed hos realkreditinstitutterne overfor energirenoveringsudlån.

Med den danske implementering af EPBD oplever sektoren således et krydspres: Finansiell regulering har fokus på finansiell stabilitet, mens EPBD kræver hurtig og omfattende mobilisering af privat kapital.

3. Demografisk risiko i yderområder

EPBD har udover dets klimamæssige mål indbygget et tydeligt socialt mandat, der skal sikre, at kommende energirenoveringer ikke øger social ulighed. Derfor skal man:

- Prioritere renovering i de energimæssigt dårligste bygninger (Art 9)
- Skabe en national definition og kvantificering af energifattigdom og målrette statslige støtteordninger mod de mest udsatte husholdninger (Art 3)
- Sikre at nationale renoveringskrav ikke fjerner betalbare boliger for lavindkomstgrupper, samt skabe finansielle mekanismer der underbygger en social retfærdig omstilling (Art 17)

Disse krav understøttes af [Institute for Human Rights and Business Nordic \(IHRB\)](#). I deres analyse påpeges det, at man i lovgivningen bør indtænke hvordan man undgår renovictions, skaber affordability-safeguards, beskytter og udvikler finansieringsmodeller rettet mod lavindkomstgrupper. Disse sociale krav underbygger finansieringsudfordringen i yderområder med lave ejendomsværdier og øger behovet for målrettede løsninger i dette segment.

Mulighedsrum fremadrettet

Hvis Danmark skal løfte renoveringsopgaven uden at gå på kompromis med hverken social retfærdighed eller finansiell stabilitet, kræver det afdækning af nye finansielle muligheder og perspektiver. Disse kunne inkludere:

1. At der dispenseres for kritisk leje reglen for grønne renoveringslån således at disse har midlertidig (fx 5 år) afdragsfrihed
2. At der etableres offentlige støtteordninger og garantier på yderste del af renoveringslån for projekter i kommuner med lave ejendomsværdier
3. At institutter i højere grad vurderer renoveringslikviditet på portefølje niveau / i livscyklus-perspektiv og ser energirenovering som risikomitigerende tiltag