

# Grønnere boliger i landdistrikterne

Energiudspil fra Landdistrikternes Fællesråd  
og Finans Danmark

JANUAR 2023



FINANS  
DANMARK



## Mod en grønnere fremtid

Danmark skal være grønnere. Det gælder ikke mindst de energikilder, som sørger for, at vores hjem fungerer – at vi kan tænde lyset og holde værelserne varme. I den seneste tid er det blevet stadig mere klart, at den grønne omstilling er vigtigere end nogensinde. Med sin nyeste rapport slår FN's klimapanel fast, at der skal øjeblikkelig handling til, hvis vi for alvor skal lykkes med at bremse klimaforandringerne. Og vi nærmer os med hastige skridt året 2030, hvor et flertal i Folketinget har forpligtet sig til at levere en 70 pct. CO<sub>2</sub>-reduktion.

Det hele sker på et sikkerhedspolitisk bagtæppe, hvis alvor ikke er set siden Den Kolde Krig. Danmark skal hurtigst muligt være uafhængig af russisk gas, og derfor er det nødvendigt at accelerere den grønne omstilling. For i dag er omstillingen til grøn energi ikke længere kun et spørgsmål om klima men også om sikkerhedspolitik.

I de danske hjem har man i husholdningsbudgettet mærket alvoren efter energipriernes himmelflugt. Nogle husstande har kunnet opleve ekstra varmeregninger på flere tusinde kroner om måneden. Det kalder på handling.



Et bredt flertal i Folketinget har besluttet, at alle boligejere inden udgangen af 2022 skal have besked om, hvorvidt det bliver muligt at tilslutte sig fjernvarmenettet. Men for mange danskere, særligt i landdistrikterne, vil tilslutning til fjernvarmenettet ikke være en reel mulighed. Og da mange tusinde danske hjem i landdistrikterne i dag opvarmes med gas eller olie, vil lige så mange husholdninger i landdistrikterne skulle finde andre grønne opvarmingskilder, når olie og gas skal udfases.

Men, hvis vi skal lykkes med at blive uafhængig af russisk gas og leve op til klimamålene for 2030, så er det ikke nok alene at rykke fra sorte til grønne opvarmingskilder. I dag er hver tredje bolig i energimæssig dårlig stand. I landdistrikterne er andelen endnu højere. Her gælder det for over 40 pct. af boligerne.



**Som samfund har vi et fælles ansvar for at skabe en grønnere fremtid uden at efterlade nogen på perronen.**

Ud af det samlede danske energiforbrug udgør bygninger 40 pct., og derfor skal der sættes skub i energireoveringerne. Også i landdistrikterne. For i landdistrikterne er der et stort behov for energireoveringer, og der er stort potentiale for CO<sub>2</sub>-reduktioner. Grønnere og mere bæredygtige boliger vil ikke alene gavne den enkelte boligejers økonomi, det vil gavne hele Danmarks grønne omstilling og CO<sub>2</sub>-reduktion.

Desværre er der i dag en lang række boliger, hvor energireovering af den ene eller anden årsag ikke kan betale sig. Særligt i landdistrikterne er en større del af de eksisterende bygninger i en sådan stand, at boligens værdi og dermed friværdi er så lav, at den langt fra dækker lån til nye vinduer eller nye varmekilder.

Som samfund har vi et fælles ansvar for at skabe en grønnere fremtid uden at efterlade nogen på perronen. For vi *kan* lykkes med

den grønne omstilling og sikre den fortsatte folkelige opbakning til at komme i mål med CO<sub>2</sub>-reduktionerne - både på land og i by. Men det kræver politisk vilje.

Det håber vi i Landdistrikternes Fællesråd og Finans Danmark, at det nye Folketing er klar til. For det skal kunne betale sig for alle danske boligejere at energireovere deres bolig. Vi har 13 konkrete forslag, der baner vejen mod en grønnere fremtid.

God læselyst!

**Ane Arnth Jensen**

Viceadministrerende direktør  
Finans Danmark

**Steffen Damsgaard**

Formand  
Landdistrikternes Fællesråd





## Gør boligmassen i landdistrikterne grønnere

I landdistrikterne er der fortsat et stort antal huse, som er i energimæssig dårlig stand. Nye vinduer, isolering eller udskiftning af varmekilde kan i mange tilfælde finansieres af den friværdi, private boligejere har optjent i deres bolig.

Desværre er den 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. Det skyldes, at boligens værdi og dermed friværdi er så lav, at den langt fra dækker lån til nye vinduer eller nye varmekilder. Ligeledes er kvadratmeterprisen i mange landområder så lav, at investeringen til energirenoveringen ikke er rentabel i forbindelse med et fremtidigt salg.

Derfor er der behov for indsatser, der gør boligerne i landdistrikterne mere energieffektive. Dette skal sikre, at det fortsat er attraktivt at bo, leve og arbejde i disse områder.

Derfor foreslår Landdistrikternes Fællesråd og Finans Danmark, at

- der indføres et grønt håndværkerfradrag målrettet boligejere i landdistrikter, hvor der tildeles fradrag for lønudgifter til energibesparende håndværksydelser.

- der afsættes 200 mio. kr. ekstra i 2023 til bygningspuljen,<sup>1</sup> som skal øremærkes boliger i landdistrikterne. Det bør desuden være muligt at yde tilskud via bygningspuljen til fritidshuse og flexboliger.

- der indføres et energiforbedringsfradrag på 40.000 kr. for feriehus, der energirenoveres.

<sup>1</sup> Det blev med Energiaftalen fra 2018 besluttet at oprette bygningspuljen, der har til formål at nedbringe energiforbruget og omstille varmeforsyningen i helårsboliger i Danmark. Fra 2023 er det planen, at Bygningspuljen opdeles i to puljer, hvoraf den ene målrettes energirenoveringer og den anden tilskud til varmepumper.



Ved indgangen til 2022 blev omkring hvert fjerde hus i landdistrikterne opvarmet med enten et olie- eller gasfyr.

## Sæt turbo på den grønne varme

Ved indgangen til 2022 blev omkring hvert fjerde hus i landdistrikterne opvarmet med enten et olie- eller gasfyr. Gasprisernes himmelflugt i kølevandet på krigen i Ukraine har derfor kunnet mærkes på pengepungen i landdistrikterne. Det har også sat skub i efterspørgslen efter at få udskiftet gasfyrene.

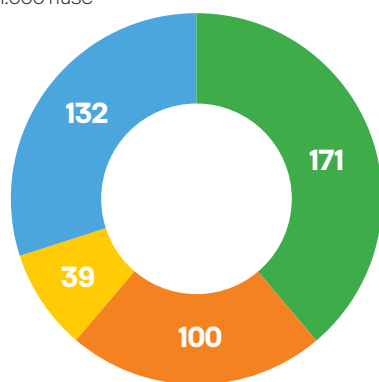
Flere initiativer er sat i søen på blandt andet fjernvarmeområdet for at gøre Danmark uafhængig af russisk gas. Det er godt og vigtigt. I løbet af 2022 er der blevet fremlagt flere nye initiativer til en hurtigere udfasning af naturgas og udrulning af fjernvarme. Den tidligere regering og Finans Danmark har f.eks. indgået et partnerskab om Fyr dit fyr-kampagnen, der skal give en fælles håndsækning til de danskere, der vil af med deres olie- eller gasfyr. Med Fyr dit fyr-kampagnen får boligejere mulighed for lån uden oprettelsesgebyrer og tinglysningsafgift, når de tager lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde.

Desværre er fjernvarme ikke en mulighed flere steder i landdistrikterne på grund af afstanden mellem husene. Derfor er der stort behov for også at fokusere på udbredelsen af andre grønne opvarmingskilder såsom varmepumper eller jordvarmeanlæg.

### Antal huse med olie- eller gasfyr

■ Bykommune ■ Mellemkommune  
■ Yderkommune ■ Landkommune

1.000 huse



Opgørelsen er lavet på baggrund af antallet af boliger (parcel-, række-, kæde- og dobbelthuse) med centralvarme med oliefyr og naturgas.  
Kilde: Danmarks Statistik

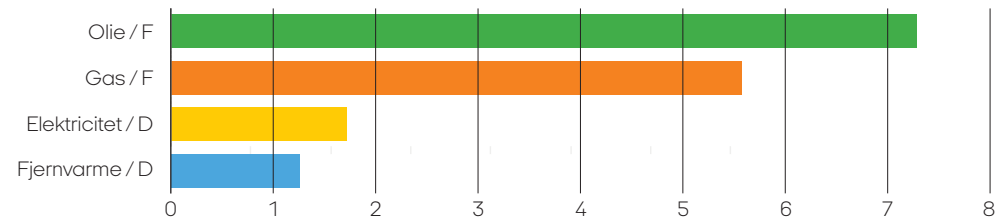


Der findes i dag flere forskellige ordninger til at understøtte udskiftning af varmekilde fra gas og olie til varmepumpe. Gennem bygningspuljen er det f.eks. muligt at få tilskud til skift af opvarmingsform til varmepumpe,

mens skrotningsordningen giver tilskud til installationsomkostningerne, når et olie- eller gasfyr udskiftes med en varmepumpe på abonnement.

### Beregnet CO<sub>2</sub>-udledning for typisk hus på 100 kvm.

Opvarmingskilde / Energimærke



Det er antaget, at husets energiforbrug svarer til midten af energimærkeskalaen for hhv. energimærke F og D. Ton CO<sub>2</sub>/år er opgjort på baggrund af nettoenergiforbrug og Energistyrelsens emissionsfaktorer.  
Kilde: Energistyrelsen og Finans Danmark

For at udskiftning til f.eks. en energieffektiv varmepumpe giver mening kræver det som udgangspunkt et tæt og velisoleret hus, således at varmepumpen opvarmer tilstrækkeligt og effektivt. Det kan i landdistrikterne være en udfordring, fordi mange huse er i så energimæssig dårlig stand, at klimaskærmen bør renoveres. Nogle kommuner tilbyder gratis energitjek, som kan afdække husets energimæssige stand.

Der findes varmepumpeløsninger på abonnement, men det er indtrykket, at det ikke er særligt udbredt. Det kan skyldes manglende kendskab, eller at boligejerne oplever uhenigtsmæssigheder i vilkårene.

Derfor foreslår Landdistrikternes Fællesråd og Finans Danmark, at:

- der tilbydes grønne screeninger af huse i landdistrikter for boligejere, der har lange udsigter til eller ikke kan kobles på fjernvarmenettet og enten permanent eller midlertidigt anbefales at udskifte olie- eller gasfyr med en varmepumpe. I forbindelse med den grønne screening udarbejdes en 5-årig renoveringsplan, der kan sikre, at opvarmning med varmepumpe er energieffektivt og giver boligejerne en besparelse på varmeregningen.



- der igangsættes en analyse, som skal afdække barrierer for udskiftning af varmekilde til en varmepumpe på abonnement. Et sådant overblik vil forhåbentligt kunne accelerere udskiftningen af ikke-energieffektive varmekilder, f.eks. hvis der er tale om uhenigtsmæssige betingelser i ordningerne.
- der etableres et rådgivningsorgan for landsbyer, der har ønske om at gå sammen om et fælles varmeværk. Rådgivningsorganet har til formål at understøtte landsbyer og deres kommune i den indledende planlægningsfase.



”  
Vi foreslår, at der etableres et rådgivningsorgan for landsbyer, der har ønske om at gå sammen om et fælles varmeværk.



**Trods en stor indsats og allokering af offentlige midler er der stadig alt for mange faldefærdige huse i landdistrikterne.**

## Mere gang i nedrivningen af faldefærdige huse

Trods en stor indsats og allokering af offentlige midler er der stadig alt for mange faldefærdige huse i landdistrikterne. KORA skønnede i 2017,<sup>2</sup> at der er mellem 10.000-22.000 nedrivningsparate huse på landsplan, og langt de fleste ligger i landdistrikterne. Disse slidte ejendomme skæmmer landskabet, er ikke bæredygtige og gør det fortsat svært for områder i landdistrikterne at fastholde og tiltrække nye tilflyttere. Og netop bosætning er en betingelse for vækst og udvikling i alle egne af landet.

I puljen til landsbyfornyelse – også kaldet landsbypuljen eller nedrivningspuljen – har der siden 2013 været afsat midler til en fokuseret indsats for at forskønne og udvikle mindre byer i landdistrikterne. Midlerne kan søges af

kommunerne forudsat kommunal medfinansiering af bl.a. nedrivning, områdefornyelse, klimaskærmsrenovering og opkøb af ældre ejendomme. Men nedrivning af faldefærdige huse er en dyr affære, og efter man hævede den statslige refusionsprocent for landsbyfornyelse til 80 pct. for tilsagn i 2021, var satsen tilbage på 60 pct. for tilsagn i 2022.

Gennemsnitsprisen ved nedrivning af et gennemsnitligt enfamiliehuse var i 2017 ifølge KORA 135.000 kr. pr. ejendom. Der findes ikke opdaterede tal, men fra 2017-2021 er arbejdsomkostningerne i byggeomkostningsindekset for boliger steget med 8,5 pct. Derfor er de statslige midler, der er blevet afsat til blandt andet nedrivning, afgørende for udviklingen – ikke mindst i land- og yderkommuner.

<sup>2</sup> KORA, Det Nationale Institut for Kommuner og Regioners Analyse og Forskning, var en dansk analyse- og forskningsorganisation, som i 2017 blev slået sammen med SFI og danner nu VIVE, Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd. Publikationen, der henvises til fra 2017, omhandler en analyse af kommunernes nedrivningsbehov i perioden 2015-2020. KORA skønnede, at mellem 10-22.000 danske huse var nedrivningsparate, og at den samlede omkostning dertil svarede til 1,5-3 mia. kr. Over perioden skønnede KORA, at yderligere 2.000 huse ville være nedrivningsparate, når der ikke tages højde for boliger nedrevet i perioden.



Derfor foreslår Landdistrikternes Fællesråd og Finans Danmark, at:

- den statslige refusion af kommunens udgifter i forbindelse med landsbyfornyelse øges fra 60 pct. til 80 pct.
- der i den økonomiske ramme til landsbyfornyelse under Bolig- og Planstyrelsen afsættes i alt 330 mio. kr. årligt. Det vil give incitament til at gøre op med byggeri, der ikke er bæredygtigt.
- der udarbejdes et inspirationskatalog indeholdende eksempler fra kommuner, der har udnyttet den frigivne jord ved nedrivningssager på en grøn og rekreativ måde. Det skal inspirere kommuner til effektivt at udnytte den frigivne jord til lokal bæredygtig udvikling.



Det skal være nemmere at kunne etablere bofællesskaber i nedlagte landbrug og funktionstømte bygninger.



## Fjern barrierer for nye boformer på landet

Nedlagte landbrugsejendomme, industriejendomme og andre ejendomme, som for længst har udtjent sin funktion, er oplagte at omdanne til bofællesskaber. Samtidig kan nybyggeri i form af byggefællesskaber være med til at skabe mere mangfoldighed i arkitekturen og på den måde gøre interessen for områderne større. Det kræver dog bedre rammer for at udnytte udtjente bygninger i planloven, der i dag ellers udgør en hæmsko for ny udvikling på landet på dette område.

F.eks. udfordrer planlovens §§ 35-37 mulighederne for at skabe flere boliger i den eksisterende bygningsmasse samt etablere nye erhverv i landzonerne. Kommunalbestyrelsen i den pågældende kommune kan kun give landzonetilladelse til at indrette flere boligheder i en eksisterende bolig i en landzone, hvis bolighederne kan indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. Ligeledes må der jf. planloven kun oprettes erhverv i tidligere driftsbygninger på betingelse af, at virksomheden etableres, uden at der sker til- eller ombygning i væsentligt omfang.

Derfor foreslår Landdistrikternes Fællesråd og Finans Danmark, at:

- der i lovgivningen fastsættes definitioner på henholdsvis bygge- og bofællesskaber.
- kommunerne i en lokalplan kan planlægge for byggefællesskaber. Dette kan både være i tilfælde med ledige byggrunde eller ved ny anvendelse af ejendomme, der skal omdannes til boliger.
- det skal være nemmere at kunne etablere bofællesskaber i nedlagte landbrug og funktionstømte bygninger generelt.
- øge vejledningen til kommunerne om udnyttelse af §§ 35-37 i planloven, hvis formål er at udvide mulighederne for at skabe flere boliger i den eksisterende bygningsmasse samt etablere nye erhverv i landzoner.



FINANS  
DANMARK

