

8. november 2021



## Boligejerne er for optimistiske om deres egen boligs energieffektivitet

Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

### Min bolig dårligere end gennemsnittet? – næppe!

Energirenoveringer af danskernes boliger har været meget i fokus gennem de senere år, hvilket skal ses i sammenhæng med et øget fokus på den grønne omstilling. Bygningsmassen alene anslås at stå for i omegnen af 40 % af det samlede energiforbrug, og Klimarådet har tidligere påpeget, at netop energirenovering af bygninger er et af de områder, hvor man får mest grønt for pengene i et samfundsøkonomisk perspektiv.

Også privatøkonomisk kan der være pæne besparelser at hente på bundlinjen via energiforbedringer. Tager man udgangspunkt i de årlige udgifter til varme og varmt vand for et parcelhus på 140 kvadratmeter, så kan de i henhold til Energistyrelsen spænde fra i omegnen af små 3.000 kroner ved A2020-energimærke og op til i omegnen af godt 30.000 kroner ved en G-mærkning, jf. boks 1 for en nærmere beskrivelse af energimærket.

Mange boligejere har da også været aktive gennem de senere år i forhold til at få energirenoveret deres boliger. Det er typisk udskiftning af gamle vinduer og døre samt efterisolering, nye termostater og nyt varmeanlæg, som topper listerne over energiforbedringer i henhold til vores aktuelle YouGov-undersøgelse, jf. figur 1. Denne "rangliste" bekræftes også af andre lignende undersøgelser af danskernes energiforbedringer.

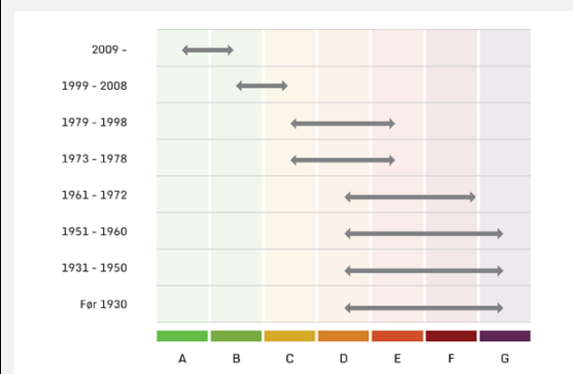
#### Boks 1: Hvad angiver energimærket?

Energimærket giver en indikation på den årlige udgift til varme og varmt vand ved at bo i boligen. Energimærkningen for boliger benytter sig af en skala fra A til G, hvor G angiver dårligst mulige energieffektivitet.

Energimærkningen af boliger graduerer endvidere A-karakteren, som kan inddeles i A2010, A2015 eller A2020. Årstallene angiver, hvilket bygningsreglement boligen opfylder, og kravene til energieffektiviteten i bygningsreglementet er i sagens natur skrappet til 2020 og mindst til 2010.

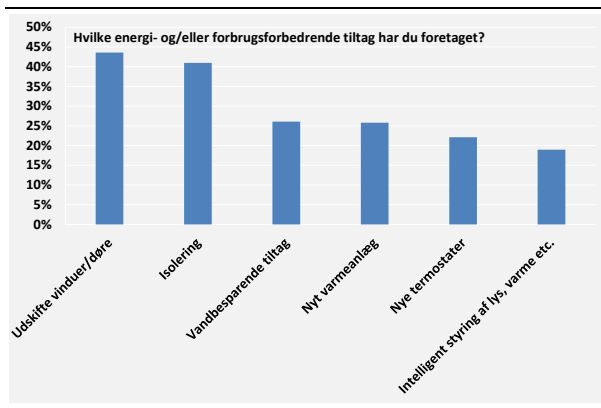


Energimærkets typiske fordeling ud fra byggeår:



Kilde: SparEnergi.dk

**Figur 1. Disse energi- og forbrugsforbedrende tiltag foretager boligejerne**



Kilde: YouGov og egne beregninger

Ikke desto mindre er potentialet for energiforbedringer stadig ganske stort, når man ser på energistandarden blandt de danske ejerboliger. Det gælder i øvrigt ikke blot ejerboligboligmarkedet, men også både andelsboligmarkedet og lejeboligmarkedet, se evt. analysen [Energimærkning og andelsboligforeningerne \(rd.dk\)](#).

Samtidig er der boligejere, som ikke er klar over det store forbedringspotentiale, som deres bolig rummer. I hvert fald synes der at være en klar tendens til, at rigtig mange boligejere overvurderer deres boligs samlede energieffektivitet. Det bekræftes af vores YouGov-undersøgelse, hvor vi har spurgt boligejerne, hvordan de opfatter den energimæssige stand af deres primære bolig i forhold til en gennemsnitlig dansk bolig. Her ses det, at 44 % af boligejerne opfatter standen som gennemsnitlig, mens 43 % mener deres bolig er over gennemsnittet. Der er med andre ord ikke mange boligejere, som opfatter deres ejerboligs energieffektivitet dårligere end gennemsnittet. Helt præcist svarer 1 %, at deres bolig er "langt under middel", mens 9 % svarer "lidt under middel".

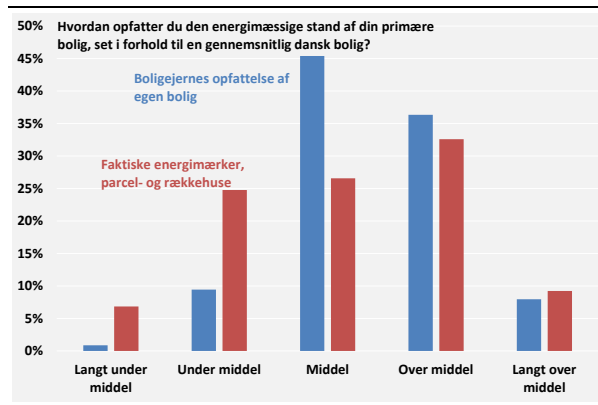
At kun 10 % af boligejerne har en bolig med en energieffektivitet, der er under middel harmonerer rigtig dårligt med den faktiske fordeling af energimærkerne. Det er vist i figur 2, hvor vi har sammenholdt fordelingen af energimærker med boligejernes svar. Der er set på energimærker for både parcelhuse samt række, kæde- og dobbelthuse. Det typiske energimærke på boligmarkedet er et D-mærke, og vi har antaget, at energimærke E og F svarer til "lidt under middel", mens G er "langt under middel". Tilsvarende har vi antaget, at energimærke C og B er "lidt over middel", mens A er "meget over middel".

Næsten 10 % af energimærkerne har den dårligste karakter på G, mens blot 1 % af boligejerne mente, at det stod så sløjt til med energieffektiviteten i deres ejerbolig. Og ser vi på energimærke E og F, så har 25 % af boligerne denne energikarakter, og blot 9 % af boligejerne vurderer deres bolig lidt under middel på

energifronten. I stedet er der en massiv overrepræsentation af boligejere, som betragter deres boligs energistandard som gennemsnitlig, mens boligejere med et relativt godt energimærke også har en rimelig opfattelse af, at de sidder i en bolig med fornuftig energieffektivitet.

At danskerne tilsyneladende ikke selv er helt klar over potentialet i forbedring af energieffektiviteten i egen bolig, er et resultat vi før har set i lignende undersøgelser. En undersøgelse omtalt i Byggeriets Energianalyse 2019 lavet af Dansk Byggeri, viser ligeledes, at "kun" 8 % af boligejerne anser deres bolig som "energimæssig dårlig".

**Figur 2. Boligejernes syn på energieffektiviteten i deres bolig holdt op imod fordelingen af energimærker**



Kilde: YouGov, SparEnergi.dk og egne beregninger

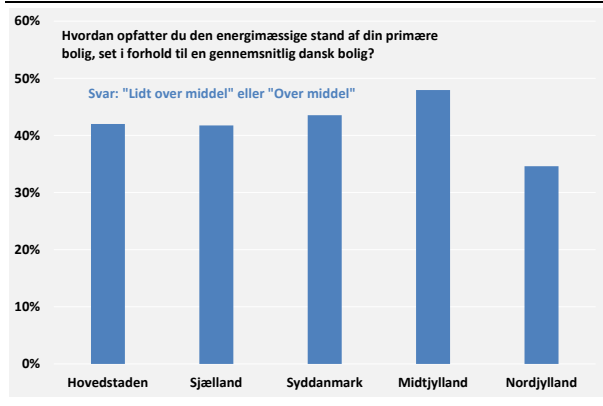
Vi synes altså samlet set at se med alt for positive øjne på egen bolig – det er mere naboens bolig, der trænger til lidt ekstra isolering. Det er i sidste ende ærgerligt for disse boligejere, som ender med at gå glip af en ganske pæn privatøkonomisk gevinst over tid og i ekstra bonus kunne yde et positivt bidrag til den grønne omstilling. Selv om sidstnævnte i sagens natur kun er et marginalt bidrag i det samlede store regnestykke, så er det trods alt et skridt i den rigtige retning – og særligt, hvis mange ender med at bidrage på denne front over en årrække.

### Nordjyderne og de yngre boligejere lidt mere kritiske på egen bolig

Dykker vi ned i undersøgelsen, er der ikke nogen forskel på, om man spørger mandlige eller kvindelige boligejere. Der er heller ikke de helt store forskelle på regionalt plan – andet end nordjyderne tenderer til at være knapt så positive på egen bolig i forhold til, om deres bolig er bedre end gennemsnittet. Således er det "kun" 35 % af nordjyderne, som vurderer deres boligs energistand "lidt over middel" eller "meget over middel", hvor andelen i de andre regioner bevæger sig

mellem 42 % til 48 %, jf. figur 3. De 48 % finder vi i Region Midtjylland.

**Figur 3. Midtjyderne er mest positive på deres boligs energieffektivitet, mens nordjyderne er mindst positive**



Kilde: YouGov og egne beregninger

I sig selv er det ikke overraskende, at der er relativt flere i Midtjylland, som vurderer, at deres bolig har en relativ god energieffektivitet. Der har gennem en årrække været godt gang i byggeaktiviteten på parcelhusmarkedet i flere af de midtjyske kommuner, og det betyder, at der er kommet mange boliger til med et energimærke i den helt høje ende af skalaen. Det fremgår også af figur 4, som viser den gennemsnitlige energikarakter på parcelhusmarkedet på tværs af landets kommuner. Omvendt viser kortet også, at nordjyderne nok er en anelse for pessimistisk i forhold til deres egne boliger relativt til resten af landet. De nordjyske kommuner har under ét en gennemsnitlig energieffektivitet en lille smule bedre end landsgennemsnittet.

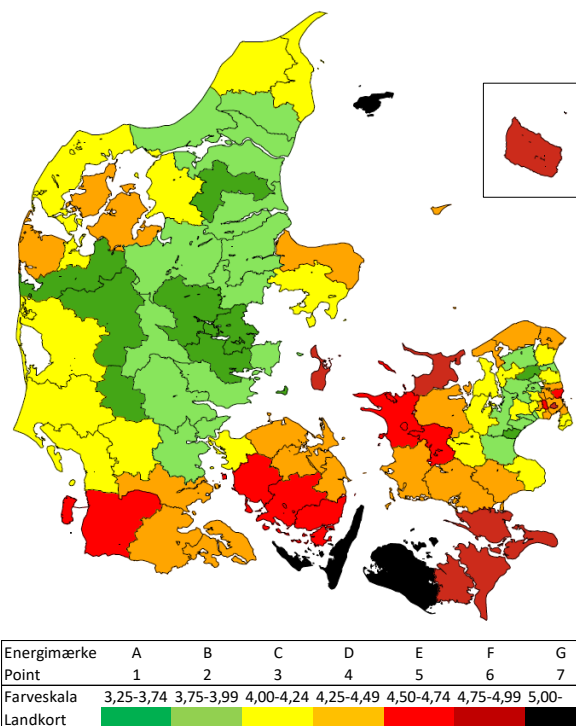
For alle regioner gælder dog, at der er en alt for lille andel af boligejerne, som synes deres bolig er dårligere end gennemsnittet. Det peger kun mellem 7 % til 12 % på, når vi ser på tværs af regionerne. Her var landsgennemsnittet på 10 %.

Zoomer vi ind på aldersgrupper, viser undersøgelsen, at jo ældre man bliver, desto mere vurderer man, at ens bolig har en bedre energistand end gennemsnittet. Det vurderer henholdsvis 30 % og 38 % af boligejere i aldersgruppen 18-29 år og 30-39 år, mens 46 % af boligejerne fra 50-59 år samt 60+ har denne vurdering. Helt så tydelig er billedet ikke, når man ser på svarene "under gennemsnittet" – men der er dog relativt flest unge boligejere i alderen 18-29 år, som peger på, at deres bolig har en energieffektivitet i den dårlige ende af skalaen. Det svarer 13 % i denne aldersgruppe.

Det giver god mening, hvis yngre boligejere generelt har et efterslæb på boligens energikonto sammenlignet med i hvert fald de mere modne boligejere, som typisk har et større løbende økonomisk råderum og mere i friværdis fra flere år på

boligmarkedet. I vores undersøgelse ser vi da også, at relativt flere af de yngre boligejere peger på, at de mangler opsparing eller adgang til friværdis for at foretage energiforbedringer af boligen, mens en relativt større andel af de ældre peger på, at de allerede har fået energiforbedret deres bolig.

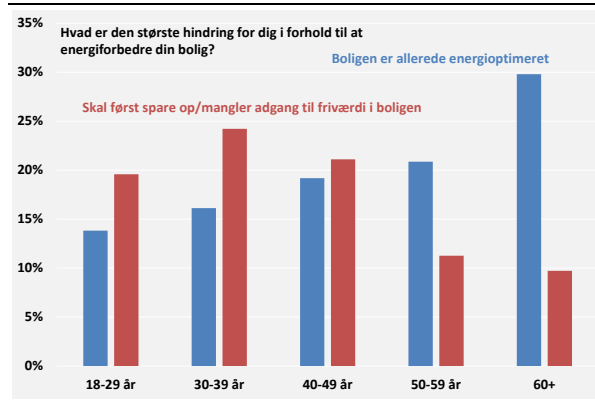
**Figur 4. Den gennemsnitlige energieffektivitet i de danske parcelhuse på tværs af landets kommuner**



Kilde: SparEnergi.dk og egne beregninger

Note: I landkortet har vi sammenvægtet energimærkerne for parcelhusene i de enkelte kommuner med en karakterskala, hvor A-huse giver 1 point og G-huse giver 7 point. Hvis alle parcelhuse har energimærke A, vil kommunen opnå karakteren 1 samlet set, og er alle G-mærkede vil karakteren blive 7. På landsplan ender den gennemsnitlige karakter på 4,12, og dermed har det typiske parcelhus en karakter, der er lidt dårligere end et D-mærke.

**Figur 5. De yngre boligejere mangler midler og de ældre har i højere grad lavet forbedringer**



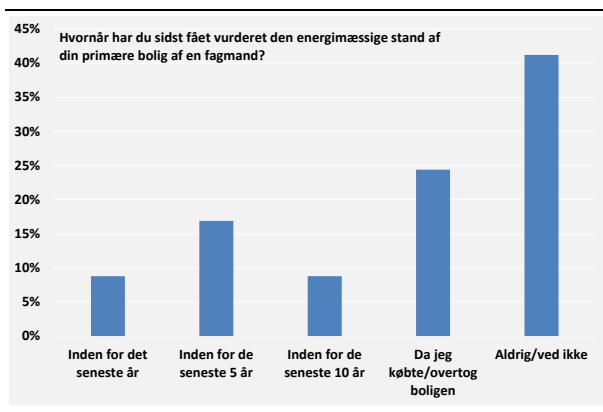
Kilde: YouGov og egne beregninger

## Mange boligejere har ikke fået tjekket deres boligs energieffektivitet

Bundlinjen fra undersøgelsen er samlet set, at der synes at være en del boligejere, som har et uforløst potentiale i forhold til at energiforbedre deres bolig. Det indikerer, at der er en del boligejere, som kunne få gavn af et energitjek af deres bolig og få ekspertindsigt i, hvilke muligheder der kan være i forhold til energirenoveringer – som er rentable rent økonomisk og/eller hjælper til et bedre indeklima, der løfter ens nytteværdi af boligen i hverdagen.

Ikke overraskende ser vi også i undersøgelsen, at der er mange boligejere, som aldrig eller som "ikke ved", hvornår de sidst har fået lavet en vurdering af boligens energimæssige stand af en fagmand. Det svarer hele 41 % af boligejerne i undersøgelsen, jf. figur 6.

**Figur 6. Mange har ikke i nyere tid fået en ekspertvurdering af boligens energieffektivitet**



Kilde: YouGov og egne beregninger

I det hele taget viser flere undersøgelser, at en del boligejere er i tvivl om, hvordan de skal komme i gang med energirenovering af boligen. Vi lavede en undersøgelse tilbage i efteråret 2019, hvor mange boligejere netop udtrykte tvivl om, hvor de skulle

starte henne og de manglede råd og sparring samt indsigt i både den mulige gevinst og omkostningerne ved energiforbedringer. Det resultat går også igen i vores aktuelle undersøgelse, hvor 13 % af boligejerne svarer, at de er i tvivl om, hvordan de skal komme i gang, mens hele 30 % svarer, at det er "for dyrt/besværligt".

Under alle omstændigheder er det i hvert fald oplagt at få besøg af en fagmand, hvis man er interesseret i energiforbedringer af boligen – særligt hvis man ikke i de senere år har haft et energitjek og samtidig har enten et dårligt energimærke eller ikke kender sit boligs energimærke. I boks 2 er beskrevet nogle af de muligheder der også findes for at få tilskud eller hjælp til energiforbedring af boligen.

### Boks 2: Genvej til energiforbedringer

- Håndværkerfradraget giver i 2021 mulighed for at få et skattemæssigt fradrag på op til 25.000 kroner pr. person af lønudgifterne, hvis man foretager energiforbedringer/klimatilpasninger af boligen. Fradragets skatteværdi er i omegnen af 26 %, og dermed får man reelt set omkring 6.500 kroner retur ved et fradrag på 25.000 kroner
- Der er mulighed for at søge om energitilskud fra Bygningspuljen. Seneste runde blev afholdt i oktober, hvor der blev uddelt for 340 mio. kroner til energiforbedringer af helårsboliger. For at få adgang til puljen kræves, at man har et gyldigt energimærke.
- Der findes endvidere mulighed for at optage lån til energiforbedringer i bankerne på favorable vilkår. Og har man behov for input og hjælp til at komme i gang med energiforbedringer, så har flere banker også et samarbejde med uafhængige energikonsulenter, som kan komme ud og se nærmere på ens bolig og potentialet for energiforbedringer

*Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.*

#### Redaktion

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

#### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

#### Udgiver

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé 100  
2100 København Ø  
Risikostyring