

NOTAT

9. maj 2011
 J.nr. 3401/1001-3053
 Ref. PB
 Energieffektivisering

Oversigt over bygningsmasse

Bygningsbestand

Den samlede bygningsbestand fordelt på anvendelser og ejerformer fremgår af tabel 1.

Tabel 1: Antal bygninger fordelt efter anvendelse og ejerform 2010

	Privat person, I/S og privat andelsboligforening	Almene bolig-selskaber	A/S, ApS og andre selskaber	Offentlig myndighed	Andet, herunder modernejendomme	I alt
Parcel- og stuehuse	1.170.179	9.579	15.934	3.977	1.544	1.201.213
Række-,kæde- og dobbelthuse	159.816	53.356	9.237	2.933	7.890	233.232
Etageboligbebyggelse	41.342	17.746	13.914	1.537	14.617	89.156
Anden helårsbeboelse	5.590	152	546	274	62	6.624
Avls- og driftsbygning	452.161	8	11.694	3.414	146	467.423
Fabrikker, værksteder o.l.	33.291	80	33.226	1.726	651	68.974
Bygninger til kontor, handel, lager, offentlig administration mv.	31.648	653	35.869	5.191	2.661	76.022
Bygninger anvendt til undervisning, forskning o.l.	6.481	14	1.236	10.845	174	18.750
Sommerhuse	214.772	15	2.008	165	848	217.808
IKKE-FORDELT, UOPLYST	74.958	5.899	26.485	33.818	4.206	145.366
I alt	2.190.238	87.502	150.149	63.880	32.799	2.524.568

Kilde: Dansk Statistiks databank. Grunddata stammer fra BBR

Boligbestand

Den samlede boligbestand (antal boliger) opdelt efter boligart og ejerformer fremgår af tabel 2.

Af andre opgørelser¹ fremgår det, at der findes 521.000 almene boliger og 460.000 private udlejningsboliger. Dette tal for almene boliger svarer til tallet i tabel 2. Tallet for private ud-

lejningsboliger kan ikke direkte genfindes i tabel 2, da private udlejningsboliger er fordelt på flere ejerformer.

Tabel 2: Oversigt over samlet boligbestand (antal boliger) opdelt efter boligart og ejerform 2010

Antal boliger	Privatper- soner inkl I/S	Almene boligsel- skaber	A/S, ApS og andre selskaber	Private andels- boligfor- eninger	Offentlig myndig- hed	Ejerlej- ligheder	Andet el. uoplyst	I alt
Stuehuse til landbrugsejen- domme	120.341	6	2.473	8	852	6	696	124.382
Parcelhuse	1.046.856	9.619	14.305	8.925	3.325	1.337	4.445	1.088.812
Række-,kæde- og dobbelthuse	137.873	138.062	14.600	46.195	14.789	30.261	6.571	388.351
Etageboligbebyggelse	128.470	365.269	105.316	147.312	25.789	246.344	36.864	1.055.364
Kollegier	695	8.493	2.165	436	2.386	2.290	21.130	37.595
Døgninstitutioner	357	1.076	457	13	5.546	2.769	2.047	12.265
Anden helårsbeboelse	13.880	739	3.956	237	1.670	1.457	2.181	24.120
Uoplyst	182	26	54	15	118	1	85	481
Beboede fritidshuse (2005-)	17.628	22	81	5	37	117	68	17.958
I alt	1.466.282	523.312	143.407	203.146	54.512	284.582	74.087	2.749.328

Kilde: Dansk Statistiks databank. Grunddata stammer fra BBR

Antallet af beboede boliger fordelt efter boligart og udlejningsforhold fremgår af tabel 3. Som det fremgår heraf er der næsten lige så mange boliger, som bebos af en lejer som af ejeren. De boliger, som er udlejet, omfatter udover de almene boliger og de private udlejningsboliger også de private andelsboligforeninger.

Tabel 3: Oversigt over antal beboede boliger fordelt efter boligart og udlejningsforhold

	Beboet af ejer	Lejer af bolig	Uoplyst	I alt
Stuehuse til landbrugsejendomme	91.496	15.339	3.913	110.748
Parcelhuse	929.575	93.444	14.072	1.037.091
Række-,kæde- og dobbelthuse	127.091	234.346	7.710	369.147
Etageboligbebyggelse	121.151	812.658	37.323	971.132
Kollegier	10	26.917	3.066	29.993
Døgninstitutioner	26	6.799	1.503	8.328
Anden helårsbeboelse	2.603	8.897	2.716	14.216
Uoplyst	0	1	480	481
Beboede fritidshuse (2005-)	15.088	1.968	902	17.958
I alt	1.287.040	1.200.369	71.685	2.559.094

Kilde: Dansk Statistiks databank. Grunddata stammer fra BBR.

Note: Når summen i tabel 3 er lavere end i tabel 2 skyldes det primært at et nogle boliger altid er ubeboet.

Varmeforbrug

Fordelingen af nettovarmeforbruget i henhold til Energistatistik 2009 fremgår af tabel 4. Det skal bemærkes, at energistatistikken ikke indeholder en mere detaljeret opdeling, og at den ikke udskiller varmeforbruget i de bygninger, som anvendes af produktionserhvervene (industri, landbrug, gartneri mv.).

Tabel 4: Oversigt over nettoenergiforbrug til opvarmning (PJ)

	1980	1990	2000	2009
Boliger i alt	128,0	125,0	132,5	135,9
Enfamilieboliger	94,0	88,9	94,0	97,7
Etageboliger	34,0	36,0	38,5	38,1
Offentlige service	14,4	15,7	14,2	14,4
Privat handel og service	25,8	22,8	25,2	26,5
Engroshandel	9,2	5,6	6,0	5,4
Detailhandel	4,2	3,2	3,3	3,7
Privat service	12,4	14,0	15,9	17,3
I alt	168,2	163,5	171,9	176,7

Kilde: Energistatistik 2009

Note: Enfamilieboliger omfatter stuehuse, parcelhuse samt række/kædehuse. Øvrige boliger er under etageboliger. Det opvarmede areal er steget over perioden. F.eks. er boligarealet vokset med ca. 32 pct. fra 1980 til 2009. Varmeforbruget per kvadratmeter er derfor reduceret.

Tabel 4 viser, at mere end 75 pct. af det samlede nettovarmeforbrug i 2009 er i boliger, og at 55 pct. er i enfamilieboliger.

Generelt om ejer/lejer problematikken

Ved bygninger, som udlejes, kan der være en barriere for realisering af energibesparelser, idet det vil være bygningsejeren, som skal gennemføre og afholde udgifterne til bygningsforbedringer, hvorimod det normalt er lejerne, som betaler de aktuelle energiudgifter, og dermed får fordelene ved et lavere energiforbrug. Hvis ikke der er sikkerhed for, at de foretagne investeringer kan forrentes via øgede lejeindtægter, kan dette betyde, at ejerens incitament til at gennemføre bygningsforbedringer er begrænset.

Denne barriere er mest relevant på de områder, hvor huslejen er reguleret, da huslejen for lejemål uden huslejeregulering (fx ejendomme opført efter 1991) fastsættes efter de aktuelle markedsvilkår og ikke efter lejelovens regler om lejeforhøjelse for forbedringer. Det gælder for en stor del af de private udlejningsboliger, som er omfattet af den private lejerlovgivning (lejelov og boligreguleringslov).

Status for initiativer i forhold til lejerboliger

Regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger fra april 2009 indeholdt flere initiativer, som var målrettet lejerboliger. Status for implementering af disse fremgår af bilag 1.

Bilag 1:

Status for gennemførelse af initiativer vedrørende lejeboliger i ”Strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger”.

Regeringens ”Strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger” fra april 2009 indeholder 22 initiativer til fremme af energibesparelser i bygninger. Af disse er initiativerne nr. 4, 17, 18 og 20 specifikt rettet mod lejeboligerne. I det følgende gives en kort status for implementeringen af disse initiativer.

Udmøntningen af initiativerne er Socialministeriets ressort, og nedenstående status er koordineret med Socialministeriet.

Initiativ 4: Fremme af energieffektivt alment nybyggeri.

Initiativet har til formål at skabe mulighed for opførelse af almene boliger, der opfylder bygningsreglementets energikrav, herunder krav til lavenergibyggeri (2015-kravene). Dette opnås ved:

- Regulering af maksimumspris per m² ved opførelse af nye lavenergiboliger således, at de nødvendige meromkostninger til opfyldelse af de skærpede energikrav i bygningsreglementet (BR10) kan afholdes, herunder mulighed for at overskride maksimumspris ved opførelse af boliger, der som minimum opfylder 2015-krav – under forudsætning af at investeringen er totaløkonomisk rentabel.
- Forøgelse af det maksimale bruttoareal for nye almene boliger således at kravene til merisolering mv. ikke indebærer en indskrænkning af nettoarealet i boligerne.

Den nødvendige lovgivning blev gennemført med lov nr. 490 af 12. juni 2009 via ændringer af lov om almene boliger mv. (almenboligloven).

Initiativ 17: Fremme af energibesparelser i almene lejeboliger.

Initiativet har til formål at skabe bedre rammer for gennemførelse af energibesparelser i eksisterende almene boliger.

Dette opnås ved

- Styrket beslutningskompetence for den øverste myndighed i boligorganisationen til at træffe beslutninger om gennemførelse af større renoveringsarbejder, som har til formål at sikre gennemgribende forbedringer af energistandarden, uanset at pågældende afdeling er imod.
- Pligt til genhusning af beboere i forbindelse med større renoveringsarbejder.

Initiativet indeholder endvidere udvikling af en ”totaløkonomi-model” for energiinvesteringer samt igangsætning af udviklingsprojekt om udnyttelse af ESCO-modellen inden for den almene sektor.

Den nødvendige lovgivning blev gennemført med lov nr. 490 af 12. juni 2009 via ændringer af lov om almene boliger mv. (almenboligloven).

Der er igangsat et udviklingsarbejde, der skal understøtte initiativerne vedrørende ”totaløkonomi” og ESCO-modellen.

Initiativ 18: Fremme af energibesparelser i private lejeboliger.

Initiativet har til formål at gøre det lettere at gennemføre energibesparelser i den private lejeboligsektor.

Dette gennemføres ved:

- Præcisering af lejelovgivningens muligheder for forhåndsgodkendelser af huslejestigninger ved forbedringer.
- Adgang til at hæve huslejen ved forbedringer, hvis udlejer kan dokumentere, at lejers årlige besparelser ved en reduktion af energiforbruget mindst modsvares af huslejestigningen.
- Det gøres til et vilkår for, at husejer kan hæve huslejen efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2, der giver mulighed for at hæve huslejen ved genudlejning efter en omfattende reovering, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard.
- Private lejere gives samme mulighed for at gennemføre energibesparelser som i almene boliger ved at hæve beløbsgrænsen for individuel råderet.
- Forbedring af mulighederne for at afhjælpe energimæssige mangler i eksisterende boliger ved byfornyelse ved at give kommunalbestyrelsen - inden for gældende bevillingsrammer - mulighed for at yde støtte til afhjælpning af energimæssige mangler uanset opførselsår og vedligeholdelsesstandard.

Sidstnævnte initiativ er implementeret via en ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (nr. 1514 af 27. december 2009).

De øvrige initiativer, som berører den private lejelovgivning (lejelov og boligreguleringslov) er endnu ikke implementeret. Initiativerne var omfattet af lovprogrammet for 2010-11, men blev udskudt pga. nærmere overvejelser og afklaring i lyset af de indkomne høringssvar til det udkast til lovforslag, der blev sendt i høring i december 2009. Det påregnes, at fremme af energibesparelser i den private lejeboligsektor vil blive en del af lovprogrammet for 2011-12.

Initiativ 20: Forsøgsbyggeri i den almene lejeboligsektor.

Initiativet har til formål at skabe mulighed for at udvikle mere energieffektive boliger inden for den almene sektor.

Dette opnås ved:

- Etablering af en forsøgsbevilling til igangsætning, evaluering og formidling af forsøg vedrørende nye byggemetoder, boligformer eller driftsmæssige forhold af betydning for energiforbruget mv.

Forsøgsbevillingen er tilvejebragt med hjemmel i finansloven. Der er således afsat 4x10 mio. kr. i perioden 2010-2013.