



Finansieringsformer til fremme af energibesparelser i bygninger



Ea Energianalyse, 12. november 2008

Billedet på forsiden er skalaen på et energimærke. Energiskalaen indgår i energimærket hvor B svarer til Bygningsreglementets minimumskrav. Lavenergihuse får karakteren A. Karakteren C og nedefter angiver ejendomme med stigende energiforbrug. Energimærkningen indeholder også anbefalinger om energibesparelser og et estimat over omkostningerne og tilbagebetalingstiden ved gennemførelse af de anbefalede tiltag.

Indhold

Sammenfatning	4
Introduktion.....	5
Finansiering af energibesparelser i bygninger.....	7
Risici forbundet med finansiering af energibesparelser.....	7
Energipris- og energiforbrugsrisikoen	8
Finansielle barrierer.....	10
Produkter til finansiering af energibesparelser i bygninger i Danmark.....	11
Energibesparelser som markedsføringsværktøj.....	11
Tilskud til finansiering af energibesparelser.....	12
Energiselskaberne.....	14
Opsummering af danske erfaringer.....	15
Produkter til finansiering af energibesparelser i bygninger i udlandet.....	16
Produkter med tilskudsordninger.....	16
Energibesparelser som markedsføringsværktøj.....	24
Livscyklusorienterede produkter til finansiering af energibesparelser .	26
Opsummering af erfaringer fra udlandet	27
Anvendelse af udenlandske erfaringer i dansk kontekst.....	29
Litteraturliste	32
Bilag 1: Finansiering af ejendomme i Danmark.....	35

Sammenfatning

Denne analyse beskriver udenlandske og danske erfaringer med finansiering af energibesparelser i bygninger.

Private pengeinstitutter i udlandet har udviklet nicheprodukter til finansiering af energibesparelser i bygninger. De fleste produkter tilbyder lave rente på udlån til særligt energieffektivt udstyr fx isolering, energivinduer m.m. Nogle udenlandske pengeinstitutter anvender også energimærkning af bygninger i finansieringen af renoveringer. Disse produkter har en helhedsorienteret tilgang til finansiering af energibesparelser og sætter fokus på, hvordan rentable energibesparelser kan reducere driftsomkostninger i ejendomme. Det gør låntagere mere robuste over for stigende energiomkostninger og styrker deres samlede økonomi.

Der er en række finansielle produkter i udlandet, der er udviklet i samarbejde mellem staten og pengeinstitutter fx Öko-Plus i Tyskland, Grønne Fonde i Holland m.m. Disse initiativer har haft succes. KfW har skabt gode resultater med finansiering af energibesparelser, mens de grønne fonde har adgang til over €5 milliarder til miljøtiltag.

Kun få låneprodukter i Danmark er øremærket til gennemførelse af energibesparelser i bygninger. I dag finansieres energibesparelse i bygninger typisk med de gængse produkter tilbudt af banker og realkreditinstitutter. Der er dog en stigende tendens til at anvende energibesparelser i markedsføring af disse produkter.

Følgende tiltag fra udlandet har vist sig at være effektive, og kunne eventuelt anvendes i Danmark til udvikling af rådgivning og finansieringsformer, der fremmer energibesparelser i bygninger.

- Helhedsorienteret tilgang til finansiering af renoveringer i bygninger, hvor de økonomiske fordele af rentable energibesparelser fremhæves
- Energimærkning anvendes i finansiell rådgivning, og incitamentter til at gennemføre rentable energibesparelser udvikles
- Finansieringsinstitutter samarbejder med organisationer med viden om energibesparelser for at tilbyde bedre rådgivning til låntagere om energibesparelser
- Staten og pengeinstitutter udvikler finansieringsformer til fremme af energibesparelser i bygninger i samarbejde fx etablering af en fond for finansiering af energibesparelser

Introduktion

Ea Energianalyse har for Erhvervs- og Byggestyrelsen gennemført en analyse af mulige forbedrede finansieringsmuligheder for energibesparelser i bygninger. Det primære fokus for analysen er markedsdrevne løsninger med udgangspunkt i udenlandske og danske erfaringer. Analysen skal supplere en bredere kortlægning af incitamenter, barrierer og virkemidler i rapporten "Virkemidler til fremme af energibesparelser i bygninger" gennemført af Statens Byggeforskningsinstitut.

Analysen bygger på et skrivebordsstudie af udenlandske erfaringer med finansiering af energibesparelser, møder med projektgruppen bestående af Erhvervs- og Byggestyrelsen, Energistyrelsen og Ea Energianalyse, samt telefoninterview og elektronisk korrespondance med pengeinstitutter, realkreditinstitutter og markedsaktører.

Skrivebordstudiet bestod af gennemlæsning af information, der er offentligt tilgængelig, anvendelse af resultater fra lignende opgaver og information fra projektgruppen. Låneprodukterne blev udvalgt til nærmere undersøgelse, hvis de opfyldte et eller flere af følgende kriterier:

- Finansielt produkt uden offentlig støtte med reelle økonomiske fordele for låntageren.
- Finansielt produkt med offentlig støtte, hvor støtten er tilbudt gennem private institutter.
- Fond der støtter finansiering af additionelle energibesparelser i offentlige bygninger, hvor den begunstigede selv skal stille op med delfinansiering.
- Relevans i forhold til de danske rammebetingelser og analysens formål.

Repræsentanter fra Middelfart Sparekasse, Nykredit, Danske Bank, Merkur Andelskasse og Den Nordiske Investeringsbank deltog i undersøgelsen. De blev udvalgt efter diskussioner med projektgruppen, og repræsenterer vigtige spillere blandt finansielle institutter, både størrelsesmæssigt og med hensyn til aktiviteter inden for energibesparelser i bygninger. DI Energibranchen deltog også i undersøgelsen.

Analysen er afgrænset til direkte finansiering af energibesparelser i bygninger gennem finansielle institutter. Finansiering gennem 3. parter såsom fx Energy Service Companies (ESCO) indgår ikke i undersøgelsen, idet

denne problemstilling behandles i anden sammenhæng. Analysen er fokuseret på finansiering, der er tilgængelig for ejeren af bygningen, og omfatter dermed ikke ejer/lejer problematikken ved gennemførelse af energibesparelser. Finansiering af energibesparelser i almennyttige boliger falder også udenfor analysens ramme. Analysen er dermed rettet mod det store marked af privatejede ejendomme.

Finansiering af energibesparelser i bygninger

Energibesparelser kræver typisk en investering nu, som fører til økonomiske besparelser i fremtiden. Det betyder ofte, at der er behov for finansiering af investeringsomkostningerne. Generelt følger investeringer i energibesparelse en simpel investeringsmodel, hvor fremtidig indtjening dækker finansieringsomkostninger og giver et vist afkast.

Alle projekter, som anvender ekstern finansiering, bærer risici for investorerne. Det gælder også energibesparelser i bygninger. Risikoen er afspejlet i omkostninger forbundet med finansiering. Jo højere den opfattede risiko, des højere er omkostningerne.

De gængse finansieringsprodukter på det danske marked bruges på nuværende tidspunkt til at finansiere energibesparelser i bygninger. De fleste af disse produkter har lave risikoprofiler, idet lånet tages i bygningens værdi (forbundet med en personlig hæftelse for lånet) og ikke i det energibesparende udstyr eller fremtidige indtjeningsmuligheder fra energibesparelser. Det reducerer som regel kapitalomkostningerne for låntageren, og fremstår dermed ikke som en hindring for gennemførelse af energibesparelser.

Risici forbundet med finansiering af energibesparelser

De to vigtigste økonomiske parametre for energibesparelser er energiprisen og energiforbruget. Den økonomiske besparelse er sjældent en konstant størrelse over tid. Ændringer i energiforbrug og energipriser vil få indtjening fra et energisparetiltag til at svinge over tid.

Tabel 1: Oversigt over forskellige risici i finansiering af energibesparelser

Parameter	Virkning	Risiko for debitor
Energipris	Ændrer investerings pengestrøm og rentabilitet. Kan være både positiv og negativ.	Høj
Energiforbrug	Påvirker investerings pengestrøm på kort sigt. Over længere tid er risikoen som regel forudsigeligt. Fx klima	Lav
Tekniske forhold, standardløsninger	Veldokumenterede tekniske forbedringer giver, som regel, forudsigelige besparelser. Fx udskiftning af vinduer, isolering	Lav
Tekniske forhold, unikke løsninger	Uafprøvede og unikke energispareløsninger indebærer tekniske risici på grund af mangel på praktiske erfaringer med tiltagene.	Mellem
Anvendelse af bygning	Risiko for svingende energiforbrug på grund af aktivitetsniveau i bygningen – antal lejere/beboere, konjunktur m.m.	Lav i boliger Mellem til høj i kommercielle bygninger

Energipris- og energiforbrugsrisikoen

Der er usikkerhed forbundet med energipriser over længere perioder, og det vil afspejles i et lån finansieret igennem indtjening på besparelser i energiudgifter. Hvis energiprisen falder efter investeringen er fortaget, falder den økonomiske værdi af besparelsen også. Stigende priser vil til gengæld betyde et større afkast på investeringer i energibesparelser over tid.

De stigende energipriser har umiddelbart betydet bedre rentabilitet af energibesparelser. Men vil de høje priser gælde de næste år? Udsving i

energipriserne gør det sværere at vurdere den endelige værdi af energisparetiltag. Det kan give større risiko i et projekt, der skal finansieres på baggrund af den økonomiske værdi af besparelsen.

Selv om indtjeningen på energibesparelser er følsom over for ændringer i energiprisen, er der en værdi i energibesparelser over hele den tekniske levetid af besparelsen, idet prisen på energi næppe bliver meget lav. Der vil være en positiv løbende gevinst ved den gennemførte besparelse uanset energiprisen. Om dette er en samlet økonomisk gevinst afhænger af sammenhængen mellem kapitalomkostningerne og de løbende besparelser.

Energiforbrugsrisikoen illustreres ved svingende forbrug på grund af fx høje eller lave temperaturer. Det påvirker besparelsens værdi, idet et lavere end forventet energiforbrug vil reducere energibesparelsens værdi. En varm vinter vil reducere værdien af en investering i et mere effektivt fyr eller i energiruder, hvorimod en kold vinter vil have den modsatte effekt. Modsat energiprisen er svingninger i temperaturen mere forudseelige over tid. Der er betydelig usikkerhed om antal graddage en konkret vinter, men gennemsnittet over en række vintre er relativt velkendt.

Andre årsager til svingende energiforbrug kan være lavkonjunktur, ændring i bygningsanvendelse m.m. Hvis brugerens adfærd betyder en lavere rumtemperatur end forventet, så vil energibesparelsen også blive lavere end beregnet. Det er velkendt, at adfærd har betydning for energiforbruget, hvilket fx er demonstreret i analyser af energiforbruget i helt ens huse.

Andre risici eksisterer i forhold til finansiering af energibesparelser. Der er en teknisk risiko relateret til, hvorvidt den anvendte teknologi leverer de forventede besparelser. Det kan være på grund af forkerte antagelser i projekteringsfasen, mangelfuld vedligeholdelse, forkert brug, lavere effektivitet end forventet og sammenbrud af udstyr. Det er især gældende for nye, uafprøvede teknologier og skræddersyede løsninger. Mange former for energibesparelser, fx isolering og nye vinduer, må forventes at have relativt lav teknisk risiko.

Aktivitetsrisici er typisk forbundet med erhvervsjendomme, og omfatter antal af medarbejdere, ny lejer af bygningen m.m., men er også gældende for private boliger fx antal teenagere i hjemmet, børn der flytter hjemmefra, brug af brændeovn m.m.

Det er generelt meget svært for finansielle institutioner at forudse de forskellige risici forbundet med energibesparelser. Det betyder relativt store omkostninger i forbindelse med finansiering af energibesparelser,

hvis finansieringen er baseret på fremtidig indtjening på baggrund af besparelsen.

På grund af de ovennævnte risici er det normalt at finansiere energibesparelser i bygninger ved at stille sikkerhed i ejendommen. Det giver adgang til forskellige lavt forrentede finansielle produkter i danske realkredit- og pengeinstitutter. Låntyperne og realkreditsystemet er beskrevet i bilag 1.

Finansielle barrierer

Et grundlæggende forhold der skal tages i betragtning er, at investors primære mål er at opnå et afkast på den gennemførte investering givet den risiko som investeringen giver anledning til.

Den finansielle sektor har her en adfærd og praksis der muligvis står i vejen for gennemførelse af investeringer i energibesparelser i bygninger. Det drejer sig eksempelvis om:

- fokus på tilbagebetalingstid som i en bygningsmæssig sammenhæng med lange levetider er en barrierer, da långiver og for så vidt også låntager foretrækker investeringer med kort tilbagebetaling
- foretrækker investeringer som let kan gentages og som er standardiseret
- tendens til at der bruges for høj diskonteringsrente, da investeringen ofte ikke ses som middel, der kan forbedre låntagers kreditværdighed på sigt.
- Låntager foretrækker investeringer med relativt lav initial investering hvilket kan være hæmmende for investeringer energieffektive produkter, som tit er dyrere.
- Fokus på kapitalomkostningerne og ikke levetids eller driftsomkostningerne af investeringer.

Den traditionelle måde at overkomme problemstillingen vedr. en stor initial investering er leasing. Investeringer i energibesparelser i bygninger er sjældent tilstrækkelige store til at leasing er en attraktiv løsning.

Produkter til finansiering af energibesparelser i bygninger i Danmark

Energibesparelser i bygninger finansieres typisk ved brug af de gængse produkter tilbudt af pengeinstitutter og realkreditinstitutter. Der skelnes typisk ikke mellem lån til energibesparelser eller lån til andet forbrug¹. I Danmark anvendes energibesparelser i stigende grad som markedsføringsværktøj for låneprodukter. Der er også enkelte pengeinstitutter, der har udviklet fordelagtige lån til energibesparelser i bygninger.

Energibesparelser som markedsføringsværktøj

Voksende opmærksomhed omkring klimaproblematikken og stigende energipriser og leveomkostninger har gjort energibesparelser i bygninger mere attraktive for mange. Det afspejles i penge- og realkreditinstitutternes interesse i at markedsføre lånemuligheder ved brug af energibesparelser i bygninger som markedsføringsværktøj. Det er muligvis besparelse i stedet for forbrug, der tiltaler kunder, når de føler, at de bliver trængt på økonomien.

Miljøberegneren

Miljøberegneren fra Totalkredit er et nyt produkt rettet mod investeringer i energibesparelse i husstande. Det fungerer på den måde, at kunden taster ejendommens adresse ind på instituttets hjemmeside. Realkredit- og pengeinstitutter har købt adgang til data fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) om bygningers størrelse, alder og varmekilde. Ud fra denne information kan kunden få et skøn over energisparepotentialet i bygningen og den mulige besparelse i kroner. Skønnet er baseret på gennemsnitstal for bygninger i Danmark.

Miljøberegneren er således et nyt markedsføringsværktøj for realkreditlån taget i friværdien. De er særligt rettet mod kunder, der er bekymrede over stigende leveomkostninger og miljøet. Der er ingen krav til hvad pengene bruges til.

Da antagelserne er baseret på gennemsnitlige vurderinger af bygninger efter alder og energikilder er resultatet usikkert, især hvis BBR for huset ikke er opdateret. De beskrevne besparelser kan muligvis være unøjagtige eller allerede gennemførte i praktisk.

¹ Kasper Adelhøj, Nykredit

Energisparekonto

Energisparekonto er et nyt produkt fra Nykredit. Det er muligt at oprette en Energisparekonto, hvis låntageren har friværdi nok til at optage et nyt realkreditlån i huset. Realkreditlånet overføres til Energisparekontoen. Kontoen fungerer som en kassekredit, og pengene er frit tilgængelige for låntageren. Det er ingen forudsætning, at pengene skal bruges på energibesparelser. Dette er modsat boliglån til renoveringer, hvor der typisk er restriktioner på, hvad pengene må anvendes til (se bilag 1). Renten på Energikontoen er variabel (p.t. ca. 6 %), og er lidt højere end for et almindeligt realkreditlån med variabel rente.

Nykredit har indgået et samarbejde med Elsparefonden under navnet "Min Bolig", hvor debitoren kan få inspiration til, hvilke rentable energibesparelser, der kan gennemføres i hjemmet. Som del af samarbejdet leverer Nykredit en gratis energisparepakke til de kunder, der opretter en Energisparekonto. Pakken indeholder bl.a. elspareskinner og lavenergipærer.

Energisparekontoen har de samme betingelser som Nykredits Friværdikonto.

Tilskud til finansiering af energibesparelser

Tilskud kan stamme fra både den offentlige sektor og den private sektor. Tilskud fra private investorer til energibesparelser opfattes i denne sammenhæng, som accept af et lavere afkast på kapital, hvis penge anvendes til et bestemt formål. I dette tilfælde til fremmer for energieffektivitet.

I Danmark er renteudgifter på lån fradragsberettiget. Staten yder på den måde en form for tilskud til låntagere generelt, herunder lån til gennemførelse af energibesparelser.

Finansiering øremærket til bl.a. miljøprojekter, Den Nordiske Investeringsbank

Den Nordiske Investeringsbank er et internationalt investeringsinstitut, der er ejet af de nordiske lande samt Estland, Letland og Litauen. Banken finansierer både offentlige og private projekter, der styrker medlemslandenes konkurrenceevne og fremmer miljøet, herunder energispareprojekter. Den Nordiske Investeringsbank skaffer midlerne til udlån gennem udstedelse af obligationer på det internationale kapitalmarked. Bankens obligationer har højst mulig kreditværdighed, delvis på grund af ejerskabsforholdet, hvilket giver banken adgang til billigere finansiering.

Den Nordiske Investeringsbank låner midler til private virksomheder og det offentlige. Pengeinstitutter med lån fra Den Nordiske Investeringsbank skal redegøre for, at lånet er anvendt til at fremme miljøet og styrke

konkurrenceevnen. Pengeinstitutterne skal selv finansiere et beløb svarende til Den Nordiske Investeringsbanks indskud i et givet projekt, og bærer kreditrisikoen.

Den Nordiske Investeringsbank og et dansk pengeinstitut er i forhandlinger om en aftale om finansiering af energieffektive byggeprojekter fx passivhuse. De fleste pengeinstitutter opfatter disse projekter som høj risiko projekter på grund af de højere byggepriser for passivhuse i forhold til standardhuse.

Pengeinstituttet ønsker at indhente erfaring med finansiering af energieffektivt byggeri, idet det føler, at der ikke er en højere risiko forbundet med finansiering af passivhuse. Denne erfaring kan anvendes til at gøre finansiering af energieffektivt byggeri billigere i fremtiden.

Denne finansieringsform fremmer finansiering af miljøprojekter, herunder energieffektivt byggeri. Kunden får et byggelån til bygning af passivhuse eller andet energieffektivt byggeri på lige vilkår som lån til almindelige byggeriprojekter på baggrund af finansiering fra Den Nordiske Investeringsbank.

Øremærkning af indlån, Merkur Andelskasse

Merkur Andelskasse tilbyder bolig- og byggelån til både almindelige boliger, miljøtiltag i boliger og til økologisk byggeri. Lånene er prissat efter bæredygtighed og pantets placering i ejendommen². Energibesparelse i en ejendom falder under boliglån til miljøtiltag. Det inkluderer fx energivinduer, isolering, solfangere og masseovne.

Renten for almindelige boliglån ligger mellem 6,25 % til 9,50 %, for miljøtiltag i boliger mellem 6,00 % til 9,00 % og for økologisk byggeri 5,75 % til 8,00 % (9. oktober 2008). Pantets placering i ejendommen har en større effekt på renten end boligtypen, men rentesatserne, især på pant i de sidste 10 % af ejendommens værdi, er konkurrencedygtige i forhold til andre banker. Den lavere rente finansieres delvis gennem, at Merkur ikke ønsker at være førende i rentekonkurrencen på indlån, men blot tilbyde en rimelig rente gennemsnitligt set, og delvis gennem rentefrie løn, erhvervs-, budget- og forretningskonti. Det giver banken adgang til billigere finansiering og lavere udgifter til indestående.

Merkur Andelskasse giver kunder med indlån mulighed for at øremærke pengene til finansiering af et bestemt formål. Mulighederne inkluderer bl.a. økologisk byggeri og vedvarende energi. Her tilbydes der rente på 1,5 % til 2,5 % på indestående.

² Långiverne får pant i ejendommen i en bestemt rækkefølge. Pantets placering i en ejendom referer til hvilken prioritet kreditorer har i tilfælde af tvangsaktion.

Energiselskaberne

Fra og med 2006 har alle energiselskaber (net- og distributionsselskaber for el, naturgas og fjernvarme og olieselskaberne) forpligtet til at realisere energibesparelser. Aftalen forpligter selskaberne til at spare 2,95 PJ 1. Års besparelser om året med en balanceret indsats hos slutforbrugere i alle sektorer. Fra 2010 øges forpligtelsen til 5,4 PJ. Besparelserne kan realiseres inden for vilkårlige energiarter og det behøver ikke at være inden for eget forsyningsområde. Det har ført til, at energiselskaberne har fundet nye metoder til at fremme og gennemføre energibesparelse i bl.a. bygninger.

Energiselskaberne tilbyder rådgivning og finansiering af energibesparelser i husholdninger. Blandt de største er NRGi, EnergiMidt, EnergiNord og Sydenergi. Finansieringen er rettet mod køb af hårde hvidevarer, køb af fyr eller varmepumper, solceller og hulmursisolering. Omkostningerne til rådgivning er som regel gratis, hvis kunden vælger at gennemføre besparelserne. Enkelte selskaber giver tilskud til tiltag, som fx ca. 500 kr. til hulmursisolering fra EnergiNord.

De generelle betingelser for at optage lånet er en udbetaling på minimum 20 %, at låntageren er kunde hos energiselskabet i lånets løbetid, at rettigheder til opnåede energibesparelser overdrages til energiselskabet og køb af et godkendt produkt. Lånet er typisk på mindst 1.000 kr. og højst 100.000 kr. Nogle selskaber tilbyder kun finansiering til husstande i deres forsyningsområde.

Lånet afdrages direkte i form af månedlige ydelser, og ikke over energiregningen gennem køb af energi. På denne måde tilbydes der direkte finansiering, der er adskilt fra energiregningen. Energiselskaber deler ikke risikoen for energibesparelser med kunden. Renten er typisk højere end for Miljøberegningen og Energisparekontoen.

Energiselskaberne tilbyder også energirådgivning til erhvervslivet. Det omfatter bl.a. energibesparelser i bygninger. Energirådgivning er som regel tilbudt i forbindelse med energisalg. Enkelte energiselskaber, bl.a. EnergiNord, DONG og Sydenergi tilbyder finansiering af de anbefalede energibesparelser. Lånebetingelser for erhvervs kunder er en afdragstid på højst tre til ti år afhængig af selskabet, firmaet skal være kunde i lånets løbetid, retten til indberettede energibesparelser skal overdrages til energiselskabet og firmaet skal selv tage ansvar for projektering, myndighedsbehandling og installation af udstyr. Finansieringen er på højst 200.000kr³.

³ F.eks. EnergiNord og Sydenergi

Energiselskaberne anvender omkring 250 Mkr. om året på energibesparelser. Beløbet er en del af indtægtsrammereguleringen for el- og gasselskaberne.

Opsummering af danske erfaringer

Der er en stigende opmærksomhed blandt banker og realkreditinstitutter omkring energibesparelser i bygninger. Flere produkter er ved at komme på markedet, som anvender energibesparelser som et markedsføringsværktøj og fremhæver fordelene ved at realisere rentable energibesparelser. Disse produkter tilbyder ikke favorable renter for lån til energibesparelser, idet de allerede er blandt de billigste lån på markedet. Dette skyldes, at lånene typisk er realkreditlån, hvor renten i forvejen ligger i den billige ende.

Energiselskaberne tilbyder finansiering af energibesparelser i bygninger, men låntageren er typisk bundet til at købe energi fra selskabet indtil lånet er afdraget. Afdrag på lånet og energiregningen er holdt adskilt.

Produkter til finansiering af energibesparelser i bygninger i udlandet

Kapitlet giver eksempler på udenlandske finansieringsformer og produkter til energibesparelser i bygninger. Mange er bygget på eller afhængig af tilskud, enten direkte til energibesparelser eller gennem skattefordele ved investering i energibesparelser. Der er også gængse finansieringsprodukter, der anvender energibesparelse og klimaspørgsmålet som et markedsføringsværktøj. Enkelte produkter er skræddersyede til finansiering af energibesparelser. Disse produkter vægter tit de lavere driftsomkostninger forbundet med gennemførelsen af energibesparelser, og der er som regel begrænsninger på, hvad lånet kan anvendes til.

Produkter med tilskudsordninger

Der er en del produkter i udlandet, der modtager tilskud fra staten i form af direkte eller indirekte tilskud. Indirekte tilskud kan være i form af skattefritagelse eller adgang til billig finansiering fra staten. Direkte tilskud er typisk i form af offentlig støtte til energibesparelser i forbindelse med nybyggeri eller renoveringsprojekter. Låneprodukter, der er øremærket til køb af energispareprodukter fx solceller i Californien og UK, hvor staten yder tilskud direkte til låntageren, er inkluderet i dette afsnit, idet lånene er billigere på grund af tilskud.

KfW, Tyskland

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) er en statsejet bank, der tilbyder billigere lån til private boligejere, byggefirmaer, andelsboligforeninger, kommuner og almenboligselskaber for gennemførelsen af bl.a. energibesparelser. Låneprogrammet er et led i både Tysklands nationale beskyttelsesplan for klimaet og programmet for vækst og beskæftigelse.

Lån til energibesparelser i husstande hedder Öko-Plus og falder under programmet "CO₂ rehabiliteringsprogram for bygninger". Lånet er øremærket til isolering, varmepumper, solvarme, biomassefyr, ventilation, varmevekslere og fjernvarme i husstande, i både ejerboliger og lejeboliger, bygget inden 1995. Efter renoveringen skal bygningen opfylde energikravene for nybyggeri.

KfW må yde 100 % finansiering til et projekt. Maksimum lån under Öko-Plus er €50.000, og skal tilbagebetales over mindst fire år og højst tredve år. Der ydes også lån til byggeri af passivhuse. Hvis bygningens energiforbrug er 30 % bedre end bygningsreglementets krav opnår låntageren et ekstra tilskud på 12,5 % af lånet.

Nybyggeri af energieffektive huse får støtte under programmet "Ökologisch Bauen". Det støtter passivhuse, energieffektive huse med et samlet energiforbrug under 60 kWh/m²/år og varme baseret på vedvarende energi. Lånet er på højst €50.000, og skal betales tilbage over højst 30 år.

KfW har programmet "Renovering af energisystemer i bygninger", der låner penge til kommuner for at gennemføre energibesparelser i skoler, sportshaller, daginstitutioner og klubhuse bygget før 1990. Lånet må højst være på €300/m², og bygningen skal mindst opgraderes til gældende bygningsreglement. Lånet skal afdrages inden for 30 år, og kan højst udgøre 70 % af de samlede omkostninger til renoveringen.

KfW lån tilbydes gennem private banker. Låntageren henvender sig til sin bank, som gennemfører en kreditvurdering af kunden. Kreditvurderingen bestemmer renten af lånet. Renten for den højeste kreditvurdering er 4,63 %, og for den laveste godkendte kreditvurdering 7,69 % (september 2008).

Banken indsender ansøgningen til KfW, som låner pengene til kunden med den private bank som mellemlid. Den private bank bærer kreditrisikoen, og tager et bidrag for denne service.

I det første halve år af 2007 finansierede KfW 9.969 huse under programmet Økologisk byggeri. Der er ikke information om, hvor mange huse blev bygget i perioden med lån fra KfW. Der blev bygget samlet 46.000 nye huse i Tyskland i samme periode⁴.

Fra januar 2008 til juni 2008 blev der finansieret 120.000 renoveringer med Øko-plus lån. Der er 15 millioner privatejede husstande i Tyskland⁵. Det har ikke været muligt at finde tal over, hvor mange af husstandene gennemførte renoveringer i samme perioden. Bygninger renoveres hver 10. til 15. år, dvs. ca. 10 % eller 1,5 millioner af de private husstande renoveres hvert år. Øko-plus lån finansierer dermed ca. 15 % af de årlige renoveringer i private husstande om året.

Lån tilbudt under KfWs programmer for energibesparelser er baseret på statslån med en rente under markedsprisen, og udgør dermed et statstilskud direkte til låntageren og indirekte til byggesektoren. Dette er i overensstemmelse med programmets formål.

Vancity, Canada

VanCity er Canadas største kreditforening. De tilbyder et lån til finansiering af energibesparelser. Lånet er til den laveste rente tilbudt af VanCity,

⁴ Deutsche Bank Research, House financing in Germany: Four major trends, 2007

⁵ Real Estate Finance, The evolving German Residential Sector, 2006

og er på minimum C\$3.500 og maksimum C\$20.000 (17.000 – 100.000 DKK) med en tilbagebetalingstid på højst 10 år. Låntageren skal gennemføre besparelser anbefalet i en ecoENERGY Retrofit-Homes⁶ evaluering, som giver statstilskud til energibesparelser. Tilskuddet må anvendes til at betale lånet tilbage med.

Lånet er attraktivt for banken på grund af statstilskuddet, som kan anvendes til at betale lånet tilbage med. Pantebrev bruges som sikkerhed til resten af lånet. Det giver mulighed for en lav rente.

Toronto Atmospheric Fund and Tridel, Canada

Toronto Atmospheric Fund⁷ (TAF) er en offentlig fond, der bruges til at reducere luftforurening i Toronto Kommune. TAF og Tridel (byggefirma) har udviklet et grønt lån til nye ejerlejlighedskomplekser. De ekstra omkostninger forbundet med at bygge energieffektivt finansieres af TAF, og tilbagebetales af ejerforeningen med besparelser i energiudgifter. Besparelserne er udregnet i forhold til forventet energiforbrug i en tilsvarende bygning, der overholder bygningsreglementet. Lånet skal tilbagebetales over maksimum 7 år, og bygningen skal være 25 % mere effektiv end bygningsreglementet minimumskrav. Besparelser i energiudgifter efter lånet er betalt overgår til ejerforeningen. Den første ejendom er bygget, og ti nye er planlagt efter samme model. De ekstra omkostninger til energieffektivt byggeri er finansieret gennem statstilskud fra TAF.

New Resources Bank and SunPower, USA

New Resource Bank (NRB) tilbyder lån i friværdien til finansiering af solceller i private boliger. Banken har indgået en aftale med en producent, SunPower Corporation, og har udviklet en one-stop shop til finansiering af solceller. Kunden udfylder en låneansøgning i NRB. Hvis ansøgning godkendes formidles låntagerens information og ønsker til SunPower, som installerer solcellerne uden at kunden skal henvende sig igen.

Lånet er fastforrentet med 15 eller 25 års tilbagebetalingstid. Det betyder, at afdrag på lånet er jævnt fordelt over solcellernes levetid. Det mindsker effekten af de høje startomkostninger forbundet med installering af fx solceller i private husstande. Lånet er betinget af, at det tages i den første 75 % af husets værdi. Der er ingen rentefradrag på selve lånet, men der er incitamenter fra staten til at investere i solceller.

⁶ ecoENERGY Retrofit-Homes er et tilbud fra den føderale regering i Canada, hvor husejere kvalificerer sig til op til C\$5.000 (24.500 kr.) i tilskud til gennemførelser af forudbestemte energibesparelser anbefalet af en godkendt energirådgiver. Hvert tiltag får et fast tilskud f.eks. C\$600 (3.000 kr.) til ENERGY STAR godkendt naturgasfyr med 85 % effektivitet.

⁷ Toronto Atmospheric Fund har til formål at finansiere lokale initiativer, der fremmer forbedrede luftkvalitet og reducerer udslip af drivhusgasser.

Renteomkostninger af lån til solceller er fradragsberettigede i Californien⁸. Delstaten giver også tilskud til solceller i private husstande under programmet "Million Solar Roofs". Ejeren af solceller må vælge enten tilskud ved installation eller tilskud per produceret kWh frem til 2017. Det gør, at oprettelsen af solceller, og dermed lånet, er mere attraktivt for kunder, og at risikoen for banken er lavere.

Selv om lånet ikke er finansieret ved statstilskud eksisterer det på grund af gunstig regulering i Californien, der yder tilskud til solceller. Statstilskud dækker en del af kreditomkostningerne for låntageren.

Co-operative Financial Services og Royal Society for the Protection of Birds, UK

Co-operative Financial Services (CFS) havde en aftale med Royal Society for the Protection of Birds, hvor medlemmer kunne få lav rente på lån til finansiering af solceller og solvarme i boliger. Solcellerne var delvist finansieret af statstilskuddet. Nu hvor statstilskud til solceller er blevet reduceret er investeringer i solceller ikke længere attraktive for CFS eller låntageren, og programmet er ikke blevet forlænget. Statstilskud dækkede en del af kreditomkostningerne for låntageren, som reducerede risikoen for CFS.

Freddie Mac and Fannie Mae, USA

Der er programmer i USA, hvor staten⁹ forsikrer realkreditlån og boliglån til lavindkomst husstande og boliger i lavindkomst områder¹⁰ gennem godkendte pengeinstitutter, hovedsageligt gennem Fannie Mae og Freddie Mac¹¹. Der er to produkter; Energy Efficiency Mortgage (EEM) og Energy Improvement Mortgage (EIM).

EEM giver mulighed for låntageren at låne 2-3 % mere end normal retningslinje tillader, hvis boligejeren gennemfører aftalte energibesparelser. Besparelserne skal have en positiv pengestrøm, og skal implementeres inden 180 dage af lånets godkendelse.

EIM er rettet mod nye og eksisterende boliger. Lån til finansiering af energibesparelser tilbydes, hvis energibesparelser er identificeret i boligens energimærkerapport. Låntageren skal selv betale for energimærkningen. De samlede omkostninger til besparelserne skal være lavere end værdien af den sparede energi over lånets levetid. Lånet kobles til et realkreditlån og må højst være på \$8.000 og ikke mindre end \$4.000 (20.000-40.000 DKK).

⁸ New Resource Bank er en californisk bank.

⁹ U.S. Department of Housing and Urban Development og Federal Housing Authority

¹⁰ Det såkaldte subprime boligmarked.

¹¹ Fannie Mae – Federal National Mortgage Association; Freddie Mac – Federal Home Loan Mortgage Corporation

Disse lån har en lille markedsandel. Mindre end 30.000 lån ud af de 8 millioner årlige hussalg i USA¹².

Der er statstilskud til lånene, idet den føderale stat står som garant, og dermed bærer kreditrisikoen. Det giver mulighed for øget adgang til kapital uden risiko for låneyderen.

Der er en vist usikkerhed om programmernes fortsat virker, idet både Freddie Mac og Freddie Mae blev nationaliseret i september 2008 på grund af likviditets- og kreditkrisen.

Tilskud til energieffektive bygninger, Østrig

I Østrig er der et program, der støtter renovering af ejendomme bygget efter 2. Verdenskrig samt nybyggeri. Støtten er i form af tilskud uden krav om tilbagebetaling, og administreres af de ni länder (delstater).

Tilskuddets størrelse er bestemt bl.a. af reduktionen af den termiske effekt per m² af renoveringen. Der er fire forskellige størrelser af tilskud. De er vist i tabellen nedenfor.

Tabel 2: Tilskudsordning til renovering af boligejendomme i Wien Länder, Østrig

Reduktion i energiforbrug	50 kWh/m ²	70 kWh/m ²	90 kWh/m ²	110 kWh/m ²
Tilskud/m ²	€30	€45	€60	€75

For nybyggeri er tilskuddet bestemt efter standarden for en lavenergibygnings¹³. Hvis en bygning har et varmekonsum, der er det dobbelte af en lavenergibygnings, fås det laveste tilskud. En lavenergibygnings får flest penge i tilskud. Raterne kan ses i tabellen nedenfor.

¹² Gerarden, T., Rebuilding Mortgages for Energy Efficiency, 2008

¹³ I Østrig er bygningsreglementets krav til varmekonsum i nybyggeri 100 kWh/m² om året. Energisparebygninger har et forbrug på under 55 kWh/m², mens en lavenergibygnings har et varmekonsum under 40 kWh/m². Passivbygninger er defineret ved et varmekonsum under 15 kWh/m² om året.

I Danmark har en lavenergibygnings klasse 1 et samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m² opvarmet etageareal der ikke overstiger 35 kWh/m² pr. år tillagt 1100 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal. En lavenergibygnings klasse 2 har et samlet behov der ikke overstiger 50 kWh/m²/år tillagt 1600 kWh/år divideret med det opvarmede etageareal. Bygningsreglementets krav er 70kWh/m² om året tillagt 2200 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal.

Tabel 3: Tilskudsordning til nye boliger i Wien Länder, Østrig

Varmeforbrug i forhold til lavenergibygning	2 x	1,6 x	1,3 x	1 x
Tilskud/m ²	€30	€45	€60	€75

Tilskudsordningen har ført til en bedre energieffektivitet i bygninger i Østrig, men det skal ses i lyset af, at 80 % af nybyggeriet og 50 % af bygningsrenoveringer foretaget i Østrig modtager tilskud¹⁴. Når tilskuddet er så omfattende en del af byggebranchen i Østrig, kan det diskuteres, om tilskudsordning kun er rettet mod at forbedre boligstandarden eller også er en støtte til byggebranchen. Programmet koster €2,5 milliarder om året. Det svar til 1 % af Østrigs BNP.

Grønne investeringsfonde, Holland

Den hollandske regering etablerede et program med grønne fonde i 1995 i samarbejde med en række private pengeinstitutter. Programmet har til formål at støtte projekter, der forbedrer miljøet, heriblandt nybyggeri og renovering af bygninger.

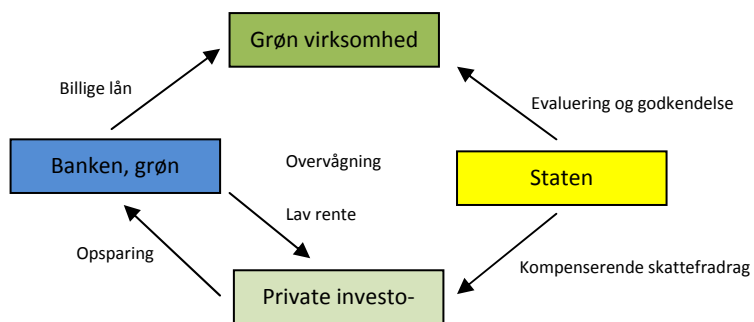
Programmet er bygget på skattefritagelse til investorerne i fondene. På denne måde giver staten tilskud til investorerne.

Programmet med grønne fonde fungerer ved, at private investorer deponerer penge i en grøn fond styret af en privat bank. Banken betaler investorerne en lavere renteindtægt end markedet ellers tilbyder. Det giver bankerne mulighed for at tage en lavere rente på lån til grønne projekter, end ellers ville være tilfældet. Det giver adgang til finansiering af miljøprojekter med en lavere rentabilitet end konventionelle projekter.

Staten har ansvaret for at godkende projekter, der opfylder de miljømæssige og tekniske kriterier for programmet. Godkendte projekter udstedes med grønne certifikater som bevis for at de kan finansieres gennem grønne fonde.

Staten tilbyder investorer skattefritagelse af kapitalgevinsten på opsparing (1,2 %), og en ekstra fritagelse på 1,3 % oven i den normale fritagelse på det investerede beløb. Skattefritagelsen godtgør investorernes tab på renteindtægten. Der er et loft på €52.579 for det fritagelsesberettigede beløb. Bankerne tilbyder typisk en rente, der er 1 – 2 % under de kommercielle rater.

¹⁴ Hüttler, T., Energy Audits in the Austrian Climate Protection Programme, 2006



Figur 1: Illustration af det hollandske program for grønne fonde

Bæredygtigt byggeri falder under programmet for grønne fonde, hovedsageligt rettet mod huse. Husene skal opfylde krav til isolering, ventilation, energiforbrug og anvendte materiale.

Det grønne lån må højst være på €34.034 per hus, og skal tilbagebetales inden for 10 år. Renten ligger typisk 1 % under den kommercielle rate. De samlede omkostninger forbundet med at bygge huset må ikke overstige €272.268, hvis huset ønskes omfattet af programmet.

Det er krævende at få et byggeprojekt godkendt til grønne certifikater i forhold til lånets størrelse. Det har været en barriere for finansiering af bæredygtigt byggeri under programmet. En anden barriere har været begrænsning på de samlede omkostninger for projektet. Stigende priser på jord i Holland har gjort det svært at holde omkostninger inden for de €272.268. I 2005 blev der bygget 67.016 nye boliger¹⁵. I samme periode blev der givet 430 grønne lån til boliger¹⁶. De grønne lån har haft større succes på områder som naturgenoprettelse og bæredygtigt landbrug, hvor restriktionerne er lempeligere.

De grønne fonde er baseret på tilskud i gennem skattefritagelser. Over 200.000 individer har investeret til sammen ca. €5 milliarder i grønne fonde i hollandske banker¹⁷.

Salix Revolving Fund, UK

Salix Revolving Fund blev etableret som privat firma af den britiske regering i 2004. Fonden blev oprindeligt kapitaliseret med £5 millioner, og har til formål at finansiere energibesparelser i offentlige institutioner og kommuner. Budgettet blev udvidet til £20 millioner frem til 2008.

¹⁵ Statistics Netherlands, *Residential Buildings*, 2008

¹⁶ SenterNovem, *The Green Funds Scheme: Annual Report 2005*, 2006

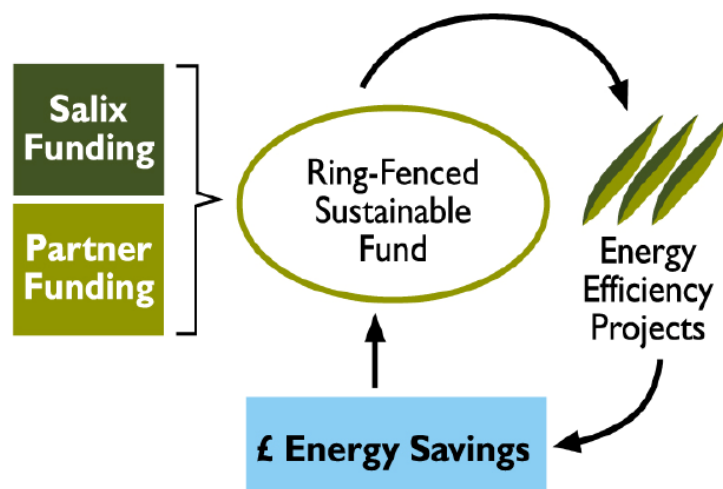
¹⁷ SenterNovem, Ministry of Finance & Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment, *The Green Funds Scheme: A success story in the making*, 2007

Salix tilbyder rentefrie lån, hvis låntageren selv finansierer 50 % af projektet. Finansiering fra Salix er betinget af, at låntageren opretter en intern fond bestående af selvfinansiering og lånet fra Salix. Energispareprojekter finansieret af den interne fond betaler pengene tilbage til fonden med de opnåede besparelser i energiudgifter. Lånet skal først betales tilbage til Salix, når der ikke længere findes energispareprojekter, der er additionelle til eksisterende planer og lovgivning, som har en tilbagebetalingstid på under fem år.

Salix fonden finansierede 627 projekter for 66 forskellige offentlige instanser i regnskabsåret med udgang i marts 2008. Lånestørrelsen per projekt var i gennemsnit £5.800. Salix projekterne gennemførte i 2008 forventer at spare 160.500t CO₂ over deres levetid.

Salix har fået tildelt et budget på £30 millioner for perioden 2008 til 2011. Det er en del af de £400 millioner den britiske regering bruger på miljøforbedringer i samme periode.

Salix er en form for tilskud til energibesparelser i offentlige bygninger. Fonden er kapitaliseret af staten fra finansloven, og lån er rentefrie.



Figur 2: Illustration af finansiering gennem Salix Fund¹⁸

NEDO, Japan

NEDO (New Energy and Industrial Technology Development Organisation) yder støtte til energieffektivt byggeri i Japan. NEDO er et statsejet forskningsinstitut, der bl.a. giver tilskud til kapitalomkostninger for installation af IT-styret building energy management systems (BEMS) i kommercielle

¹⁸ Rampal, M., LGA Climate Change Conference, 2007

bygninger. Støtten dækker en tredjedel af omkostningerne, og gives på betingelse af, at alle data fra BEMS deles med NEDO til brug til forskning. NEDO tilbyder også tilskud til solceller, energieffektive vandvarmere og klimaskærm, til private boligejere på samme betingelser som til de kommercielle bygninger. Programmet havde et samlet budget på ¥4,45 milliarder (260 Mkr.) i 2007.

Skattefradrag, Finland

I Finland ydes der skattefradrag på omkostninger til arbejdskraft ved opgradering af varmesystemer i husstande. Programmet omfatter tilkobling til fjernvarmenettet og skift til CO₂-neutrale varmesystemer. 60 % af omkostningerne til arbejdskraft er fradragsberettiget, dog højst €1.150 (8.600 kr.) per voksen person i husstanden.

Energibesparelser som markedsføringsværktøj

Energibesparelser som markedsføringsværktøj anvendes i andre lande til at promovere låneprodukter. Der er to tilgange til at anvende energibesparelser som markedsføringsværktøj for låneprodukter. Den ene fokuserer på de økonomiske fordele, der kan opnås ved at gennemføre energisparetiltag. Den anden appellerer hovedsageligt til kundens samvittighed i forhold til miljø- og klimaproblemer. Den sidstnævnte tilgang baseres på at kompensere for kundens CO₂ fodaftryk igennem fx træplantningsprojekter, og fokuserer i mindre grad på at reducere selve energiforbruget hos kunden.

Co-operative Bank, UK

The Co-operative Bank tilbyder alle nye boligejere gratis energimærkning af huset. Energimærket inkluderer anbefalinger til energibesparelser i huset, og omkostningerne forbundet med at gennemføre de energibesparende tiltag. Låntageren er ikke forpligtet til at gennemføre de anbefalede besparelser.

Co-operative Bank har forpligtiget sig til at kompensere 20 % af hver boliglåntageres CO₂-udslip i gennem træplantningsprojekter i udlandet. Det virker efter samme princip som de fleksible mekanismer under Kyoto Protokollen, hvor man i stedet for at mindske CO₂-udslip ved kilden gennemfører et billigere klimaprojekt et andet sted i verden. I 2005 donerede Co-operative Bank £250.000 til klimaprojekter under dette program. Co-operative Bank har under 0,2 % af markedet i UK, og under 5 % af deres lån var grønne lån¹⁹.

Co-operative Bank overvejede også at introducere fordelagtige lån til lavenergihuse. Ideen blev afvist, idet banken følte, at det vil forfordele ener-

¹⁹ Energy Efficiency Partnership for Homes, The UK market for Green Mortgages, 2008

gibesparelser i eksisterende boliger, og fremme nye boligprojekter i tidligere ubebyggede områder.

Norwich & Peterborough Building Society, UK

The Norwich and Peterborough Building Society (N&P) tilbyder rabat på grønne realkreditlån. Nye huse med en Standard Assessment Procedure (SAP)²⁰ på 100 point eller mere får en renterabat på 0,30 % i lånets første 4 år. Et hus med en SAP på 100 har ingen omkostninger til energi, men sælger energi til nettet. Det kan være fra solceller, små vindmøller m.m. Skalaen kan ikke middelbart sammenlignes med energimærket i Danmark, idet den er baseret på energiomkostninger og ikke forbrug per m² gulvareal.

Købere af eksisterende boliger, der gennemfører energibesparelser må låne med en renterabat på 0,10 % i lånets første 4 år. Det skal nævnes, at der er andre lånemuligheder i N&P, som er billigere end de grønne lån. N&P planter 40 træer for hvert grønt boliglån i skove i Lincolnshire og East Anglia.

I 2006 lånte N&P £800 millioner til boligkøb. Det er 0,2 % af det britiske marked i 2006. Ca. £40 millioner af N&Ps lån i 2006 var grønne lån²¹.

Fireman's Fund Insurance Company, USA

Fireman's Fund Insurance Company tilbyder en række grønne produkter. Green Upgrade Coverage giver mulighed for at erstatte standard produkter med energieffektive eller grønne produkter ved tab. Forsikringen dækker bl.a. energieffektiv belysning, ventilationssystemer, isolering og hårde hvidevarer. Hvis bygningen skal genbygges på grund af skade, dækker forsikringen omkostninger til at bygge som certificeret grøn bygning.

Green Certified Building Coverage er et forsikringsprodukt rettet mod bygninger, der allerede er certificeret grønne. Forsikringen dækker bl.a. energisparematerialer og solceller m.m.

Fireman's Fund er et af de 20 største forsikringsselskaber i USA. Det har ikke været muligt at finde tal på omfanget af deres grønne produkter, men det antages for at være en lille del af deres nuværende forretning. Produkterne blev først introduceret for lidt over et år siden.

Canadian Mortgage and Housing Corporation, Canada

Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC) tilbyder 10 % rabat på forsikring af realkreditlån i boliger, der har et energimærke på mindst

²⁰ Government Standard Assessment Procedure for Energy Rating of Dwellings er den britiske standardmetode for at beregne en bygnings energieffektivitet.

²¹ Energy Efficiency Partnership for Homes, The UK market for Green Mortgages, 2008

77, eller til eksisterende kunder, der gennemfører besparelser, der forbedre huset energimærke med mindst 5 point. Alle realkreditlån i Canada, hvor mere end 80 % af boligen er finansieret gennem lån skal tegne forsikring på lånene. Forsikring dækker lånene, hvis en eventuel tvangsauktion ikke dækker lånerens gæld i boligen.

Energimærket i Canada er på en skala fra 0 til 100. Energimærket er beregnet på baggrund af en teoretisk husstand med et standardforbrug af vand og varme og en standard størrelse. De aktuelle byggematerialer og varmesystem fra den aktuelle bygning er tastet ind i et computerprogram, som udregner energiforbruget for standard husstanden. Det beregnede forbrug bestemmer energimærket. 100 svarer til 0 forbrug af eksterne energikilde. Hvert point under 100 repræsenterer et forbrug i standardhusstanden på 1 GJ (277,8 kWh). Et hus med et energimærke på 77 har dermed brugt materialer, der fører til et årligt energiforbrug i standardhusstanden på 38,318 kWh om året. Minimumskrav i bygningsreglementet er et energimærke på 65.

Canadian Imperial Bank of Commerce har et lignende produkt, CIBC Enviro-Savers, som er koblet til lån til energibesparelser. Der er dog ingen rabat på lånet.

Livscyklusorienterede produkter til finansiering af energibesparelser

Livscyklusorienterede produkter opfattes, som finansielle produkter der vægter de økonomiske fordele af energibesparelse over besparelsens levetid, og ikke kun kapitalomkostningerne af at gennemføre energibesparelser.

The Ecology Building Society, UK

The Ecology Building Society (EBS) tilbyder boliglån til energieffektivt nybyggeri og renovering af forladte ejendomme. EBS låner kun til kunder, der bygger energieffektive boliger, og banken fører tilsyn på belånte ejendomme. Eksisterende boliger kan ikke finansieres gennem EBS.

EBS har en lille niche på boligmarkedet, og effekten af produktet er begrænset, selvom prisniveauet er konkurrencedygtigt. Produktet er rettet mod grupper, der allerede har taget beslutningen om at bygge et økologisk/energieffektivt hus, og mangler finansiering, frem for boligejere der kunne påvirkes til at gennemføre energibesparelser i eksisterende ejendomme, som fx Miljøberegneren gør. EBS lånte £15 millioner til køb af

bolig i 2007. Det samlede marked for lån til køb af bolig i UK var £337,000 millioner i 2007²².

Bendigo Bank, Australien

Bendigo Bank i Australien udviklede konceptet "Green Generation" i 2007, som har til formål at fremme energi- og vandeffektive huse. Både nye og eksisterende huse kan kvalificere sig til Green Generation.

Realkreditlån til huse, der opfylder Green Generation kriterier får 0,50 % lavere rente i forhold til standardrenten på realkreditlån. Boliglån har en rente, der er 1,0 % lavere end almindelige boliglån tilbudte af Bendigo Bank.

Green Generation realkreditlån må optages, hvis huset opfylder miljøkrav i den pågældende delstat, og har mindst to af følgende teknologier installeret; termoruder, solvarme eller regnvandsbeholder. Udover de ovennævnte teknologier skal der installeres mindst et af følgende systemer i huset; alternativ elforsyning (i forhold til nettet), solceller (mindst 1,5 kW), vindturbine (mindst 1,5 kW), vandkraftsystem (mindst 1,0 kW) eller vandbehandlingssystem. Lånet skal minimum være på Au\$20.000 (85.000 DKK).

Green Generation boliglån må optages til investeringer i de samme teknologier som for realkreditlånet såvel som miljøvenlige biler, hårde hvidevarer med højeste energimærke, markiser på nord, øst og vestvendte vinduer og isolering. Lånet er på mindst Au\$2.000, og skal betales tilbage over højst 5 år.

Der har ikke været den forventede interesse i realkreditlånet, mens boliglånet har været en større succes. Bendigo Bank kan tilbyde lavere rente på boliglån til energieffektive produkter, idet banken bestemmer hvilke produkter kunden må bruge pengene på. Det reducerer risikoen for banken. Det er de økonomiske besparelser over produktets levetid også. Banken anvender simple livscyklusevalueringer på godkendte produkter for at se om investeringen kan betale for sig i forhold til almindelige produkter på markedet.

Opsummering af erfaringer fra udlandet

Der er gode erfaringer med finansieringsformer der fremmer energibesparelser i bygninger i udlandet. Det er især låneprodukter, der indeholder en form for statsstøtte, hvor staten i samarbejde med private banker yder favorabel finansiering, der har haft størst gennemslagskraft. Öko-Plus lån fra KfW i Tyskland og de hollandske grønne fonde er gode eksempler

²² Energy Efficiency Partnership for Homes, The UK market for Green Mortgages, 2008

på sådanne produkter. Begge produkter har aktiveret investeringer i energibesparelser og andre miljøtiltag, der rækker langt ud over det tilskud, der er givet af staten. Begge har det til fælles, at de er bygget på samarbejde mellem staten og private banker, hvor staten bidrager enten med adgang til billig finansiering for bankerne eller med incitamenter til investorer. Bankerne administrer pengene og påtager sig kreditrisikoen. Dette har vist sig at være mere omkostningseffektivt for staten end direkte tilskud.

Der er flere eksempler fra udlandet på, at energimærkningsordninger i bygninger er anvendt aktivt af private banker. Billigere lån til renoveringer, der forbedrer bygningens energimærke tilbydes i banker i UK, Canada og Australien. Der er også gode erfaringer fra udlandet, især fra Australien, hvor en lavere rente tilbydes på lån, der er øremærket til køb af bestemte energibesparende produkter i bygninger. Bankerne tilbyder lavere rente til energibesparende tiltag i bygninger, fordi gennemførelsen af rentable energibesparelser typisk vil styrke låntagerens samlede økonomi på grund af lavere fremtidige energjudgifter. Det er en helhedsorienteret tilgang til finansiering, og bryder med det traditionelle fokus på kapitalomkostninger frem for levetidsomkostninger eller driftsomkostninger.

Anvendelse af udenlandske erfaringer i dansk kontekst

Nogle af de gode erfaringer med finansiering af energibesparelser, der benyttes i udlandet, kan anvendes i Danmark, både med hjælp fra staten, men også på bankernes eget initiativ.

Den finansielle sektor kunne spille en større rolle i at fremme energibesparelser i bygninger. Pengeinstitutter har som regel tæt kontakt med købere af ejendomme under og lige efter handlen. Denne kontakt kunne bruges til at informere kunder om muligheder for gennemførelse af energibesparelse i bygningen, når de søger om lån til køb og efterfølgende renoveringer af ejendomme. Dette gælder også når renoveringer skal finansieres igen, typisk 10 til 15 år efter købet.

Det mest økonomisk effektive tidspunkt for at gennemføre energibesparelser i bygninger er, når det allerede er besluttet at foretage en renovering. De ekstraomkostninger, der er til bedre isolering, vinduer m.m. er sjældent særlig store i forhold til de besparelser der kan opnås gennem produktets levetid. Det gør, at flere energibesparelser bliver rentable, idet de grundlæggende omkostninger til arbejdskraft m.m. er planlagt på forhånd.

Bankerne sidder i en nøgleposition, idet finansiering af renoveringer i bygninger typisk sker med banklån. Banken kunne gøre kunden opmærksom på fordelene, ved energibesparelser før renoveringen er påbegyndt, men spørgsmålet er, om der er et incitament for bankerne at yde denne service? Ja, der burde være to incitamenter for bankerne. Det er i bankernes interesse at styrke låntagerens økonomi for derigennem at mindske kreditrisikoen. Lavere driftsomkostninger i en bygning som følge af lavere energiudgifter resulterer i at kunden får en mere robust økonomi. Ved at tænke levetidsomkostninger i renoveringer kan banken reducere kreditrisikoen forbundet med udlån.

Det andet incitament er, at det simpelthen er god økonomisk rådgivning. Det burde være bankernes mål at yde den bedste rådgivning til deres kunder. Det giver tiltro, og tiltro er et vigtigt element i bankernes forretning.

I de følgende afsnit foreslås forskellige muligheder til fremme af energibesparelser gennem finansiering og finansielle institutter.

Aktivér energimærkningsordningen

Det er lovpligtigt at foretage energimærkning af boliger ved ejerskifte. Energimærkningen indeholder anbefalinger om energibesparelser og et estimat over omkostningerne, besparelspotentialet og tilbagebetalings-tiden ved gennemførelse af de anbefalede tiltag.

I Canada og Australien anvendes energimærkning af bygninger aktivt af pengeinstitutter til at fremme energibesparelser, men på nuværende tidspunkt spiller energimærket ingen rolle i finansieringen af boligkøb i Danmark. Pengeinstitutter har imidlertid i energimærkningen et godt værktøj, som kan anvendes til at fremme energibesparelser uden omkostninger for institutterne selv. Energimærkningsordningen kunne anvendes aktivt og gøres synlig ved finansiering af boligkøb. Det kunne ske ved drøftelse af finansiering af renoveringer og moderniseringer af boligen.

Skift fra passiv til aktiv rådgivning

Det kan ikke forventes, at finansieringsinstitutter også skal være eksperter i energibesparelser, men der kunne opfordres til, at de er opmærksomme på energieffektivitet som et vigtigt emne for samfundet som helhed, såvel som for den enkelte låntager.

Mange renoveringer i boliger bliver finansieret gennem pengeinstitutter, hvor mere energieffektive løsninger bliver overset. Køb af hårde hvidevarer og køkkener, udskiftning af vinduer og nye badeværelser er tre af de hyppigste renoveringer i boliger ved ejerskifte. Finansielle institutter har mulighed for via information at påvirke kundens valg af vinduer, hårde hvidevarer m.m. ved finansiering. Den mulighed kunne anvendes til stor fordel for energieffektiviteten i danske ejendomme.

Pengeinstitutter kunne tage større hensyn til driftsomkostningerne forbundet med at drive en bygning både for private boliger og kommercielle bygninger. Lavere omkostninger til drift af bygningen reducerer risikoen ved udlån. Der er flere eksempler i udlandet, hvor banker er mere opmærksomme på fordelene ved lavere levetidsomkostninger.

Integration af energieffektivitet i finansielle institutter

Der er nogle finansielle institutter, der er begyndt at vægte klimaproblemet i deres Corporate Social Responsibility profil. Indtil nu har de koncentreret sig mest om deres egne emissioner af drivhusgasser. Det ville fremme energibesparelser i bygninger, hvis også miljøpåvirkning forbundet med finansierede projekter blev tillagt større betydning. Der er eksempler i Holland, hvor der er banker fx Rabobank, der vægter bæredygtighed i finansiering af projekter.

Kurser for rådgivere om helhedsorienteret finansiel rådgivning, der inkluderer overvejelse af drifts- og levetidsomkostninger, større opmærksomhed omkring energibesparelser og energimærkninger kunne anvendes.

Synergi mellem finansielle institutter og netselskaberne

Energiselskaberne har en stor ekspertise inden for energibesparelser. Energiselskaberne er forpligtede til at gennemføre besparelser i alle sektorer, men det vurderes ofte at være relativt dyrt og svært at realisere besparelser i boligsektoren sammenlignet med fx industrien. Det ses i indberetningen for 2007, hvor energiselskaberne realiserede besparelser på 1.612 TJ i industrien sammenlignet med 869 TJ i husholdninger²³.

Energiselskaberne kan anvendes til at rådgivere låntagere om energibesparelser, som nedsætter bygningens driftsomkostninger. En aftale hvorved ansøger om lån til reovering af bygninger henvises til energiselskaberne for teknisk rådgivning om potentielle energibesparelser kunne være fordelagtigt for både energiselskaberne, låntageren og pengeinstituttet. Der er allerede et eksempel på et lignende samarbejde i aftalen mellem Nykredit og Elsparefonden, hvor Nykredit refererer til Elsparefondens hjemmeside for rådgivning om energibesparelser.

Øremærk fond til finansiering af energibesparelser

Staten kunne oprette en fond til finansiering af energibesparelser i bygninger i samarbejde med penge- og realkreditinstitutterne. Pengeinstitutterne anvender pengene til finansiering af energibesparelser i eksisterende ejendomme og til nybyggeri med et lavere energiforbrug end kravene i bygningsreglementet, fx passivhuse.

Bankerne bærer kreditrisikoen, men får også fordel af renteindtægterne og adgang til billig likviditet, mens staten får en effektiv måde at finansiere energibesparelser i bygninger på.

Et alternativ kunne være, at øremærke penge fra Den Nordiske Investeringsbank til finansiering af energibesparelser i bygninger. Fordelen ved at anvende Den Nordiske Investeringsbank er, at de allerede har den nødvendige struktur og erfaring med finansiering, arbejder allerede med pengeinstitutter, og har en AAA kreditværdighed. Lignende modeller i Tyskland og Holland har været meget effektive.

²³ Energistyrelsen, Status for energiselskabernes energispareindsats ultimo 2007, 2008

Litteraturliste

ADEME & World Energy Council, Survey on energy efficiency policy measures: Austria, 2006

Bukowski, A., Financing energy efficiency: Promotional schemes of KfW group, præsentation, KfW 2006

Centre for Sustainable Energy, Making mortgages energy efficient? Scoping research into the accreditation of financial products that promote sustainable energy use, 2005

Credit Suisse, Investment ideas: Energy efficiency, the global case for efficiency gains, 2007

DEFRA, The Government's standard assessment procedure for energy rating of dwellings, 2005 edition revision 2, 2008

Desiderio, M., Energy efficient mortgages, præsentation, Fannie Mae 2004

DI Energibranchen; Sælg resultater ikke udstyr. Modeller for finansiering af energibesparelser, 2008

Dijk, D., Accelerating the deployment of renewable energy, the role of the public and private sector, præsentation, IEA-RETD 2007

Deutsche Energie-Agentur, Bankable energy efficiency projects (BEEP): Experiences in Central and Eastern European countries, 2005

EcoSecurities, Global climate change: Risk to bank loans, 2006

Energistyrelsen, Status for energiselskabernes energispareindsats ultimo 2007, notat fra Energistyrelsen, 27. marts 2008

Energy Efficiency Partnership for Homes, The UK market for green mortgages, 2008

Energy Savings Trust & Energy Efficiency Partnership for Homes, Trade sector profiles; housing and finance, 2007

EU-Japan Centre for Industrial Cooperation, Energy Efficiency in lifestyles: Europe and Japan, 2007

EuroACE, Towards energy efficient buildings in Europe, 2004

Gerarden, T., Rebuilding mortgages for energy efficiency, Federation of American Scientists, 2008

Hjortshøj-Nielsen, H., Covered bonds og den fremtidige realkreditfinansiering, præsentation, Den Danske Finansanalytikerforening, 2006

IEA, Financing energy efficient homes; Existing policy responses to financial barriers, 2007

IEA & Agence Française de Développement, Promoting energy efficiency investments: Case studies in the residential sector, 2008

Jensen, O.M., Barrierer for realisering af energibesparelser i bygninger, Statens Byggeforskningsinstitut 2004

Kazakevičius, E., Vitkauskas, A. & Mikkelsen, S.V., Lithuanian energy efficiency project, Energy Policy, 2002

Koepfel, S., Ürge-Vorsatz, D & Mirasgedis, S., Is there a silver bullet? – A comparative assessment of twenty policy instruments applied worldwide for enhancing energy efficiency in buildings, ECEEE 2007

Landcom, Energy smart urban solutions, 2003

McKinsey Global Institute, The case for investing in energy productivity, 2008

Merrill Lynch, Energy efficiency: The potential for selected investment opportunities, 2007

Natural Resources Canada, 2003 survey of household energy use, summary report, 2005

Rampal, M., Salix, præsentation, LGA Climate Change Conference, 2007

Salix Finance Ltd., Salix Newsletter, juni 2008

SenterNovem, The green funds scheme annual report 2005: From green savings and investments to green financing, 2006

SenterNovem, The green funds scheme: A success story in the making, 2007

Statens Byggeforskningsinstitut, European national strategies to move towards very low energy buildings, 2008

UK Social Investment Forum & Carbon Trust, Green opportunity: Accelerating the financing of low carbon assets, 2007

UNEP Finance Initiative, Finance and sustainability in Central and Eastern Europe, 2005

UNEP Finance Initiative, Green financial products and services: Current trends and future opportunities in North America, 2007

UNEP Finance Initiative, Insuring for sustainability: Why and how the leaders are doing it, 2007

UNEP Finance Initiative, Unlocking value: The scope for environmental, social and governance issues in private banking, 2007

UNEP Finance Initiative & Principles for Responsible Investment, Building responsible property portfolios: A review of current practice by UNEP FI and PRI signatories, 2008

United Nations Foundation, Realizing the potential of energy efficiency: Targets, policies, and measures for G8 countries, 2007

Weber, O., Sustainability benchmarking of European banks and financial service organizations, i Corporate Social Responsibility and Environmental Management 12, pp. 73 - 87, 2005

Bilag 1: Finansiering af ejendomme i Danmark

Realkreditsystemet

Det danske realkreditsystem har eksisteret siden 1797, og er bygget på lån finansierede gennem udstedelse af obligationer med sikkerhed i fast ejendom. Realkreditsystemet er et effektivt og billigt system til kreditgivning og har stor betydning for dansk økonomi. Realkreditlån ydes til både privatpersoner, erhvervslivet og offentlige institutioner.

Ydelse af realkreditlån er reguleret af 'Lov om Realkreditlån og Realkreditobligationer' og "Lov om finansiel virksomhed". Realkreditsystemet er indrettet lovgivningsmæssigt primært for at beskytte investorer i obligationer indirekte sikrede med pant i fast ejendom. De vigtigste principper i det danske realkreditsystem er beskrevet nedenfor.

Realkreditinstituttet udsteder obligationer (særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer) på et reguleret marked (en børs). Realkreditinstituttet har pant i fast ejendom som sikkerhed for lånet. Hvis realkreditinstituttet går konkurs, har obligationsejerne en separatlignende stilling. På denne måde kan man sige, at obligationsejerne har sikkerhed i pant i fast ejendom.

Særligt Dækkede Obligationer

Reglerne om Særligt Dækkede Obligationer trådte i kraft i 2007 og er en gennemførelse af EU's Kapitaldækningsdirektiv. Realkreditinstitutterne kan under den nye lovgivning få tilladelse til at udstede tre typer af obligationer til at finansiere udlån mod pant i fast ejendom:

Realkreditobligationer (RO)

Særligt Dækkede Realkreditobligationer (SDRO)

Særligt Dækkede Obligationer (SDO)

Både penge- og realkreditinstitutter må udstede SDO'er. Kun realkreditinstitutter må udstede SDRO'er og realkreditobligationer. SDO, SDRO og RO udstedt inden 1. januar 2008 anses for særligt dækkede obligationer.

Balanceprincippet

Balanceprincippet fastlægger rammerne for i hvilket omfang realkreditinstitutter må påtage sig finansielle risici.

Grundreglen i balanceprincippet er, at realkreditinstitutter kun i meget begrænset omfang må påtage sig andre risici end kreditrisiko²⁴. Det udelukker, at realkreditinstitutter må anvende låneydelser til at spekulere i valutarisiko og renterisiko, idet der sættes grænser for hvor store ubalancer, der må være mellem betalinger på ydede lån og betalinger på udstedte obligationer. Dette giver større sikkerhed for, at realkreditinstitutter til enhver tid kan indfri obligationen til investorer.



Figur 3: Illustration af balanceprincippet (Realkreditrådet)

Provenuet fra obligationssalget overføres til låntageren. Som følge af balanceprincippet er udgangspunktet, at ydelserne fra låntageren gives direkte videre til investoren med realkreditinstituttet som mellemlid. Realkreditinstituttet tager betaling fra låntageren bl.a. for dækning af kreditrisikoen og andre omkostninger ved at opkræve en rentemarginal kaldt bidraget. Bidraget udgør en fast procentdel (ca. ½ %) af restgælden, og er synligt for låntageren på betalingsopgørelsen.

Selvom balanceprincippet er lavet for at beskytte investorerne, påvirker det også forbrugerne. Investorerne giver en bedre pris for obligationer med meget lav risiko. En bedre pris på obligationerne medfører en lavere rente. Det giver de fleste låntagere adgang til lån med lavere rente, end ellers ville være tilfældet. Realkreditinstitutter har ingen indflydelse på renten på de ydede lån. Den bestemmes udelukkende af obligationsmarkedet.

Kapitalkrav

Realkreditinstitutter skal opretholde en solvensprocent på mindst 8 %. Dvs., at et realkreditinstitut skal, til enhver tid, have en basiskapital, der udgør mindst 8 % af realkreditinstituttets risikovægtede aktiver. Det giver øget sikkerhed for investorerne.

²⁴ Kreditrisikoen er risikoen for, at låntageren ikke er i stand til at betale sit lån tilbage til tiden.

Lånegrænser

Realkreditlån må ydes uden begrænsning på formål, men der er fastsatte grænser for, hvor store lån der må ydes i forhold til ejendommens værdi og lånets maksimale løbetid.

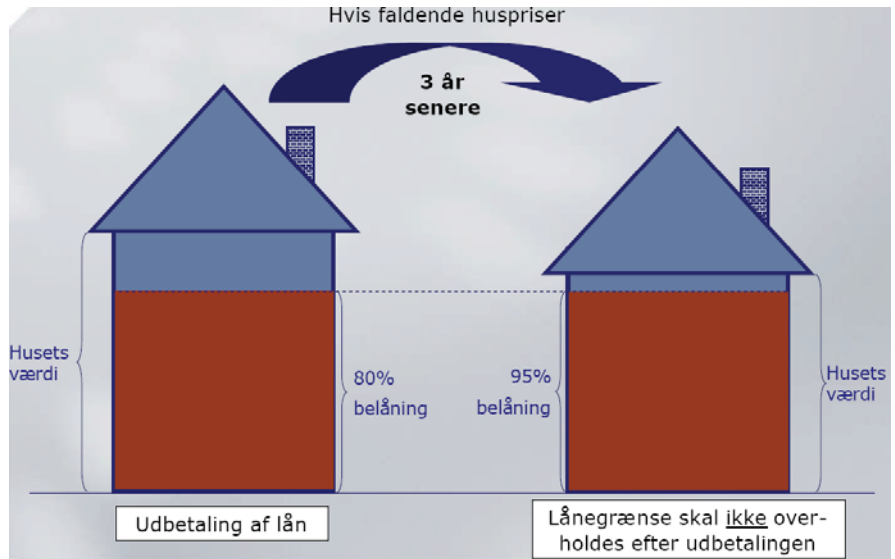
Tabel 3: Lånegrænse under realkreditsystemet for lån baseret på SDO-obligationer

Ejendomstype	Lånegrænse	Maksimal løbetid
	Procent	År
Ejerboliger til helårsbrug	80	30
Sommerhuse	60	30
Boligudlejningsejendomme	80	30
Kontor- og forretningsejendomme	60/70	20
Industri- og håndværksejendomme	60/70	20
Landbrugs- skovbrugs- og gartneriejendomme	60/70	30
Sociale og kulturelle ejendomme	60/70	30
Ubebyggede grunde	40	10
Lån med garanti fra offentlige myndigheder	80 – 100	30

Realkreditinstitutter må ikke yde lån som overstiger lånegrænsen, uanset om låntageren har ekstraordinær kreditværdighed. Det gælder også i forhold til realkreditlån til fx energieffektive bygninger, selvom lavere energitudgifter teoretisk fører til et større rådighedsbeløb for låntageren. Begrundelsen er, at det er mere sikkert og meget nemmere at vurdere den langsigtede værdi af en ejendom, end den langsigtede kreditværdighed for en eventuel låntager.

Løbende overholdelse af lånegrænsen

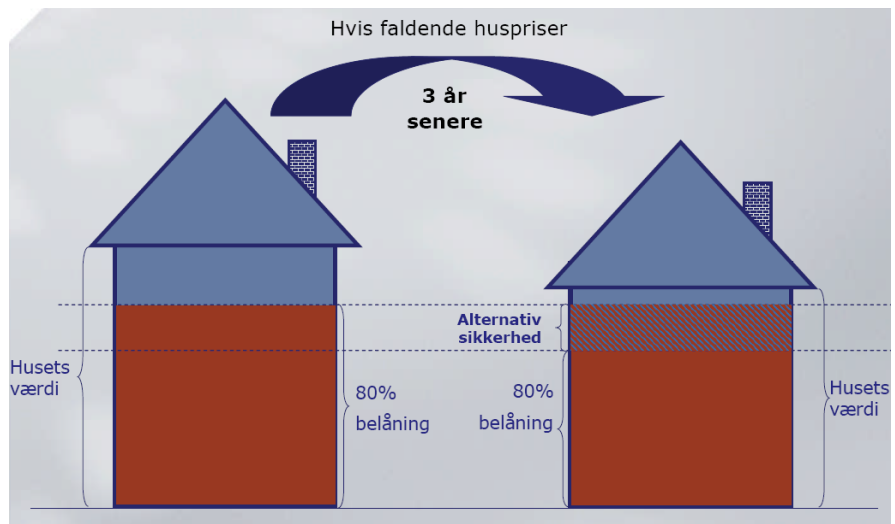
For realkreditobligationer er det afgørende at lånegrænsen skal være overholdt på udbetalingstidspunktet. Lånet skal således ikke justeres løbende over lånets levetid. Det har ikke betydning i et boligmarked med stigende priser, men i et marked med faldende priser udsættes realkreditinstitutterne for stigende kreditrisiko i ejendomme, hvor belåningen på grund af faldende ejendomsværdi kommer til at overstige de 80 %. Det illustreres i figuren nedenunder.



Figur 4: Lånegrænsen er fastlagt ved udbetaling af realkreditlån

Under de nye regler er realkreditobligationer (RO) udstedt fra 1. januar 2008 ikke "særligt sikrede". På grund af lovændringen lukkede realkreditinstitutterne for nyudstedelser i alle eksisterende serier af realkreditobligationer (RO'er) ved udgangen af 2007. Det er forventningen, at alle nyudstedelser i realkreditinstitutter nu sker i SDO og SDRO. Realkreditobligationer udstedt inden 2008 beholder deres status som "særligt sikrede".

Modsat realkreditobligationer skal lånegrænsen for SDO og SDRO overholdes løbende over hele lånets levetid. Faldende ejendomspriser kan betyde, at lånegrænsen for SDO eller SDRO overskrides i en ejendom, som vist i figuren nedenunder.



Figur 5: Effekt af løbende lånegrænser i et faldende boligmarked (Nykredit)

Hvis det sker, skal realkreditinstituttet stille alternativ sikkerhed gennem indskud af godkendte aktiver, fx i form af statsobligationer. Det er realkreditinstituttets ansvar at opfylde krav om overholdelse af lånegrænsen, og der kan ikke opkræves en ekstraregning fra kunden, hvis instituttet skal stille supplerende sikkerhed.

Tillægslån og prioritetslån

Der er forskellige muligheder udover realkreditlån til finansiering af ejendomme. De fleste er lavet som tillæg til realkreditlån, og finansierer investeringer i ejendomme udover realkreditsystemets lovbestemte lånegrænse.

Tillægslån

Lån ud over realkreditsystemets lånegrænse finansieres generelt gennem pengeinstitutters boliglån eller sælgerpantebrev.

Sælgerpantebrev er et annuitetslån²⁵ på baggrund af handel med pantebrev med løbetid op til 25 år, hvor rente- og afdragsvilkårene fastlægges i købsaftalen. Ved salg af ejendom kan et sælgerpantebrev uden videre overtages af den nye ejer.

Et boliglån er et banklån, og ydes som regel også mod pant i fast ejendom. Et boliglån kan dog være delvist uden pant i fast ejendom, hvis pengeinstituttet har tillid til låntagerens betalingsevne. Boliglån er et personligt lån, og udstedes efter låntagerens økonomi og evne til at betale lånet tilbage.

Hvis boliglånet også skal finansiere renoveringer, er lånet typisk udbetalt til en spærret konto styret af banken. Der skal som regel vises kvitteringer til håndværkere, materielle m.m. før banken udbetaler pengene til debitoren. Banker gennemfører også kontrol for at bekræfte, at pengene er brugt på renoveringer. Det er vigtigt for banken, idet pengene er lånt på baggrund af en forventet stigning i husets værdi efter renoveringen er gennemført.

Prioritetslån

Prioritetslån tilbydes af pengeinstitutterne som et alternativ til realkreditlån. Prioritetslån er fleksible med en variabel rente, og fungerer grundlæggende på samme måde som en kassekredit. Prioritetslån må højst finansiere 80 % af ejendommens vurdering, løber i op til 30 år og renten kan fastlåses i op til 5 år.

Finansiering af nybyggeri

Nybyggeri finansieres typisk gennem enten et byggelån fra et pengeinstitut eller et forhåndslån fra et realkreditinstitut.

²⁵ Et annuitetslån er et lån med fast rente og ydelse over lånets levetid.

Byggelån

Et byggelån er en form for mellemfinansiering, og er typisk et stående lån uden ydelser og med variabel rente²⁶. Lånet indfries først, når byggeriet er afsluttet. Godkendelse af et byggelån sker på baggrund af følgende kriterier:

- bygningens beliggenhed
- bygningens salgbarhed²⁷
- bygherrens muligheder for at stille sikkerhed
- tilsagn af fremtidig realkreditbelåning

Et byggelån tilbyder kun finansiering i byggeperioden. Efter bygningen står færdig omlægger ejeren typisk byggelånet til et realkreditlån på baggrund af bygnings markedsværdi. Et byggelån er især fordelagtigt, hvis realkreditlånet skal være markant mindre end byggelånet. Det sker som regel, hvis byggeherren får provenu fra ejendomssalg undervejs, som anvendes til den endelige finansiering.

Et byggelån er dermed ikke forbundet til en bygnings daglige driftsomkostninger. Det betyder, at bygningens energieffektivitet er af ingen økonomisk konsekvens for långiveren. Byggeherrens økonomiske interesse er at opnå størst mulig indtjening på salg af bygningen, og har dermed begrænset motivation til at bruge dyre energieffektive materialer med en virkning ud over bygningsreglementets minimumskrav.

Et byggelån kan også optages for at finansiere om- eller tilbygning af fastejendom. I disse tilfælde er låntageren tit ejeren af bygningen. Her kan der være fordele ved at investere i energibesparelser. Et byggelån optages typisk til om- eller tilbygning, hvis der ikke er tilstrækkelig friværdi i ejendommen til at finansiere byggeprojektet med et realkreditlån.

Forhåndslån

Et forhåndslån er et realkreditlån til finansiering af byggeprojekter. Forhåndslån ydes mod garanti fra et pengeinstitut og kan optages inden byggeprojektet påbegyndes eller i løbet af byggeperioden på baggrund af en vurdering af bygningens fremtidige værdi. Forhåndslån er, lige som realkreditlån, også omfattet af lånegrænsen. (Se tabel 3)

Fordelen med et forhåndslån i forhold til et byggelån er, at den endelige finansiering er på plads tidligt i byggeforløb. Dermed er låntageren sikret mod udsving i obligationskurserne i byggeperioden. Til gengæld skal låntageren betale garantiprovision og terminsydelser fra optagelse af lånet,

²⁶ Et byggelån ligner meget en kassekredit.

²⁷ Danske Bank kræver for tiden, at 75 % af boligerne er solgt, eller 75 % af kontorpladsen er udlejet i den planlagte ejendom, før et byggelån godkendes.

dvs. før bygningen står færdig. Det er ikke en attraktiv form for finansiering, hvis bygningen skal sælges straks efter byggeriet er færdigt, men for om- og tilbygninger kan et forhåndslån være fordelagtigt.

Forskellen mellem et forhåndslån og et almindeligt realkreditlån er, at et forhåndslån er taget i den fremtidige værdi af en bygning efter byggeriets færdiggørelse, hvor et realkreditlån ydes på baggrund af en ejendoms nuværende værdi. Modsat et realkreditlån råder låntageren ikke over provenuet fra et forhåndslån. Provenuet indsættes på en spærret konto i et pengeinstitut, og pengeinstituttet betaler direkte til håndværkere som byggeriet skrider frem.

Det er vanskeligt at fremme energieffektivitet udover kravene i byggerelementet. Nybyggeri er som regel dyrket som forretning. Det betyder, at de økonomisk mest attraktive løsninger for bygherren fremhæves. Finansielle institutter har ikke den samme indflydelse på byggevirksomheder som de har på boligejere. Det er et helt andet forretningsområde med meget større beløb i de enkelte projekter. Markedsmekanismen er drivkraften bag nybyggeri, hvorimod husstande tit vægter faktorer udover indtjeningsmuligheder i deres økonomiske beslutninger. Det er statens ansvar at udvikle bygningsreglementet, og bygherrens ansvar at følge det.