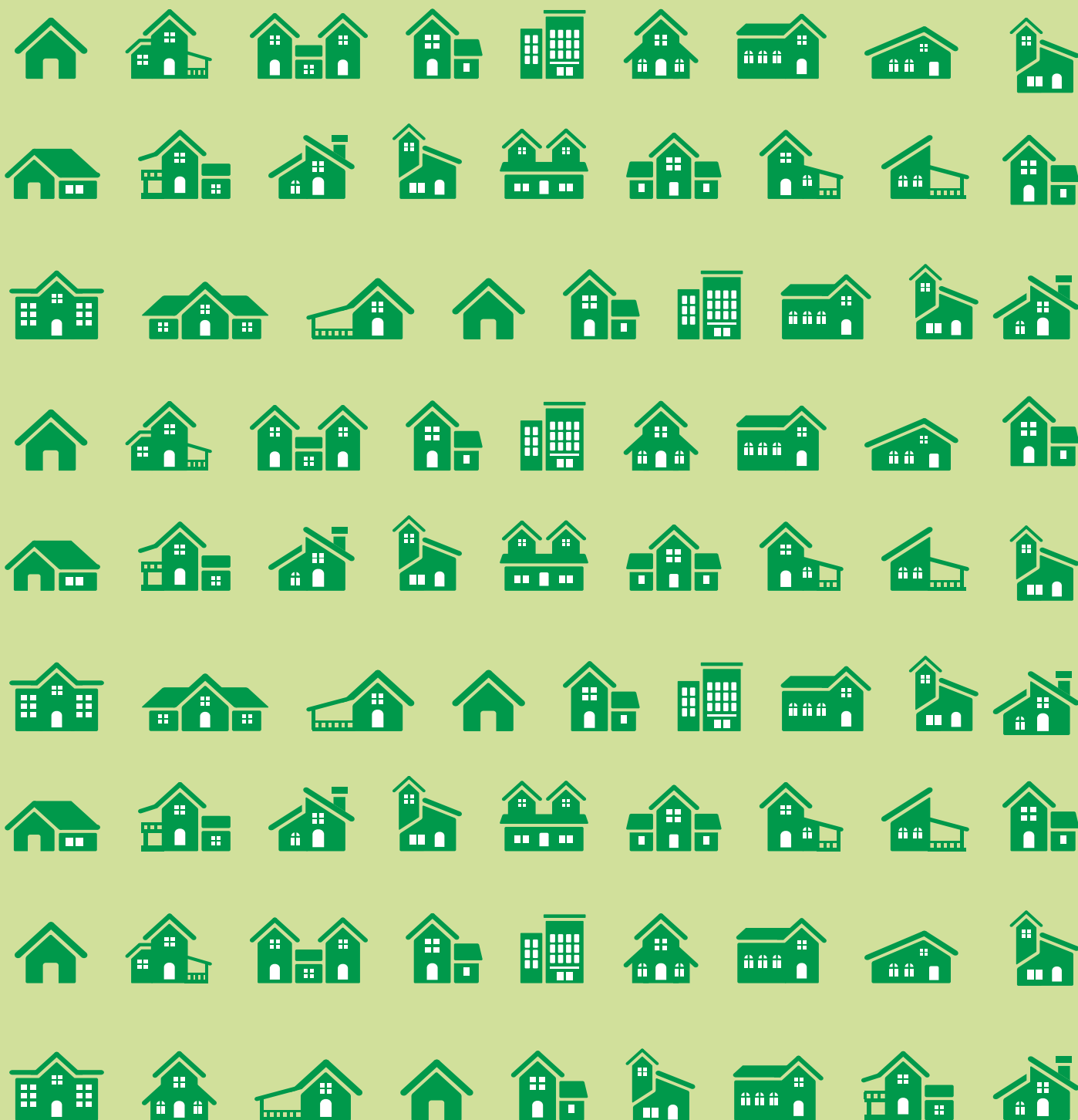


# Hvordan motiveres private udlejere til at **energirenovere**?

Erfaringer fra ProjectZeros pilotprojekt i Sønderborg



## Indhold

Sønderborg som case .....	3
Hvorfor energirenovering i privat boligudlejning? .....	4
Sønderborgs ZEROboligudlejer-projekt .....	9
Skab det bedst mulige forløb for de motiverede udlejere .....	15
Erfaringer, der kan bruges i hele Danmark .....	18

# Sønderborg som case

ProjectZero er en privat-offentlig virksomhed, der arbejder for at gøre Sønderborg til en CO<sub>2</sub>-neutral kommune. Siden 2013 har ProjectZero i projektet ZEROboligudlejer testet tiltag, som kan motivere private udlejere til at energioptimere deres ejendomme. Erfaringerne herfra har til formål at inspirere resten af landet med konkrete anbefalinger.

Denne rapport præsenterer projektets erfaringer. Her er der inspiration til, hvordan andre kommuner kan arbejde med energioptimering af private udlejningsejendomme, og hvor der endnu er behov for læring og forbedring af de politiske rammevilkår.

### Hvorfor skal private udlejere energirenovere?

I det samlede danske CO<sub>2</sub>-regnskab udgør private boliger en af de største poster. Hver sjette af de private boliger er private udlejningsejendomme. Mange af disse er ældre byggeri fra før 1940, som ofte er i ringe energimæssig stand. Potentialet for de energimæssige besparelser i private bolig-ejendomme er derfor stort – mellem 14% og 28% – men alligevel har omfanget af energirenoveringer været yderst begrænset. Dette skyldes særligt de private udlejerers mangel på viden, interesse og økonomisk incitament.

### ZEROboligudlejer har styrket motivationen

ProjectZeros indsats ZEROboligudlejer viser, at det på trods af væsentlige økonomiske barrierer er muligt – med bred synlighed og aktivering af lokalt netværk – at løfte interessen, vidensniveauet og motivationen til at energirenovere hos private udlejere.

I løbet af ZEROboligudlejer-projektet har hver femte af Sønderborgs private boligudlejere deltaget i et kursusforløb om energirenovering. Tre ud af fire deltagere er blevet mere motiverede til at medtænke energirenovering, når de istandsætter, og hver tredje deltager har allerede iværksat konkrete tiltag.

Der er store forskelle mellem boligudlejernes viden og behov. Indsatsen i Sønderborg dokumenterer, at det kræver en bred indsats og forankring med nye tiltag over en længere periode, før der kan ses en effekt i form af gennemførte energirenoveringer.

### Kan andre lære af projektet?

Resultaterne peger på flere vigtige erfaringer, som andre kommuner vil kunne drage nytte af i samarbejdet med private boligudlejere.

Evalueringen af indsatsen understøtter, at en udvikling frem for alt skabes gennem en forståelse for de private udlejerers virkelighed. En fælles netværksindsats kan skubbe udlejerne i gang. Indsatsen skal tilbyde den nødvendige viden og gøre det så nemt som muligt at kunne få rådgivning, godkendelser og at gennemføre energirenovering.

#### Kolofon:

Denne rapport er udarbejdet for ProjectZero og er en evaluering af pilotprojektet ZEROboligudlejer fokuseret på energioptimering i den private boligudlejning i Sønderborg. Projektet er drevet af ProjectZero og medfinansieret af Grundejernes Investeringsfond og udviklet med faglig rådgivning fra Bygherreforeningen, Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) og Videncenter for energibesparelser i bygninger. Se mere på [www.ZEROboligudlejer.dk](http://www.ZEROboligudlejer.dk)

Grafik og tekst: Advice

# Hvorfor energirenovering i privat boligudlejning?

Vores boliger i Danmark bruger store mængder energi. Hver sjette danske bolig er udlejet af private boligudlejere. Private udlejningsejendomme er derfor en central brik til at indfri de politiske mål om, at danske bygninger bliver mere energieffektive. Med de rette optimeringer kan beboere og ejere i etageejendomme spare en væsentlig del af energiforbruget. Der findes med andre ord et stort potentiale, som få udlejere kender til, og som endnu færre udnytter.<sup>1</sup>

## Stigende fokus på energirenovering

Der har i de sidste år været stigende fokus på energirenovering af boliger. Energirenovering mindsker CO<sub>2</sub>-udledningen ved at forbedre boligens stand, så den forbruger mindre energi.

Som boligejer bør man først og fremmest undersøge, om der er energibesparelser at hente på driften af ejendommen, særligt dens installationer. Dernæst er der oplagte fordele ved at tænke energi ind, når man står

foran en renovering. Ejere af egen bolig, almene boligselskaber og det offentlige er allerede godt i gang med denne udvikling. De privat udlejede boliger har fortsat et stort uudnyttet potentiale på trods af, at de private udlejningsejendomme med højt energiforbrug er oplagte at energirenovere.<sup>2</sup> Typisk betaler det sig at sætte ind følgende steder: Tag og lofter, etageadskillelse over kældre, vinduer og udvendige døre, ydervægge og på varmeinstallationer.

<sup>1</sup> Danmarks Statistik (2014); Advice/ProjectZero (2015): Energioptimering i privat boligudlejning – en hvidbog

<sup>2</sup> Advice/ProjectZero (2015): Energioptimering i privat boligudlejning – en hvidbog; SBI (2009): Potentielle energibesparelser i det eksisterende byggeri.

## DANSKERNE, BYGNINGERNE OG CO<sub>2</sub>



HVER DANSKER UDLEDER I GENNEMSNIT  
**7,6 TON**  
CO<sub>2</sub> OM ÅRET.

Kilde: ens.dk 2015



DER ER  
**5,6 MIO.**  
MIO. DANSKERE  
CA. **0,8 MIO.**  
BOR I PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER

Kilde: Danmarks statistik 2014

## BYGNINGER OG CO<sub>2</sub>



Bygninger er en af de største energiforbrugere i samfundet. Mellem 30% og 40% af Danmarks samlede energiforbrug anvendes således til opvarmning, ventilation og lys i bygninger.



Flere procent af det samlede danske energiforbrug kan henføres til private udlejningsboliger.

Kilde: ens.dk 2015 + estimat



## HVAD KAN BOLIGEJERNE GØRE?

NÅR MAN SOM BOLIGEJER SKAL RENOVERE, KAN DET OFTE BETALE SIG FØLGENDE STEDER:

- Tag og lofter – bygninger opført før 1950 er ofte med dårligt isolerede lofter
- Etageadskillelse over kælder – bygninger opført før 1978 er ofte ikke isoleret her
- Vinduer og udvendige døre – ca. 70% af udlejningsboligerne har ældre termoruder
- Ydervægge – ydervægge i bygninger opført før 1972 er ofte uden isolering
- Varmeinstallationer og -anlæg

Kilde: Advice/ProjectZero (2015): Energioptimering i privat boligudlejning – en hvidbog

## BOLIGMASSEN OG ENERGIBESPARELSESPOTENTIALET I DANMARK



**HVER 6.**  
BOLIG I DANMARK ER  
PRIVAT UDLEJET



DER ER CA.  
**425.000**  
PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER,  
HVORAF 245.000 ER I ETAGEBYGGERI



DER KAN SPARES **14-28%**  
PÅ ENERGIFORBRUGET I DE PRIVATE  
BOLIGUDLEJNINGSEJENDOMME

Kilde: Danmarks statistik 2014

## TRE GODE GRUNDE TIL KLIMAKLUGE INVESTERINGER



1. Der er ofte en økonomisk gevinst ved at energirenovere i forbindelse med øvrig renovering



2. Det gavner klimaet i kraft af lavere energiforbrug



3. Indeklimaet og komforten i boligerne forbedres ofte markant og bidrager til at forbedre boligens stand og lejernes sundhed

### Et stort uindfriet potentiale

Det er et faktum, at ældre byggeri har et højere energiforbrug end nyere byggeri. Energiforbruget er eksempelvis i gennemsnit 2,5 gange højere i en bygning bygget før 1930, end det er i en bygning opført efter 2006. Samlet er tre fjerdedele af de private udlejningsejendomme opført, før der for første gang blev fastsat rammer for byggeriets energiforbrug i bygningsreglementet i 1961.<sup>3</sup>

Hver enkelt ejendom har egne udfordringer og muligheder. Se mere på sitet byggeriog-energi.dk, som er udarbejdet af Videncenter for Energibesparelser i Bygninger. På tværs af forskellige ejendomme har Videncenter for Energibesparelser i Bygninger i 2010 vurderet, at der årligt kan spares ca. 28% af det nuværende forbrug af rumvarme og varmt brugsvand i etagebyggeriet som helhed. Nyere forskning viser imidlertid, at beboernes adfærd ofte er lige så afgørende for besparelserne som selve energirenoeringen, hvorfor det teoretisk udregnede forbrug før en renovering ofte er lavere end antaget, ligesom det faktiske forbrug efter en renovering ofte er højere end estimeret. Det betyder, at besparelspotentialet for de private bolig ejendomme reelt varierer mellem 14 og 28%.<sup>4</sup>

Trods potentialet har indsatserne for energirenoering af private udlejningsejendomme hidtil være relativt begrænsede, og derfor er erfaringerne også fortsat spredte. Det skyldes dels, at de private boligudlejere i Danmark er en meget blandet gruppe, hvor erfaringsudvekslingen frem til nu har været sparsom, og dels de rammer, som de private udlejere opererer under.

### Hvem er de private udlejere?

Private udlejere i Danmark dækker over en stor og differentieret gruppe – fra store selskaber med over 150 boliger til privatpersoner, der udlejer på hobbyplan som bierhverv. Alle udlejere er dog kendetegnet ved at erhverve og drive ejendomme som investeringsobjekter for at opnå beskæftigelse med løbende indkomst fra udlejningen. Det er derfor økonomiske rationaler, som styrer driften af udlejningsejendomme.<sup>5</sup>

Fokus i driften er forskellig alt efter størrelsen på porteføljen og udlejningens betydning for den personlige indkomst, hvilket fremgår af undersøgelser fra SBI og supplerende analyser foretaget af Advice A/S. Analyserne viser, at udlejerne i Danmark helt overordnet kan opdeles i fire typer, hvor hovedparten udgøres af professionelle udlejere, som har boligudlejning som hovederhverv.<sup>6</sup> Denne gruppe ejer og udlejer ca. 62% af de private udlejningsejendomme. Den næststørste gruppe er små ikke-professionelle investorer, som ofte har udlejningen som bierhverv, og som tilsammen ejer og udlejer ca. 29% af de private udlejningsejendomme. Derudover er der en mindre gruppe af udlejere såsom fonde og stiftelser samt brugere, som selv bor i deres ejendomme.

De professionelle private boligudlejere er overrepræsenteret i de større byer. De har typisk mere fokus på at investere i deres ejendomme end andre udlejertyper. De professionelle udlejere er således den gruppe, som kan skabe den største forandring i omfanget af energibesparelser. De små investorer er kendetegnet ved en mere kortsigtet økonomisk strategi. De foretager flere gør-det-selv-renoveringer og er overrepræsenteret i mindre byer, og de benytter i mindre omfang administratorer.<sup>7</sup>

Forskellene i drift og rationaler betyder, at udfordringer og gevinster forbundet med at energirenovere vil variere mellem de forskellige typer udlejere. Den foreløbigt begrænsede inspiration, man kan drage fra andres erfaringer, er derfor præget af usikkerheder. Der er dog visse overordnede barrierer for at energirenovere, som går igen på tværs af porteføljestørrelse og geografisk placering.

### Barrierer mod at energioptimere

En gennemgående udfordring i den private udlejningssektor i forhold til energioptimering er det såkaldte paradoksproblem. Paradoksproblemet består i, at det er udlejeren, som skal tage beslutningen om energioptimering og afholde investeringen, mens det er lejerne, som høster fordelene i form af besparelser på energirenoeringen og øget komfort. Det samlede billede af udfordringerne er dog mere omfattende, og i alt er

der tale om fem overordnede barrierer for at prioritere energioptimeringer.<sup>8</sup>

For det første ses energioptimering ikke som et konkurrenceparameter af udlejerne. Lejerne bor ofte kort tid i ejendommen, og de efterspørger ikke energirenoering. Lejerne sætter mere pris på og udtrykker større efterspørgsel efter renoverede badeværelser/køkkener etc. Der konkurreres på huslejeniveauet og ikke på energieffektiviteten.

For det andet opleves reguleringen som en stopklods. Det er svært at hæve huslejen og dermed tjene investeringen hjem. Lejeloven er dog i starten af 2014 blevet ændret med det formål at øge incitamentet til at energirenovere. Den reelle effekt er imidlertid endnu uvis. Hertil kommer, at det kan være svært at hente finansiering til energirenoering.

For det tredje er området præget af en manglende viden om energioptimering blandt udlejerne. Udlejerne kender ofte ikke ejendommens energimæssige stand, energiforbrug og energibesparelspotentialer. En del udlejere – det gælder især de små udlejere – mangler desuden den energitekniske viden, der skal til for at igangsætte et renoveringsprojekt og vælge de rette løsninger. Endelig er deres kendskab til markedet for rådgivning, finansiering og de komplekse regler for bl.a. lejeforhøjelse begrænset.

Manglende viden leder automatisk til den fjerde barriere, som er manglende interesse. Den relativt lave interesse for området er påvist i tidligere undersøgelser<sup>9</sup> og skyldes, at udlejerne ofte har kortere investeringshorisont, end det kræves for at se fordelene ved energirenoering. For store udlejere er det ca. 10 år, mens det for små udlejere kræver ca. 5 år.

Ovenstående betyder, at der i dag ikke findes tilstrækkelig konkrete erfaringer og cases, der kan inspirere og motivere andre udlejere til at komme i gang. Gruppen af private udlejere er derfor mere afventende i forbindelse med energioptimering og har fokus på andre områder.

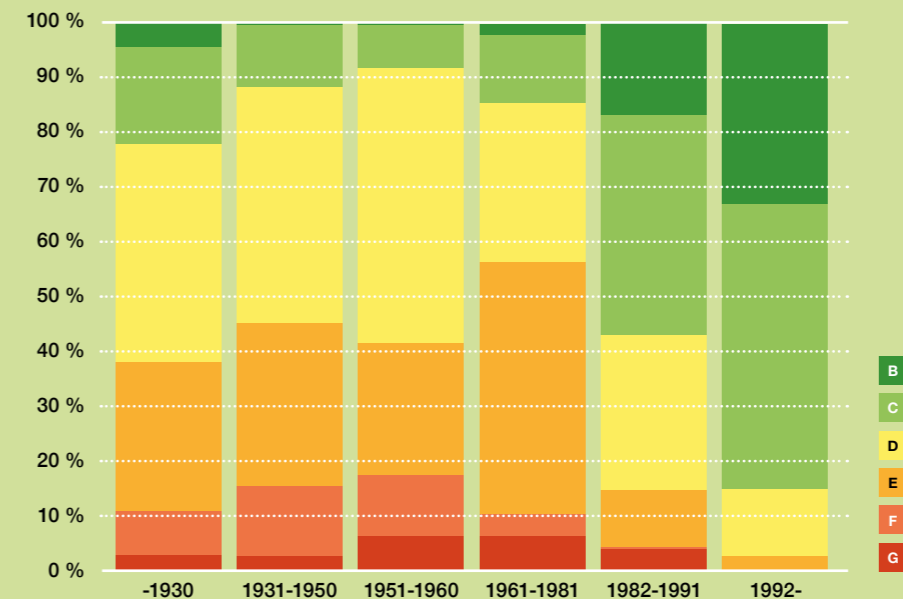
# JO ÆLDRE BOLIG JO STØRRE BESPARELSESPOTENTIALE

## FORBRUGET I BOLIGER BYGGET EFTER 2006 ER I GENNEMSNIET 2,5 GANGE LAVERE END I BOLIGER FRA FØR 1930

Kilde: SBI (2013): Varmebesparelse ved løbende bygningsrenovering frem til 2050



Kilde: Advice/ProjectZero (2015): Energoptimering i privat boligudlejning – en hvidbog; SBI (2007): Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet. En registeranalyse.



Figuren illustrerer ved fordelingen af energimærker efter ejendommens alder, hvordan nyere byggeri har en væsentlig bedre energimærkning end ældre byggeri. Find din ejendoms energimærkning og besparelspotentiale på [sparenergi.dk](http://sparenergi.dk)

Kilde: Advice/ProjectZero (2015): Energoptimering i privat boligudlejning – en hvidbog

## HVORFOR ENERGIRENOVERER UDLEJERNE IKKE MERE?

De, som vil og kan, bliver ofte bremset. Interesserede udlejere oplever en række barrierer, der mindsker incitamentet til at energirenovere

1. Energoptimering er sjældent et konkurrenceparameter i forhold til lejerne
2. Det er svært for udlejere at hæve huslejen efter energirenoeringer
3. Udlejere mangler viden om forbrug og potentiale
4. Udlejere har lav interesse for investeringer med lang tilbagebetalingstid
5. Der er usikkerhed om effekten – der mangler konkrete eksempler

Derudover er udlejerne ofte ikke vant til at efterspørge og finansiere rådgivning, ligesom de ofte oplever beboerinddragelsen og de administrative barrierer som besværlige (fx huslejenævn, forhåndsgodkendelser, sagsbehandlingstid, forskellig praksis, varslingsregler, retsgrundlag med stor grad af skøn/vagt formulerede regler).

Kilde: Advice/ProjectZero (2015): Energoptimering i privat boligudlejning – en hvidbog

<sup>3</sup> Advice/ProjectZero (2015): Energoptimering i privat boligudlejning – en hvidbog; SBI (2007): Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet. En registeranalyse.

<sup>4</sup> Videncenter for energibesparelser i bygninger (2014): Hvad kan en boligejer spare ved energirenoering?

<sup>5</sup> Advice/ProjectZero (2015): Energoptimering i privat boligudlejning – en hvidbog

<sup>6</sup> Advice/ProjectZero (2015): Energoptimering i privat boligudlejning – en hvidbog; SBI (2008): Miljøstyret bygningsdrift i danske bolig ejendomme under forskellige ejerformer

<sup>7</sup> Advice/ProjectZero (2015): Energoptimering i privat boligudlejning – en hvidbog

<sup>8</sup> Advice/ProjectZero (2015): Energoptimering i privat boligudlejning – en hvidbog

<sup>9</sup> Advice/ProjectZero (2015): Energoptimering i privat boligudlejning – en hvidbog; SBI (2009): Virkemidler til fremme af energibesparelser i bygninger; ProjectZeroAdvice (2013): Målgruppeanalyse blandt private boligudlejere i Sønderborg

### HVEM UDLEJER BOLIGERNE?

Helt overordnet kan man opdele udlejerne i Danmark i fire typer



#### PROFESSIONELLE

Hovederhverv (62% af ejendommene)

- Mere fokus på at investere i deres ejendomme end andre udlejertyper
- Større byer – 80% af deres ejendomme ligger i større byer
- Brug af administratorer

#### DE SMÅ INVESTORER

Bierhverv (29% af ejendommene)

- Kort investeringshorisont
- Gør-det-selv
- Fokus på stabile lejere
- Mindre byer – 61% af deres ejendomme ligger i mindre byer

#### NON-PROFIT UDLEJERE

Fx fonde og stiftelser (7% af ejendommene)

#### BRUGERE

Bor selv i ejendommene: (2% af ejendommene)

Kilde: Advice/ProjectZero (2015): Energoptimering i privat boligudlejning – en hvidbog; SBI (2008): Miljøstyret bygningsdrift i danske bolig ejendomme under forskellige ejerformer

### Effektive virkemidler

Der mangler i dag en samlet kortlægning af energirenoveringer i udlejningsejendomme, men SBI vurderer, at der er et stort uudnyttet potentiale.<sup>10</sup> Selvom udbuddet af private udlejningsboliger er størst i København, Aarhus, Odense og Aalborg, gør potentialet sig gældende for hele Danmark, da mulighederne for optimeringer bør vurderes pr. ejendom og ikke ud fra koncentrationen af ejendomme.

En lang række indsatser kan bidrage til at øge energirenoveringen af private udlejningsejendomme:

- At indføre økonomiske virkemidler, fx tilskud/fradragsordning via (ejendoms)skatten
- At forenkle reglerne i lejelovgivningen og 'hjælpe' rettet mod energioptimering
- At fremme udlejernes strategiske og langsigtede tænkning i forhold til ejendommens udvikling og drift
- At løfte vidensniveauet gennem informationsindsatser
- At tilbyde inspirationsmaterialer med konkrete cases
- At udarbejde bedre metoder til estimering af økonomiske og energimæssige besparelser, som kan mindske investeringsrisikoen.

### Sønderborg som relevant case for hele Danmark

ProjectZero og Sønderborg Kommune har med projektet ZEROboligudlejer skabt opmærksomhed om energirenovering blandt de private udlejere i kommunen og givet dem den viden, de skal bruge for at motiveres til handling.

Udlejningsboligerne i Sønderborg er ofte ejet af små investorer, som klarer sig uden administratorer, og på denne måde adskiller Sønderborg sig fra større byer, hvor de større udlejere benytter administratorer til driften.<sup>11</sup> Boligmassen ligger imidlertid tæt på landsgennemsnittet, og de fleste udlejningsejendomme i Sønderborg er fra før 1930, hvor potentialet for energirenovering er størst. Samtidig havde relativt få private boligudlejere i Sønderborg gennemført energirenoveringsprojekter, da ZEROboligudlejer startede op. Resultaterne fra Sønderborg giver derfor et indblik i, hvad der har effekt, når private boligudlejere skal motiveres til at tænke klimakloge løsninger ind i deres ejendomme.

Erfaringerne er relevante for alle, der vil fremme gode boligstandarder og energieffektivitet i Danmark – private udlejere, boligforeninger, energivejledere, ejendomsmæglere, håndværkere og finansieringsrådgivere såvel som politiske beslutningstagere.

## SÅDAN BOR DANSKERNE OG SØNDERBORGERNE

### BOLIGMASSEN I DANMARK OG SØNDERBORG

1. **Sønderborg** er en typisk dansk by, hvad angår boligmassen. Få udlejere i Sønderborg havde før ZEROboligudlejer gennemført energirenoveringsprojekter
2. De fleste udlejningsejendomme i Sønderborg er fra **før 1930**, og ofte ejet af investorer med få ejendomme.

### DANMARKS OG SØNDERBORGS BOLIGMASSE 2014 (I %)

	DK	Sønderborg
Private udlejningsboliger	16,7	14,3
Almene boliger	20,8	24,7
Andelsboliger	7,9	3,9
Offentlig myndighed	1,7	1,8
Ejerlejligheder	4,6	2,2
Ejeboliger	45,7	50,3
Uoplyst	2,6	2,8
I alt	100	100

<sup>10</sup> Advice/ProjectZero (2015): *Energioptimering i privat boligudlejning – en hvidbog*; SBI (2009): *Potentiale energibesparelser i det eksisterende byggeri*

<sup>11</sup> Advice/ProjectZero (2015): *Energioptimering i privat boligudlejning – en hvidbog*

# Sønderborgs ZEROboligudlejer-projekt

*ProjectZero har med ZEROboligudlejer-projektet testet mulighederne for at motivere private udlejere til at energioptimere. Målet er at kunne skalere projekterfaringerne til brug i hele Danmark. På de næste sider gennemgås indsatser og resultater i Sønderborg.*

### Hvad er ZEROboligudlejer?

ZEROboligudlejer er et pilotprojekt gennemført i perioden 2013-2015 og medfinansieret af GI Grundejernes Investeringsfond. Projektet har været en lokal netværksindsats, der skal motivere private udlejere i Sønderborg til at energirenovere deres ejendomme.

ZEROboligudlejer er en integreret del af ProjectZeros samlede strategi om at udvikle Sønderborg til en CO<sub>2</sub>-neutral kommune.

Projektet er forløbet over fire faser:

1. **Viden og analyse:** Eksisterende viden om energirenovering i etageudlejningsejendomme er koblet med en målgruppe-afdækning blandt private udlejere og lejere i Sønderborg. Resultaterne er formidlet i hvidbogen "Energirenovering i privat boligudlejning".
2. **Strategi og kommunikation:** Koncept, kommunikationsplatform og visuel identitet for netværksindsatsen ZEROboligudlejer. I den forbindelse er alle relevante interessenter blevet inddraget på et tidligt stadie.
3. **Markedsføring og målgruppeaktiviteter:** Netværksindsatsen er blevet afprøvet med certificeringskurser for de private udlejere som omdrejningspunkt – suppleret med interessentinddragelse, presseindsats og besøg af folketingspolitikere.
4. **Opsamling og formidling:** I projektets sidste fase er erfaringer og resultater opsamlet i nærværende rapport med henblik på at evaluere indsatsen og drage erfaringer, der kan bruges andre steder i Danmark.

**"Hvis vi skal være CO<sub>2</sub>-neutrale i 2029, kræver det, at vi får alle med. Privat boligudlejning udgør 15% af boligmassen i Sønderborg, og det er derfor et nødvendigt potentiale at italesætte. Skal man have ting til at forandre sig, så skal der skabes bevægelser"**

– Peter Rathje, administrerende direktør i ProjectZero



### Tre klare mål

Der er formuleret tre mål for, hvad ZEROboligudlejer skulle opnå. Målene har haft til formål at strømline aktiviteterne og dokumentere, om indsatsen har virket.

At få private udlejere til at prioritere energioptimering forudsætter først og fremmest en bevidsthed, viden og vilje hos den enkelte private udlejer.<sup>12</sup> På den baggrund og ud fra projektets begrænsede tidsforløb har målsætningen for projektet derfor ikke været at dokumentere flere gennemførte

energirenoveringer allerede i 2015, men i stedet at sætte en udvikling i gang, hvor niveauet af viden og motivation løftes blandt de private udlejere.

Målet for ZEROboligudlejer:

- 1) At øge opmærksomheden omkring fordele ved energioptimering blandt udlejere
- 2) At hæve vidensniveauet om bedre energiadfærd
- 3) At styrke viljen til at prioritere energioptimering i renoveringsprojekter blandt udlejere.

<sup>12</sup> Advice/ProjectZero (2015): *Energioptimering i privat boligudlejning – en hvidbog*

### Indhold og aktiviteter

I en interviewrunde fra 2015 foretaget blandt 22 af Sønderborgs private udlejere udpeger 57% de komplekse regler, som den største udfordring forbundet med energirenovering. En anden central barriere er, at energioptimerende tiltag ofte er både tidskrævende og overvældende, da det kræver involvering af mange forskellige parter (fx lejere, energivejleder, håndværkere, kommunen og finansieringsinstitut).<sup>13</sup>

Netværksindsatsen har derfor centreret sig om at klæde de private udlejere på med den nødvendige viden og samtidig inddrage centrale interessenter for at skabe overblik og dialog. Indsatsen har konkret bestået af følgende aktiviteter:

- Certificeringskurser for private udlejere
- Aktivering af lokale interessenter
- Oprettelse af et erfaringsnetværk for private udlejere
- Afholdelse af et besøg med centrale politiske ordførere
- Udarbejdelse af kommunikationsmaterialer, herunder presse- og markedsføringsindsats.

Aktiviteternes indhold uddybes i det følgende.

### Certificeringskurser for private udlejere

Certificeringskurserne for de private udlejere er hver forløbet over to gå-hjem-møder af ca. to timers varighed, hvor deltagerne:

- Certificeres som ZEROboligudlejere
- Deler erfaringer med andre udlejere
- Møder repræsentanter fra bl.a. kommunen, udlejerforeningen og den lokale ejendomsmægler
- Får viden om centrale emner, fx kommunens rolle, de økonomiske aspekter, lejerinddragelse og betydningen af ejendommens stand, når den skal sælges.

Kurserne har samlet den mest anvendelige viden for udlejerne og samtidig haft fokus på at motivere dem til at prioritere energioptimering gennem inspiration fra andre udlejere og oplægsholdere. Selve certificeringen som ZEROboligudlejer forpligter samtidig udlejereren til at tænke klimakloge istandsættelser og god energiadfærd ind i sine ejendomme.

Efter kurserne blev deltagerne tilbudt et gratis besøg af en energivejleder med henblik på at lægge en plan for energioptimering af deres ejendom, således at udlejereren allerede her blev hjulpet godt på vej til at prioritere og igangsætte energioptimerende tiltag.

For at holde viden og motivation ved lige er der efter kurserne oprettet et ERFA-netværk for certificerede ZEROboligudlejere med kvartalsvise møder om udvalgte emner relateret til energirenovering.

### Inddragelse af centrale interessenter

Indsatsen har også aktiveret lokale interessenter for at sikre et samlet netværk om udlejerne, der løbende kan informere om og motivere til energirenovering. Interessenterne har indgået i et samarbejde faciliteret af ProjectZero.

ProjectZero har blandt andet samarbejdet med Sønderborgs Udlejerforening, som har stærke relationer til målgruppen af private udlejere. ProjectZero har deltaget på foreningens generalforsamling forud for lanceringen for at oplyse om og rekruttere deltagere til kurserne.

Netværket af interessenter har samarbejdet via en følgegruppe og bidraget til indsatsen i deres daglige virke såvel som til kurserne med relevante oplæg. Efter indsatsens formelle afslutning eksisterer følgegruppen stadig, hvor interessenterne fortsætter samarbejdet med særligt fokus

på lejerinddragelse. Deltagerne i følgegruppen er:

- Peter Rathje, adm. direktør og Pernille Beck, projektleder fra ProjectZero
- Bernt Knudsen og Claus Østergaard, formand og næstformand for Sønderborg Udlejerforening
- Holger Soltau, formand for LLO Sønderborg
- Vivian Krøll, tidl. plan og bygchef fra Sønderborg Kommune (nu fratrådt)
- Jytte Aaen, ejendomsmægler fra Nybolig Erhverv
- Gert Backmann, energivejleder fra Botjek.

Interessenterne har ud over oplæg på kurserne bidraget med energivejledning til udlejerne og rådgivning om den forretningsmæssige værdi af og generel opmærksomhed på fordelene ved energioptimering. Desuden har interessenterne bidraget med nyttig viden om udlejningsmarkedet til ProjectZero. Kommunen har samtidig gjort det nemt for udlejerne at komme i kontakt med kommunens sagsbehandlere gennem én samlet indgang, som betjenes af fagligt specialiserede personer.

### Øvrige aktiviteter

Indsatsen har været markedsført over for både udlejere og Sønderborg som helhed. De private udlejere er blevet inviteret til kurserne ad flere kommunikationsveje – dels personlige invitationer per brev, mail og telefon, dels massekommunikation via ProjectZeros hjemmeside, annoncering i lokale medier og udlejerforeningens egne kanaler. I forbindelse med kurserne er der ligeledes gennemført en presseindsats for at skabe opmærksomhed om indsatsen i lokale, regionale og brancherelaterede medier.

Endelig har der været afholdt et politisk besøg i Sønderborg i november 2014 for at udbrede erfaringer og

skabe opmærksomhed om projektet, hvor tre af Folketingets udvalg deltog (By- og Boligudvalget, Klima-, Energi og Bygningsudvalget og Udvalget for Landdistrikter og Øer).

### Indsatsen har båret frugt

ZEROboligudlejers resultater er dokumenteret gennem løbende evalueringer og en slutevaluering gennemført i forbindelse med denne rapport.<sup>14</sup> På de næste sider gennemgås resultaterne af både markedsføringen, interessentinddragelsen og indsatsen for at motivere de private udlejere.

Evalueringen viser, at ZEROboligudlejer – med afsæt i bred synlighed og aktivering af det lokale netværk – har formået at løfte interessen, vidensniveauet og motivationen blandt de private udlejere i Sønderborg. Der er dog stor forskel på, hvilke private udlejere der kan motiveres med en indsats som ZEROboligudlejer. Samlet peger resultaterne på flere vigtige erfaringer, som andre kommuner vil kunne drage nytte af i samarbejdet med deres udlejere.

## ”Man er nødt til at starte med at gøre folk opmærksom på energioptimering. Det er først, når man bliver opmærksom, at man gør noget. For nogle udlejere er det slet ikke på lystavlen”

– *Claus Østergaard, privat udlejer i Sønderborg*

### Bred synlighed på flere kanaler

Der er benyttet flere kanaler i markedsføringen og gennemgående draget fordel af, at ProjectZero i forvejen er kendt i lokalområdet og blandt målgruppen. I forbindelse

med rekrutteringen til certificeringskurserne har ProjectZero sendt informationsmateriale til 180 udlejere i Sønderborg med invitation til medvirken og en folder om energirenovering udarbejdet til målgruppen. Herudover har ProjectZero kontaktet udlejerne telefonisk og per mail med personlige invitationer samt markedsført kurserne gennem kontakt med de væsentligste aktører i Sønderborg. Både Nybolig Erhverv og Sønderborg Udlejerforening har desuden hjulpet med at sprede budskabet om kurserne.

Der er gennemført en bredere medieindsats for at skabe opmærksomhed om energirenovering. Presseindsatsen har i 2014 skabt i alt 34 artikler i lokale og regionale dagblade samt en enkelt artikel i Danske Udlejerens magasin, som er målrettet kerne-målgruppen. Samtidig er annoncering om kurser og ZEROboligudlejer blevet bragt i Jyske Vestkysten og i Danske Udlejerens magasin, som har læsere i 29 lokale udlejerforeninger, herunder Sønderborgs Udlejerforening.<sup>15</sup> Endelig har ProjectZero udsendt ugentlige nyhedsbreve om bl.a. ZEROboligudlejer, og på hjemmesiden zero-boligudlejer.dk er der bragt historier om kurserne.

### Løft i interesse med fortsat potentiale

Både udlejere og medlemmer af følgegruppen påpeger i en interviewrunde, at ZEROboligudlejer har fået god synlighed.

## ”Hvis du kigger i avisen, er der noget om ZEROboligudlejer, energirenovering eller besparelser næsten hver dag. Næsten hver dag! Det påvirker selvfølgelig”

– *Jytte Aaen, erhvervsejendomsmægler hos Nybolig*

## ”Før blev kommunen tit set som en styg ulv af udlejerne. Den fordom er helt sikkert blevet udfordret, nu hvor kommunen har deltaget på kurset og gang på gang siger, at udlejerne altid kan komme ned og drikke en kop kaffe og snakke om deres behov”

– *Peter Rathje, administrerende direktør i ProjectZero*

Indsatsens brede synlighed har ifølge ProjectZero vist sig at være afgørende for at vække udlejernes interesse. Især annoncering kombineret med målrettede invitationer har vist sig at være et særlig effektivt middel til rekruttering.

Enkelte af de interviewede udlejere og interessenter vurderer dog, at opmærksomheden på indsatsen stadig er begrænset – især blandt udlejere med lav interesse for energirenovering. En vigtig læring er derfor, at opmærksomhed og interesse frem for alt kræver tid.

## ”Min fornemmelse er, at vores indsats spreder sig som ringe i vandet, hvor flere og flere udlejere vil komme med undervejs. Vi startede med få interesserede udlejere, og nu er der tre gange så mange. Den udvikling kan fortsætte, hvis vi bliver ved”

– *Peter Rathje, administrerende direktør i ProjectZero*

<sup>13</sup> Advice og ProjectZero har gennemført undersøgelsen i 2015. Advice kan kontaktes for yderligere informationer.

<sup>14</sup> Advice og ProjectZero har gennemført slutevalueringen i 2015. Advice kan kontaktes for yderligere informationer om de resultater, som fremgår af i denne rapport.

<sup>15</sup> <http://www.danskeudlejere.dk>

**Tilfredshed blandt interessenterne**

En række interessenter, som er tættere på udlejernes virkelighed, har været medafsendere af budskabet om energirenoovering. Via deres deltagelse på kurserne har udlejerne fået afkræftet fordomme om forskellige barrierer forbundet med energirenoovering.

Interessenterne udtrykker stor tilfredshed med forløbet og ProjectZeros arbejde for at gøre det så nemt så muligt for dem at være aktive deltagere. LLO i Sønderborg savnede opmærksomhed på lejerinddragelse i starten af projektet. ProjectZero har derfor også iværksat aktiviteter, som skal give udlejerne viden om, hvordan de kan inddrage deres lejere i forhold til energirenoovering og -adfærd.

**Motivationen har spredt sig via netværket**

En vigtig forudsætning for samarbejdet med de lokale interessenter er at afstemme indbyrdes forventninger. I starten var flere interessenter skeptiske i forhold til energirenoovering på grund af de mange udfordringer. Flere er blevet markant mere positive overfor energioptimering gennem indsatsens forløb.

ZEROboligudlejer har på denne måde ikke kun påvirket de private udlejerers motivation og viden, men også flere af interessenternes. Selvom det ikke har været et decideret mål for indsatsen, viser erfaringerne fra Sønderborg, at et velfungerende netværk er en vigtig brik i motivationen af udlejerne, når deres vilje til at energirenoovere skal fastholdes.

**”Jeg har selv udviklet mig og synes, det er spændende nu. I starten tænkte jeg, at man ikke kunne få nogle udlejere til at tænke i energi, fordi der ikke er nogen økonomisk gevinst. Men i dag, når en udlejer sælger eller køber, så rådgiver jeg dem ofte til at løfte ejendommen, når den trænger til det. Og jeg udveksler ikke længere papirer uden en energimærkning”**

– Jytte Aaen, erhvervsejendomsmægler hos Nybolig

**”Udlejerne har fået en viden om, at vi er en samspiller og facilitator. Der er mange ideer om kommunen, som bliver afkræftet. De hører det fra min mund, at vi ønsker dialog og et samspil”**

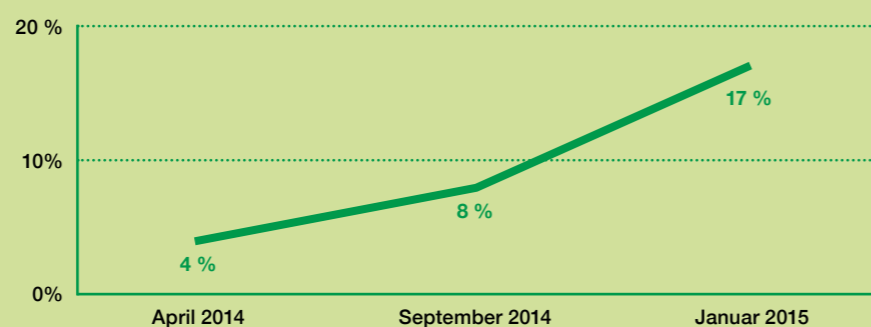
– Vivian Krøll, tidl. plan- og bygchef fra Sønderborg Kommune

**”Bliver der snakket om ZEROboligudlejer blandt medlemmerne? Nej, det gør der ikke. Men der er prikket hul på bylden”**

– Bernt Knudsen, formand for Sønderborgs Udlejerforening

**17%**

af Sønderborgs private udlejere er nu certificerede som ZEROboligudlejer.



**35%**

af ZEROboligudlejerne har fået ny viden om, hvordan de motiverer deres lejere til at udvise god energiadfærd. Halvdelen har fået ny viden om andre emner såsom lejerinddragelse, kommunens rolle og vurderingen af ejendommens salgsværdi.

**”Medlemmerne i udlejerforeningen snakker jo sammen. Så hvis den ene har deltaget i kurset, så hører den anden det. På den måde kan det smitte på en god måde. Og de kan udbrede den viden, de har fået, gennem deres netværk”**

– Vivian Krøll, tidl. plan- og bygchef hos Sønderborg Kommune

**”Problemet er, at det er de seriøse udlejere, der kommer til modulerne. Dem, jeg taler med, er indstillede på at lave forbedringer. De andre kommer ikke. Det er dem, der giver problemer. Man skal være forandringsklar, før man tager del i det. Men jeg tror, vi kan rykke dem alle på sigt i takt med omtalen, og at endnu flere kommer med”**

– Jytte Aaen, erhvervsejendomsmægler hos Nybolig

**Hver femte af Sønderborgs private udlejere har nu deltaget**

Der er afholdt tre kursusforløb i henholdsvis april 2014, september 2014 og januar 2015. Certificeringskurserne har tiltrukket 1 ud af 5 private udlejere i Sønderborg med et samlet antal deltagere på 38. Heraf er 31 blevet certificerede som ZEROboligudlejer. Antallet af certificerede svarer til 17% af alle private udlejere i Sønderborg.

Deltagerne er primært små og mellemstore udlejere med op til 50 udlejningsboliger og enkelte udlejere med over 100 udlejningsboliger. Herudover vurderer ProjectZero, at det er kendetegnende for alle deltagere, at de allerede inden kurset har haft en aktiv interesse for eller erfaring med at

energioptimere i forbindelse med renoovering. Det har med andre ord været en udfordring at rekruttere de private udlejere, som er skeptiske over for gevinsten ved energirenoovering.

En indsats, der centrerer sig om kurser, frem for fx bred oplysning i medierne må forventeligt tiltrække en smallere målgruppe. Taget de mange og relativt store barrierer for energioptimering i privat boligudlejning i betragtning må det derfor vurderes som et positivt resultat og solidt afsæt for yderligere

**”Jeg vil helt sikkert medtænke energirenoovering fremover, når jeg istandsætter mine boliger. Det er over flere år, man kan drage fordel af den viden, man har fået her”**

– Deltager på kursus i september 2014

fremgang, at flere end 1 ud af 6 private udlejere efter ZEROboligudlejer har uddannet og forpligtet sig på at tænke klimakloge løsninger ind i deres ejendomme. Samtidig er det værd at bemærke, at der allerede i dag er formuleret indsatser målrettet de store udlejere i Strategi for Energirenoovering af Bygninger,<sup>16</sup> og at det af den grund har givet mening for ZEROboligudlejer-projektet at fokusere på de små udlejere.

**76% har fået ny viden om energirenoovering**

Som det fremgår af de løbende evalueringer, har de private udlejere især deltaget for at få mere viden om energirenoovering (70%), at lære mere om ZEROboligudlejer (42%), at blive certificeret ZEROboligudlejer (36%) samt at dele erfaringer med andre udlejere (33%). Et ønske om mere viden fungerer altså som større trækplaster end selve certificeringen. Dette skyldes ifølge udlejerne, at certificeringen er et positivt symbol, men endnu har begrænset værdi, da det dels kræver for lidt at opnå og dels ikke kan håndhæves i forhold til, om udlejer efterlever sine forpligtelser i praksis.

**”Den største fordel ved certificeringen er, at man får en bredere viden. Det handler om uddannelse”**

– Deltager på kursus i september 2014

Alle adspurgte deltagere er enten tilfredse eller meget tilfredse med kurserne. Deltagernes største udbytte er ny viden, særligt om hvilken rolle kommunen spiller, når man skal planlægge en energirenoovering (76%), hvordan man involverer sine lejere i forbedringer (47%), og hvilken betydning energirenoovering har for salgsværdien af ens ejendomme (47%).

<sup>16</sup> Regeringen (2014): Strategi for energirenoovering af bygninger. Vejen til energieffektive bygninger i fremtidens Danmark

**30% har efter kurset igangsat energi-optimerende renoveringsprojekter**

76% af de adspurgte deltagere angiver, at de efter kurset har fået motivation til at medtænke energirenovering, når de istandsætter. Dem, der ikke er blevet mere motiverede, påpeger, at det skyldes deres allerede store engagement på området. 12 ud af 13 interviewede deltagere har under de løbende evalueringer oplyst, at de betragter det som meget sandsynligt, at de vil igangsætte konkrete energi-optimeringer inden for de næste 3-5 år.

30% angiver i en interviewrunde, at de efter kurset har igangsat et eller flere renoveringsprojekter med fokus på energioptimering – fra hulmursisolering til opsætning af sparepærer.

**”Man finder ud af, hvor det kan svare sig. Nu er jeg ved at renovere en lejlighed, og jeg er kommet i tanke om, at jeg skal isolere bag radiatorerne. Sådan nogle ting. Hvad kan bedst betale sig, og hvordan sørger jeg for at have lejerne med på råd”**

– Deltager på kursus i april 2014

**”Særligt modulet om inddragelse af lejerne i forbindelse med energirenovering var rigtig godt. Indtil nu har jeg ofte oplevet, at det kniber med tiden til at inddrage, men på det modul fik jeg øjnene op for vigtigheden og for mulighederne ved inddragelse”**

– Deltager på kursus i september 2014

# 76%

af deltagerne er motiverede for at medtænke energirenovering, når de istandsætter, og 30% er allerede i gang.

**”Der er nu 31 private udlejere, som er klædt på til at gøre sig nogle konkrete overvejelser. Der er ingen tvivl om, at når de går i gang med deres renoveringsprojekt, så vil de tænke energi ind. Og kommunen og flere andre vil udfordre dem, hvis de ikke gør det”**

– Peter Rathje, administrerende direktør i ProjectZero

**”ZEROboligudlejer har ændret tankegangen hos udlejerne. Dagen efter det sidste kursus var jeg hjemme hos en privat udlejer, som havde revet alt inventaret ud af en lejlighed. Han skulle egentlig bare lave nyt køkken, men efter kurset havde han besluttet sig for også at isolere. Nu han var i gang”**

– Jytte Aaen, erhvervs ejendomsmægler hos Nybolig



## Skab det **bedst mulige forløb** for de motiverede udlejere

**ZEROboligudlejer har haft til formål at motivere den enkelte udlejer til at energioptimere ved at gøre forløbet så overskueligt og nemt som muligt. Udlejerne er ofte skeptiske over for, hvor meget det kræver, og hvor stort udbyttet er. Opbakning og kvalificeret rådgivning undervejs i energirenoveringsprojektet er derfor en vigtig brik i at få optimeret de private udlejningsejendomme.**

De næste sider beskriver et konkret eksempel på en udlejers erfaringer med at energirenovere i Sønderborg. Eksemplet giver viden om, hvilken rolle en lokal indsats kan spille, og hvor der fortsat skal sættes ind i forhold til at skabe succesrige forløb – fra de første overvejelser hos udlejeren til energirenoveringen er gennemført.

### Udlejeren

Claus Østergaard er næstformand i Sønderborg Udlejerforening, certificeret ZEROboligudlejer, og hører til gruppen af små investorer.

Ved siden af sit job driver han 18 udlejningsboliger i 4 forskellige ejendomme. Claus har gennem de sidste 30 års tid som udlejer selv administreret ejendommene, men får assistance fra håndværkere og vicevært på timebasis. Claus betragter energirenovering som god forretning på den lange bane – også selvom udregninger af tilbagebetalingen kan være forbundet med usikkerheder:

”Hvis lejerne er glade, vil de også betale lidt mere – og hvis jeg skal genudleje, så er det væsentligt, at de samlede omkostninger er så lave som muligt. Derfor tænker jeg i energirenovering”.

### Energirenoveringsprojektet

Claus' seneste projekt har bestået i at optimere en af sine ejendomme med nye vinduer og hulmursisolering. Projektet blev sat i gang før hans deltagelse i ZEROboligudlejer, men er først afsluttet i løbet af foråret 2015. Han har derfor erfaringer med, hvilken betydning den lokale indsats har haft for private udlejere som ham – dvs. en udlejer med relativt få ejendomme placeret uden for de største byer.



# Udlejerens rejse: Fra ide til renovering

## 1. Første opmærksomhed på energirenovering

**Claus:** "Jeg har aldrig haft fokus på energirenovering alene, men på den samlede forretning. Jeg er opmærksom på energioptimering, når jeg gør det som en del af renoveringsarbejde, jeg alligevel er i gang med. I den sammenhæng kan det ligefrem være billigt. For mig har kurset bekræftet min motivation og flyttet min viden i positiv retning, så jeg har mere at handle ud fra"

**ZEROobligudlejer:** Har afholdt kurser for private udlejere og oplyst bredt om klimakloge istandsættelser i Sønderborg for at sætte energirenovering på dagsordenen.

**Anbefaling:** En kombination af målrettede invitationer og presse gav den optimale rekruttering til kurser om energirenovering.

## 3. Dialog om finansiering

**Claus:** "Hvis man slet ikke har midlerne, skal man ud og låne, og det er svært at regne den øgede værdi ud. Som en mindre udlejer er det et stort problem"

**ZEROobligudlejer:** Har haft en lånerådgiver med på et af kursusforløbene. På de øvrige kurser har der været fokus på udregning af energibesparelser, lovgivning og muligheden for lån gennem Grundejernes Investeringsfond.

**Anbefaling:** Den økonomiske usikkerhed og risiko udgør den væsentligste barriere for udlejerne. En lokal indsats kan ikke ændre de politiske rammevilkår, men den kan sikre, at der oplyses om konkrete eksempler på økonomiske og energimæssige gevinster, og opmærksomheden på energioptimeringer blandt udlejere og lejere gør boligernes energimæssige stand et konkurrenceparameter, der er værd at prioritere.

## 5. Søger byggetilladelse hos kommunen

**Claus:** "Det kan være bureaukratisk at få tilladelser fra kommunen, men jeg har oplevet stor velvilje, og de er en fin sparringspartner. Det giver helt klart værdi, at man møder hinanden på kurset. Ser hinandens praktiske udfordringer og får en kontaktperson. Jo mere man forstår hinanden, jo bedre kan man løse problemerne"

**ZEROobligudlejer:** Har for at nedbryde opfattelsen af kommunen som en bureaukratisk barriere haft en repræsentant med på alle kurser og oplyst om kommunens erhvervsindgang, hvor udlejerne kan ringe eller skrive og får svar inden for et døgn. "For ZEROobligudlejer har der ikke rigtig været en dialog med udlejerne. Ingen havde formuleret, hvad det krævede, så de henvendte sig ikke. For os, der deltog i kurserne, er der blevet taget hul på det nu" – Vivian Krøll, tidl. plan- og bygchef hos Sønderborg Kommune

**Anbefaling:** Kommunens opbakning er afgørende for, at en indsats som ZEROobligudlejer har effekt. Uden en samlet kommunal enhed, der styrer indsatsen og fungerer som indgang for de private udlejere, bliver aktiviteterne for krævende.

## 7. Overser arbejdet undervejs

**Claus:** "Jeg følger nøje med i arbejdet, mens det foregår, men gider ikke alt det administrative bøv. Der skal være simple ordninger. Inden jeg har været i kommune, huslejenævn og hos rådgivere, så er krudtet brændt af. Så jeg har prøvet at gøre det så simpelt som muligt"

**ZEROobligudlejer:** Har inddraget relevante aktører i kursusforløb med udlejerne, så de under selve energirenoveringen vil have nemmere ved at håndtere og løse eventuelle problemer.

**Anbefaling:** Det kan under selve energirenoveringen være nødvendigt for udlejeren at have løbende dialog med entreprenøren, at inddrage myndighederne ved uforudsete problemer og svare på opfølgende spørgsmål fra kommune og finansieringsinstitut.

## 2. Afklarer behov og planlægger

**Claus:** "I forbindelse med hulmursisoleringen har jeg haft en bekymring for, om det kunne lede til frostsprængning. Derfor havde jeg egentlig valgt facaderenoveringen fra. Men både på kurset og bagefter, da jeg fik lavet et energitjek af min ejendom, blev jeg overbevist om, at det ikke ville være et problem. Så det kom med i planen alligevel"

**ZEROobligudlejer:** Har uddelt gratis energitjek til certificerede ZEROobligudlejere og holdt oplæg på kurserne om gevinsten ved forskellige former for energirenovering.

**Anbefaling:** Rådgivning og hjælp til at prioritere mellem forskellige tiltag efterspørges i høj grad af udlejerne. Et gratis energitjek kan skubbe dem i gang med at lægge en plan og komme i gang med energioptimeringer.

## 4. Beregner huslejen og inddrager lejere efter behov

**Claus:** "Jeg har ikke forlangt en huslejeformulering i forbindelse med forbedringerne. Det er svært at opgøre helt præcist. Jeg har taget ekstra midler op af lommen til det, fordi jeg i en samlet betragtning tror på, at lejerne kigger på besparelse og husleje, når de vælger bolig, og så kan jeg hæve lejen på sigt. De har allerede nu sagt, at de har fået en bedre komfort"

**ZEROobligudlejer:** Har haft oplæg om lejerinddragelse på kurserne, og hvilke overvejelser det kan kræve i forhold til tidsplaner, genhusning og beregning af husleje.

**Anbefaling:** Mange udlejere ved ikke, hvordan de skal gribe lejerinddragelsen an og undervurderer ofte lejernes interesse i den øgede komfort og besparelse, som energirenoveringer fører med sig.

## 6. Godkender et tilbud fra en håndværker

**Claus:** "Jeg har brugt de samme håndværkere flere gange. Vi har en fast aftale, og jeg kendte dem på forhånd, så for mig var det nemt, selvom det kræver noget at bestemme sig for den helt rigtige løsning"

**ZEROobligudlejer:** Har ikke involveret håndværkere i indsatsen, da ingen i Sønderborg på dette tidspunkt har haft certificerede kompetencer til at rådgive ud over private boliger.

**Anbefaling:** At indhente og godkende tilbud fra en håndværker vil i mange energirenoveringsforløb være en af de mest krævende processer for udlejeren, fordi det kræver beslutninger om omfanget af investeringen og den rigtige energitekniske løsning. Mange mindre udlejere er dog gør-det-selv-mænd eller har en fast aftale med en håndværker.

## 8. Inddrager lejere ift. god energiadfærd

**Claus:** "Lejerne skal selv tage ansvar. Med vand, varme og el er der i princippet uendeligt forbrug, så det har været vigtigt for mig at sætte målere op, så de kan se, at det er deres eget ansvar at få besparelser"

**ZEROobligudlejer:** kursusoplæg om lejerinddragelse har gennemgået, hvad god energiadfærd er, og hvilken indflydelse udlejeren kan have på lejernes forbrug af energi.

**Anbefaling:** Udlejerne har som udgangspunkt ikke motivation til at blande sig i lejernes energiadfærd, med mindre det giver dem mulighed for at hæve huslejen. Det er derfor ofte relevant at oplyse udlejerne om, hvordan komfort, energiadfærd og besparelser hænger sammen.

# Erfaringer, der kan bruges i hele Danmark

Erfaringerne fra Sønderborg kan med fordel overføres til andre kommuner i Danmark, som ønsker at indfri det store potentiale i private udlejningsejendomme og hjælpe private boligudlejere. Muligheden for energibesparelser og behovet for uddannelse af de private udlejere gør sig ikke kun gældende i en bestemt region – men i hele Danmark.

En rundspørge blandt medlemmerne af Ejendomsforeningen Danmark<sup>17</sup> viser, at energirenovering er et emne, der på tværs af landet bliver nedprioriteret og er præget af stor usikkerhed. Mere end hver tredje af de adspurgte medlemmer i Danmark ved ikke, hvilken energimærkning deres ejendomme har, og under halvdelen mener, at de har et godt kendskab til energirenovering. Disse forhold smitter af på interessen, hvor kun hver femte er meget motiveret for at energirenovere, mens 28% opfatter energirenovering som relevant for deres boliger.

Resultaterne fra Sønderborg peger på, at en lokal indsats, der skaber opmærksomhed og tilbyder viden til de private udlejere, gør det muligt at flytte interesse og motivation blandt mindre udlejere. Det viser sig bl.a. ved, at der i Sønderborg er relativt flere udlejere, som mener, at de har et godt kendskab til energirenovering, og godt halvdelen er meget motiverede for at energirenovere.

ZEROboligudlejer i Sønderborg har givet et overblik over, hvor der kan sættes ind, og hvilke tiltag der motiverer private boligudlejere til at energirenovere. Kommuner, der

ønsker at skabe lignende resultater, kan komme i gang ved at:

1. Etablere en fælles netværksindsats for at skabe opmærksomhed
2. Tilbyde den nødvendige viden på kurser eller via andre kanaler
3. Gøre det nemt i alle kontaktpunkter at få rådgivning og hurtige tilbagemeldinger
4. Skubbe udlejere i gang med gulerødder, fx certificering, gratis energitjek eller lignende.

ZEROboligudlejer viser imidlertid også, hvor der stadig er væsentlige barrierer. Kun en tredjedel af de private boligudlejere i Danmark mener, at det kan betale sig at energirenovere, og selvom denne andel er noget højere i Sønderborg (55%), er det stadig godt halvdelen af udlejere, som fravælger energirenovering, fordi det økonomisk ikke giver mening under de eksisterende vilkår.

Hertil kommer de komplekse regler, som ofte gør, at energioptimeringer nedprioriteres. Især regler forbundet med indgåelse af aftale med lejerne i forbindelse med huslejestigningen giver udfordringer for mere end halvdelen af de private udlejere i Danmark.

Cirka halvdelen af udlejere vil i højere grad energirenovere deres boliger, hvis det er muligt at gennemføre højere huslejestigninger, og hvis reglerne for beregningen bliver forenklet, så der kommer færre formelle krav for indgåelse af aftale med lejerne.

Samlet tyder det på, at lokale indsatser med fokus på opmærksomhed og uddannelse vil kunne gøre en forskel på omfanget af energibesparelser i de private udlejningsejendomme – men at der samtidig er behov for en ændring i udlejernes vilkår, hvis udbredelsen af energioptimeringer for alvor skal realiseres, og CO<sub>2</sub>-udslippet sænkes.

ZEROboligudlejer har primært rettet sig mod de mindre boligudlejere, som ikke bruger en administrator. ZEROboligudlejer skal således ses komplementært til Energistyrelsens *Strategi for energirenovering af bygninger* fra 2014, som har fokus på de store udlejere, der benytter ejendomsadministratorer til at varetage drift og vedligehold af ejendommen.

Energistyrelsen skal ifølge strategien kortlægge anvendelsen af ejendomsadministratorer i private udlejningsejendomme og deres rolle i forhold til energistyring og -optimering. Desuden skal det drøftes med ejere og lejere, hvilke tiltag der kan gennemføres for at sikre, at energistyring og energirenovering får større fokus i forbindelse med driften af ejendomme, og hvordan administrationsaftaler kan bidrage hertil.

Pilotprojektet ZEROboligudlejer og indsatserne i *Strategi for energirenovering af bygninger* giver tilsammen et billede af udfordringer og muligheder i forhold til energirenovering af de private udlejningsejendomme



<sup>17</sup> Advice og ProjectZero har gennemført målingen i 2015 i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark. Advice kan kontaktes for yderligere informationer om resultater og metode.

