

Forslag til klimatiltag fra Dansk Ejendomsmæglerforening

1. Varmepumperne skal ud af skammekrogen

Det danske elforbrug er på vej mod at blive 100 procent vedvarende med energi fra vindmøller og solceller. Derfor er varmepumper en af de bedste former for opvarmning. Oven på 70'ernes oliekrise kom el-opvarmning i skammekrogen. Det var klogt dengang, det er det ikke længere.

Desværre hænger energimærkningen af boliger fast i 70'ernes skammekrog. Skifter en boligejer sit oliefyr ud med en varmepumpe, opnår vedkommende et dårligere energimærke på sit hus – selvom der er en CO₂-reduktion. Det foreslår vi, at man gør op med.

2. Lån til klimaforbedring uden for boligkøbernes gældsfaktor

Finanstilsynet har indført mange stramninger på bankernes udlån til boligkøb. Mange boligkøbere må kun låne fire gange deres indkomst, selvom de efter en normal kreditvurdering i forhold til rådighedsbeløb ville kunne låne mere.

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at boligkøbere får mulighed for at optage lån til klimaforbedring ud over en gældsfaktor på fire, men stadig med krav til rådighedsbeløb. Sådanne klimalån vil ikke være i modstrid med Finanstilsynets ønsker om at bremse prisudviklingen på ejerboliger. Derimod vil nye boligejere hurtigere kunne gennemføre klimavenlige renoveringer.

3. Dobbelt tilskud ved nedlæggelse af brændeovn frem for erstatning

I 2020 er der en tilskudsordning til udskiftning eller nedlæggelse af brændeovne på kr. 2215. Dette tiltag gjaldt kun i 2020. Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at tilskuddet for nedlæggelse gøres dobbelt så stort som ved udskiftning. Udskiftning af brændeovne forbedrer luftkvaliteten, men en hel nedlæggelse er endnu bedre.

4. Gratis besøg af energikonsulent efter boligkøb

Danske huse får i dag et energimærke i forbindelse med bolighandlen. Med energimærket følger en række forslag til forbedringer. Ofte bliver disse forslag glemt blandt bolighandlens mange dokumenter og hele processen med at flytte ind i en ny bolig. De dårlige energimærker findes typisk i ældre boliger, og det er også her, der eksisterer nemmere og mere rentable energiforbedringer.

Derfor foreslår Dansk Ejendomsmæglerforening, at nye boligejere efter et halvt år får tilbud om et gratis besøg af en energikonsulent, hvis boligen har energimærke D eller derunder.

5. Mulighed for kategoriskifte ved energiforbedringer før salg

Der bør indføres mulighed for, at husejeren, ved at foretage en eller flere anbefalede energiforbedringer, kan skifte kategori, uden at der skal gennemføres et nyt besøg og betaling for nyt energimærke.

Det vil motivere nogle sælgere til at gennemføre energiforbedringer fremfor at overlade det til den nye ejer, der formentligt har andre projekter at tænke på i den nye bolig. Det kan også vise sig at være en god investering for sælger. En analyse fra Dansk Byggeri viser, at en sælger i gennemsnit opnår en salgspris, som er 50.000 kr. højere ved et hus, der har et trin bedre energimærke.

6. Dobbelt håndværkerfradrag i det første ejer-år

I 2020 udgør håndværkerdelen af boligjobordningen kr. 12.500. Skal en ny boligejer i gang med at gennemføre en mere omfattende klimavenlig renovering, kommer udgifterne til håndværkerlønninger let til at overstige det beløb. For at tilskynde nye boligejere til at gennemføre grønne renoveringer før andre, foreslår Dansk Ejendomsmæglerforening, at håndværkerfradraget i det første ejer-år skal være dobbelt så stort.

Fra 2016 blev håndværkerfradraget gjort grønt, derfor er der en god sammenhæng mellem tilskud herfra og ønsket om klimavenlige renoveringer.

7. Opsparing af flere års håndværkerfradrag

For at hjælpe boligejere med at få gennemført større klimavenlige renoveringer, bør det være muligt at opspare flere års håndværkerfradrag. På den måde deles projekter ikke op i mindre opgaver og spredes ud over en årrække. Det foreslåede dobbeltfradrag i første ejer-år bør ikke kunne spares op.

8. Udskiftning af oliefyr

Der er ca. 100.000 oliefyr tilbage i Danmark. En udskiftning af disse vil kunne bidrage med en reduktion på ca. 1 procent af CO₂-udledningen. Med energiaftalen fra 2018 er der fra 2020 og til 2024 årligt afsat 20 mio. kr. til en støttepulje til individuelle varmepumper ved skrotning af oliefyr. Det var altså til kr. 800 pr. oliefyr. Det er langt fra nok. Det koster let omkring kr. 100.000 at udskifte et oliefyr med en varmepumpe. For at tilskynde udskiftningen af oliefyr bør der tilføres flere midler til skrotningspuljen og suppleres med et tilbud om et 10-årigt rentefrit lån, så boligejeren skal bruge den årlige besparelse på varmeregningen til at afdrage lånet.

Udskiftning af oliefyr ved ejerskifte

Der har i offentligheden været et forslag om, at der ved ejerskifte skulle kræves udskiftning af oliefyr. Det vil vi fra Dansk Ejendomsmæglerforening advare mod af to

grunde: For det første vil det udskyde udskiftningen til boligen handles. Da danskerne i gennemsnit bor 21 år i et hus, og endnu længere tid, jo længere væk man kommer fra de store byer, vil det tage meget lang tid at få skrottet alle oliefyr i Danmark. For det andet findes oliefyr oftest i boliger på landet, der allerede i dag kan være vanskelige at sælge. For dem vil et krav om udskiftning af oliefyr gøre dem endnu svære at sælge og derved udskyde udskiftningen yderligere.

9. Drop tilslutningspligten for husstande, der overgår til en klimavenlig varmekilde

Der findes områder i Danmark, hvor den enkelte husstand er forpligtet at være tilsluttet et ofte meget dyrt centralt varmeanlæg. De såkaldte barmarksværker. Den enkelte boligejers tilslutningspligt bør ophøre, hvis de anskaffer sig en klimavenlig varmekilde (varmepumpe, jordvarme, pillefyr mv.) Det giver mindre CO2 udslip og en betydelig mindre varmeregning for den enkelte.

10. Solceller

Ændringer i tilskud og afregningsform har stort set stoppet private boligejeres opsætning af solceller. Der bør laves en ny ordning, der igen gør det attraktivt for boligejere at opsætte solceller.