

Energistyrelsen
Att. Special konsulent Ida Hindborg Riise-Knudsen irk@ens.dk
cc. mgb@ens.dk og cawae@kefm.dk

København, den 13. januar 2026

J. nr. 2024 - 1739: Høring over udkast til National Bygningsrenoveringsplan

Resumé

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for muligheden for at afgive høringssvar, og ønsker at fremhæve, at andelsboligforeninger som ejerskabsform risikerer at blive uforholdsmæssigt hårdt ramt af kravene i den foreslåede Nationale Bygningsrenoveringsplan. Andelsboliger udgør en vigtig del af den danske boligmasse, men mangler de finansielle og strukturelle muligheder, som eksempelvis almene boliger og private udlejningsejendomme har adgang til. Da mange andelsboligforeninger består af ældre bygninger med lav energistandard og beboere med begrænset betalingsevne, kan kommende renoveringskrav medføre betydelige sociale og økonomiske konsekvenser. ABF anbefaler derfor, at andelsboliger anerkendes som en særskilt ejerskabsform i den endelige plan, og at der udvikles målrettede løsninger, herunder bedre finansieringsmuligheder og mere fleksible undtagelsesregler, for at sikre en socialt og økonomisk bæredygtig grøn omstilling.

Uddybende bemærkninger

Med dette høringssvar ønsker vi særligt at gøre opmærksom på, at andelsboligforeninger som ejerskabsform risikerer at blive uforholdsmæssigt belastet i den kommende implementering af Bygningsdirektivet.

Andelsboligforeninger udgør en vigtig del af den danske boligmasse og er kendetegnet ved at være private, kollektivt ejede boliger med beboerdemokratisk styring. Mange andelsboliger er ældre etageejendomme eller tæt/lav bebyggelse med relativt lav energistandard, som derfor falder ind under kategorien “worst-performing buildings”, som udkastet til National Bygningsrenoveringsplan netop udpeger som mål for fremtidige renoveringskrav.

Samtidig adskiller andelsboligforeninger sig fra andre boligformer, herunder almene boliger og private udlejningsejendomme, når det gælder økonomiske og strukturelle forudsætninger for at gennemføre omfattende energirenoveringer.

Almene boligforeninger har adgang til Landsbyggefonden og dermed til langsigtet, kollektiv finansiering samt mulighed for at kombinere huslejereguleringer med boligsikring. Derudover indgår de i et veletableret regulerings- og støttesystem, som netop er indrettet til større renoveringsindsatser. Private udlejere opererer på markedsvilkår og har andre handlemuligheder. De kan i et vist omfang overvælte investeringer i huslejen, foretage porteføljeoptimering, sælge ejendomme eller ændre anvendelse. Derudover kan undtagelser begrundet i økonomisk hardship eller manglende rentabilitet vurderes i forhold til den enkelte ejer og ejendom.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Andelsboligforeninger befinder sig mellem disse to kategorier, men uden at have fordelene fra nogen af dem. De har ikke adgang til Landsbyggefonden, og andelshaverne har ikke mulighed for boligstøtte, da boligstøtte for andelshavere alene kan opnås som et lån for pensionister. Håndværkerfradraget fremhæves flere gange i udkastet, men der er her tale om et ligningsmæssigt fradrag, der ikke kan anvendes af andelsboligforeningen, og typisk heller ikke af andelshaverne selv, da arbejdet skal høre under andelshaverens vedligeholdelsespligt i henhold til foreningens vedtægter. En andelshaver kan derfor ikke få fradraget, hvis det udførte arbejde hører under foreningens vedligeholdelsespligt efter foreningens vedtægter. Energirenoveringer finansieres typisk via fælles lån, hvilket medfører stigninger i boligafgiften for alle beboere. I mange andelsboligforeninger bor der beboere med begrænset betalingsevne, særligt folkepensionister, hvilket betyder, at selv teknisk og samfundsøkonomisk rentable projekter kan være socialt uholdbare.

Denne problematik forstærkes af, at de foreslåede undtagelsesmuligheder i udkast til National Bygningsrenoveringsplan primært er teknisk og økonomisk definerede og i høj grad målrettet individuelle ejere. For andelsboligforeninger er det vanskeligt at dokumentere "alvorlig økonomisk vanskelighed" på kollektivt niveau, og der tages ikke højde for de sociale konsekvenser af påvirkningen af boligafgifter og andelsværdier. En andelsboligforening kan således befinde sig i en situation, hvor kravene er teknisk mulige at opfylde, men socialt uacceptable, uden at dette giver adgang til undtagelse. På den baggrund mener vi, at der er risiko for, at implementeringen af en National Bygningsrenoveringsplan i den foreslåede form kan føre til utilsigtede konsekvenser for andelsboliger, og i sidste ende pres på foreningerne i forhold til opløsning eller konvertering af andelsboliger til andre boligformer.

ABF deler ambitionen om at reducere energiforbrug og drivhusgasudledninger fra bygningsmassen, men finder det afgørende, at omstillingen sker på en måde, der er både økonomisk og socialt bæredygtig. Vi anbefaler derfor, at den endelige Nationale Bygningsrenoveringsplan i højere grad anerkender andelsboligforeninger som en særskilt ejerskabsform og indarbejder målrettede løsninger, herunder særligt i forhold til finansieringsmuligheder, differentierede krav eller en tydeligere inddragelse af beboernes betalingsevne i vurderingen af krav og undtagelser.

Andelsboliger spiller en vigtig rolle i det danske boligmarked, og denne boligform bør også fremover kunne bidrage til den grønne omstilling uden at blive uforholdsmæssigt belastet.

Med venlig hilsen

Anne Kristensen
Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk