

Er din ejendomsportefølje pyntegrøn eller stedsegrøn?

Nye tider og nye vinde over ejendomsbranchen. Porteføljeejere og forvaltere står i kø for at formidle netop deres grønne visioner. Bygninger skal være både grønne og sunde. MEN et spørgsmål presser sig på: Pyntegrønt eller Stedsegrønt?

Af Göran Wilke

CEO IC-Meter, iværksætter og tidligere chef for Elsparefonden.

Pendulet svinger kraftig til den grønne side. Bygninger skal have et lavt klimaaftryk, og nu taler vi om både drift og materialevalg. Men ambitionerne rækker videre. Bygningerne skal være sunde og have en lang levetid. Ja, de skal ligefrem kunne skilles ad igen. Fokus på sundhed, bygningers værdi og globalt klimaaftryk er en rigtig god og populær cocktail. En blanding af det nære – sundhed og penge – og det globale ansvar.

Når man spørger porteføljeejere om indholdet i deres grønne politikker, er der ingen tøven. Stakkevis af rapporter dokumenterer, at arkitekter og ingeniører har tænkt og regnet grønt. Projekterne beskriver sunde arbejdspladser og boliger med et minimalt energiforbrug. Det handler ikke kun om nybyggeri. Vi ser et stigende antal renoveringer, som skal løfte den eksisterende bygningsmasse op i en helt ny klasse.

Det er først når man spørger om beregningerne holder i det virkelige liv, at man kan ane en lille smule tvivl.

- Kan I garantere at bygningerne nu opfører sig som I har beregnet?

Dette opfattes nogen steder som et ”teknisk” spørgsmål, hvorfor der henvises til en ekspert. Igen en venlig person, som forklarer, at man har brugt megen tid og de rigtige regnemodeller. Hurtigt suppleret med oplysningen om, at analyserne baseres på de samme forudsætninger som alle andre bruger.

Kort sagt, intet at komme efter!

Det ubesvarede spørgsmål

Historien har desværre vist os, at det er meget svært at forudse det *faktiske* indeklimate og energiforbrug. Især når der renoveres og bygges nyt. Virkelighedens energiregning ligger desværre typisk pænt højere end forudsigelser og energimærker. Når vi faktisk måler indeklimate, ser vi somme tider værdier, som slet ikke findes i projektbeskrivelserne. Der kan være rigtig mange grunde - og aktører - til, at virkeligheden skuffer i forhold til beregninger og salgsmateriale.

Et spørgsmål melder sig:

Kan en bygning markedsføres som grøn og sund, hvis det ikke holder i virkeligheden?

Naturen forstår sig ikke på visioner og beregninger. Naturlovene forholder sig alene til de faktiske forhold - energiforbrug, CO₂-udslip etc. Min påstand er, at de fleste mennesker har det på samme måde. En ”sund” arbejdsplads skal være sund og en ”grøn” bygning er grøn, her nede på jorden.

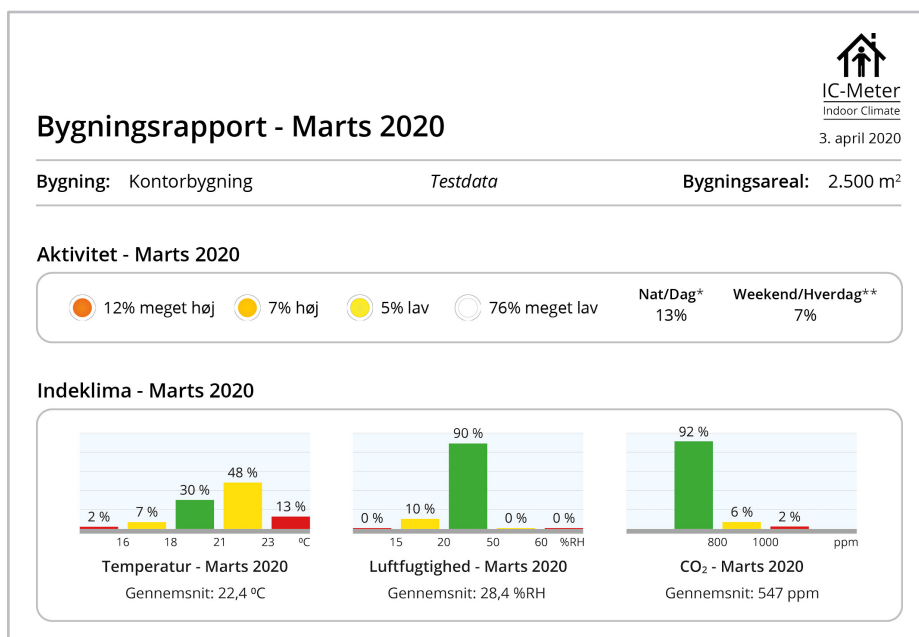
Den modsatte konklusion er en sproglig udfordring, og ikke til at bære. En ”grøn” bygning som reelt er sort, eller en ”sund” bygning som er usund. Så forvirrer både sprogbrug samt tilliden til byggesektor og ejendomsbranche.

Min påstand: Grønne erklæringer kan give bagslag, medmindre de har en stærk og solid jordforbindelse. Glasnost – ikke Glansbilleder. Hvis du vil være grøn, skal du være Stedsegrøn, dvs. grøn hele tiden og ikke kun Wved festlige lejligheder.

For at gøre budskabet lidt mere konkret, vil jeg pege på to aktuelle muligheder, hvor både ejendoms-ejere og myndigheder kan gøre det bedre, til gavn for alle.

Energimærke – fra Pligt til Lyst

Landets bygninger er underkastet en energimærkningsordning. En energikonsulent beregner



Månedsrapport med fokus på faktisk lokale anvendelse og indeklima.

det forventede energiforbrug ud fra oplysninger om bygningens anvendelse, størrelse, materialer, installationer og opførelssår. Det sidste er vigtigt, da hele beregningen baseres på, at bygningen er opført i overensstemmelse med daværende energikrav. En beregningsøvelse, hvor temperaturen sættes til 20°, teknikken forudsættes at være korrekt indreguleret mv. Ingen kritik af energikonsulenten – det er konceptet som er skruet forkert sammen, og med kun nogle få timer til rådighed, er det svært for konsulenten at komme med indsigtfulde forslag.

Det svarer lidt til, at lægen udskriver en sundhedsattest alene ud fra alder, adresse og beskæftigelse. Den kan ramme præcist, men også ret skævt. Energikonsulenten skal dog i sin "lægeerklæring" tilføje en bemærkning, hvis det beregnede forbrug afviger mere end 10% fra det oplyste. Det sker tit og kommentaren lyder typisk:

'Det beregnede forbrug er således større {eller mindre, min bem.} end det oplyste forbrug, der står

på forsiden af energimærket. Årsagen skyldes primært forskel i vaner og forbrugsmønstre, der har en væsentlig indflydelse i forhold til normforbruget.'

Et citat som rammer plet. Energimærket fortæller hverken ejer eller bruger, om bygningen fungerer som den skal, eller hvad der er årsag til f.eks. et stort energiforbrug. Skyldes det skjulte bygningsfejl, brugernes adfærd eller er de tekniske installationer blot indstillet forkert? Citatet præciserer samtidig, at brugerne har stor betydning for bygningens faktiske performance, men det skal energimærket ikke beskæftige sig med.

Konklusionen er ganske lige til. Hvis energimærket skal have en berettigelse for ejere og brugere, skal det fortælle om bygningen rent fungerer som den skal eller ej. Hvis der er mangler, skal de mulige årsager udpeges, uanset om det drejer sig om adfærd, drift eller teknik. Sidst men ikke mindst, forventer brugerne, at mærket baseres på det faktiske forbrug og klimaaftryk. Det er virkeligheden,

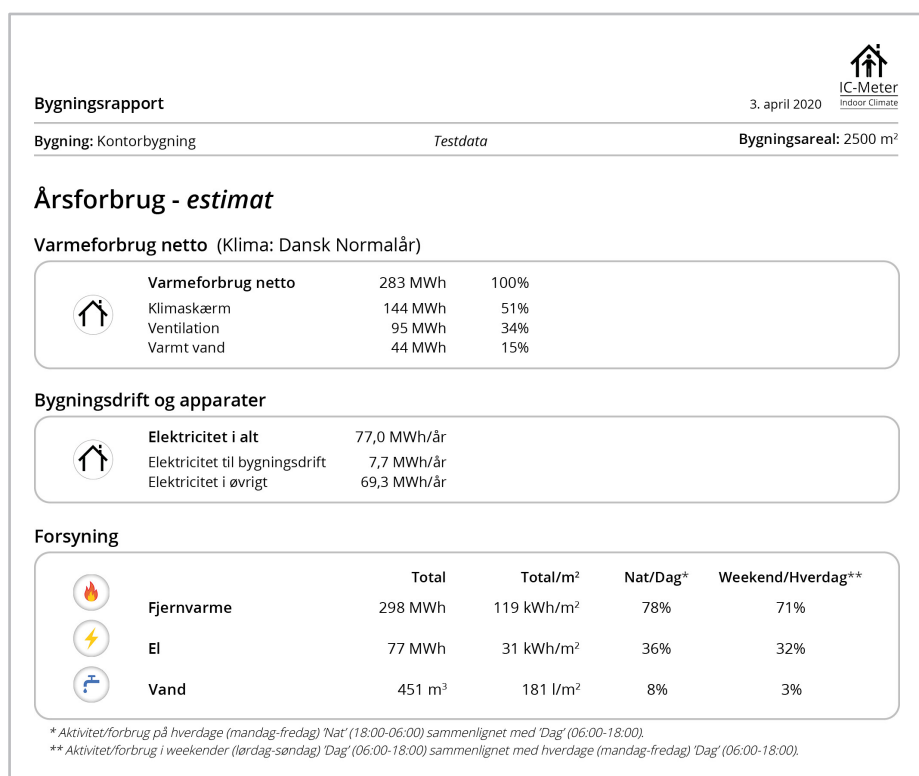
og den regning som skal betales.

Der er en stor skepsis til den lovpligtige mærkningsordning. De mange penge til energimærke og konsulenter kunne bruges langt bedre, og nogen taler ligefrem om værdiløse rapporter. Kort sagt, kunderne kommer af Pligt – ikke af Lyst. De seneste energiministre har fanget kritikken og opfordret til nytænkning.

Et eksempel på at der lyttes til kritikken er, at Energistyrelsen har givet firmaerne IC-Meter og COWI midler til at videreudvikle og teste en "Cloudbaseret Bygningsdiagnose", et IT-værktøj til fjerndiagnosticering og fortløbende overvågning af bygningers brugsmønstre, indeklima og faktiske forbrug. Hvad er så det nye?

Konceptet skal give ejendomsbranchen et ressource-effektivt værktøj til automatisk månedsrapportering baseret på fjerndiagnose og en "klog" Cloud, som finder sammenhænge imellem brugsmønstre, indeklima og det resulterende målte energiforbrug. Herfra

Årsrapport med fokus på faktisk energiforbrug og hvor energien bliver brugt/tabt.



beregnes bygningens energimærke baseret på faktiske målinger af indeklima og energiforbrug suppleret med lokale vejrdata. Energimærket beregnes ud fra forskellige mulige tiltag mht. brugsmønster, indeklima, drift og teknik. Det er langt mere end hvad den gældende mærkningsordning kræver.

Pointen er at det er relevant, fordi man her regner på rigtige data for bygninger som er i brug. Konceptet lanceres i andet kvartal i år som en Web-service. Se viste eksempler på rapporter nedenfor.

Feedback til brugerne og fair afregning

En bygningsejer, som har styr på driften af sine bygninger, er kommet langt. Men det er jo vigtigt, at også omverden kan se at der er styr på tingene. Ikke mindst i forhold til dem som skal serviceres – brugerne.

En bygnings kerneydelse – plads

og et godt indeklima – er rettet mod brugerne, som samtidig er dem der leverer den nødvendige indtægt. Utilfredse bruger brokker sig og flytter, de tilfredse bliver og betaler. Så alene ud fra en rent økonomisk tilgang er der god grund til at styrke kommunikationen med brugerne.

I dag er der krav om individuel afregning for i etageejendomme for varme, elektricitet og brugsvand. Logikken er til at forstå. Når brugerne betaler for eget forbrug, tænker de sig mere om. Det er ikke forbudt at bruge meget energi eller vand - der skal blot betales en større regning.

Tilgangen er rigtig fornuftigt forudsat at man kan knytte forbruget til en bestemt lejlighed. Med el og vand er det ret ligetil. Vandet svømmer først ind til naboerne når det er oversvømmelser eller lækage. Tilsvarende gælder for elektricitet. Den bliver i lejlighede

den medmindre der er snyd.

MEN sådan er det ikke med varme! En lejlighed er ikke en bygning, men netop en del af en bygning. En bygning er isoleret udad – ikke indad. Det fører til en meget stor intern varme udveksling imellem lejligheder. Forskere har for mange år siden dokumenteret, at en beboer i en almindelig ejendom kan hente op til 70% af varmen fra naboernes radiatorer ved at blot vælge en stuetemperatur der ligger blot 2° under naboernes. Smart for egen økonomi, men skidt for det gode naboskab.

I et aktuelt demonstrationsprojekt har BUILD/SBI dokumenteret¹ at nogle lejere betaler 13 gange mere for varmen (kr./m²) end dem som betaler mindst. Det svarer til, at de ville have over 60° i stuen, hvis

¹ Midtvejs evaluering af dynamisk varme-regnskab juni 2020, SBS Svendborg/Domea. Lars Gunnarsen, BUILD/Aalborg Universitet. Rune Korsholm Andersen, Danmarks Tekniske Universitet.

varmen rent faktisk blev i lejligheden. Nu tror vi ikke at de har sauna, men netop at de er tabere i et internt spil, hvor de betaler naboernes varmeregning.

På trods af åbenlyse udfordringer udbredes koncepter, hvor varmeregningen er lig med den varme som leveres til den enkelte lejlighed. I nye ejendomme med balanceret ventilation med forvarmet luft, er vi på vej imod det ultimative ”tipping point”, hvor radiatorernes andel er marginal. Hovedparten af varmen kommer fra solstråling, forvarmet ventilationsluft, el-apparater og naboer.

Helt tilbage i 2016 erklærede Brunatas direktør Keld Forchhammer² at de traditionelle fordelingsregnskaber ville miste sin relevans, når bygningernes varmeforbrug blev meget lavt. Den fjerne fremtid er kommet.

Den gode nyhed er at andelsboliger og ejerlejligheder blot kan bede kommunen om dispensation fra kravet om de traditionelle varmefordelingsregnskaber. Begrundelsen er, at omkostningerne til at etablere varmemålere på alle radiatorer ikke står mål med den forventede adfærdseffekt, dvs. energibesparelsen som følge af måling og afregning. Hvis den samlede varmeregning udgør nogle tusinde kroner om året, er det ret nemt at vise, at økonomien ikke hænger sammen.

Lejligheder som er omfattet af lejeloven har i dag ikke den samme mulighed som andels- og ejerlejligheder. Som led en mulig åbning

² Energiforum Danmarks årsmøde, hvor en paneldebat diskuterede forskellige bud på varmefordelingsregnskaber.

af lejemarkedet har Folketinget leveret lovgrundlag og Landsbyggefonden midler til et storskalaforøg i den almene sektor.

Her er omdrejningspunktet beboerne og deres adfærd. Hver måned modtager de en analyse af deres faktiske indeklimate – temperatur, luftfugtighed og CO₂. Det er selve kerneydelsen som brugeren har indflydelse på. Hvis beboerne vælger et indeklimate som er sundt for dem selv, bygningen og klimaet er betalingen lav (fast pr. m²). Det er absolut ikke forbudt at have det varmt – det koster bare lidt ekstra. Krøllen er, at det også koster ekstra hvis brugeren ikke lufter nok ud. Det er skidt for både beboere og bygning.

Konceptet handler således om at gøre indeklimate synligt og etablere en fair afregning, som animerer beboerne til at vælge et indeklimate der er godt for dem selv, bygning og miljøet. I tætte bygninger er det særlig vigtigt at have fokus luftkvalitet, hvorfor indeklimate målinger har sin egen værdi for bygningsejer og bruger. Hertil kommer, at indeklimate målinger også kan bruges til at dokumentere indeklimate, styre ventilation og beregne energimærke.

Ud fra BUILDs evaluering af demonstrationsprojektet ”dynamisk varmeregnskab” skal Folketinget sidst på året beslutte, om lejere kan få de samme muligheder som dem, der ejer andels- og ejerlejligheder. Nemlig at stå over for et frit valg imellem de traditionelle fordelingsregnskaber og et koncept, hvor den samlede regning bliver fordelt imellem lejlighederne med en økonomisk gulerod til lejere, som vælger et indeklimate til gavn

for sundhed, bygning og miljø.

For god ordens skyld skal det bemærkes, at målefirmaerne ISTA, Techem og Brunata allerede nu, inden evalueringens færdiggørelse, fraråder en lovændring.

To forslag – ét til husejerne og ét til ministeren

Husejere: Få ejerskab til jeres egne data om bygningens anvendelse, indeklimate og faktiske forbrug. Med ét datagrundlag i eget regi har I et langt bedre overblik, og så står I frit til at vælge samarbejdspartnere. Et brud med de mange siloer, som hver især tilbyder smalle og ukoordinerede services – energimærkning, driftsovervågning og fejlsøgning, intern afregning, fugtmåling osv.

Minister: Det må være dejligt at være minister for energi- og klima. Langt de fleste husejere er enige i de ambitiøse mål, og nogen overhaler ligefrem ministeren. I et sådant univers skal de politiske virkemidler omprioriteres. Mere fokus på at gøre den grønne omstilling enkel og innovativ. Oprydning i stive og ineffektive virkemidler.

En god start er energimærkningsordningen. Indfør en udfordringsret, hvor husejerne kan erstatte det lovpligtige mærke med andre redskaber. Kravet er at de skal være mindst lige så effektive som den nuværende mærkning, ordning. Et tiltrængt opgør med en stereotyp pligtordning, udviklet i det forrige årtusinde, hvor Web var i sin vorden.

Kontaktinfo:

Göran Wilke gw@ic-meter.com