

## **Bilag 1 – Eksempler på genopfyldende fonde til boligrenovering ("revolving funds")**

Dette dokument er resultatet af en ChatGPT-søgning med det formål at få et hurtigt overblik over eksempler på "revolving funds" i EU-lande og over den juridiske ramme. På dette grundlag kan det besluttes, om der er et spor, administrationen skal gå videre med. Et væsentligt forbehold er naturligvis, at lovgivningen på området er forskellig i de enkelte EU-lande.

**Prompt:** *Jeg leder efter eksempler på, hvordan en kommune eller forsyningsselskab med en revolving fund har været i stand til at realisere energi- og varmebesparelser private boliger, boligforeninger samt erhverv. Hvordan har tilbagebetaling af investeringerne fungeret og har man evt. kunne tilbagebetale ved at betale sin energiregning og lade denne følge bygningen, trods skiftende ejere eller lejere?*

Ja, der findes flere eksempler i EU, hvor kommuner og forsyningsselskaber har etableret "revolving funds" for at realisere energi- og varmebesparelser i private boliger, boligforeninger og erhverv. Disse fonde fungerer ved, at besparelserne fra gennemførte energieffektiviseringer geninvesteres i nye projekter, hvilket skaber en selv bærende finansieringsmekanisme.

### **1. KredEx Revolving Fund – Estland**

Estlands statslige fond, KredEx, blev etableret i 2009 og tilbyder lån og tilskud til renovering af flerfamilieboliger gennem boligforeninger. Lånene har gunstige vilkår, såsom lav rente og lang løbetid (op til 20 år), og kræver en energirevision som grundlag for investeringerne. Tilbagebetalingen sker typisk via boligforeningens fællesudgifter, og lånet er knyttet til bygningen snarere end den enkelte ejer, hvilket muliggør, at tilbagebetalingen fortsætter ved ejerskifte.

[https://en.wikipedia.org/wiki/Public\\_schemes\\_for\\_energy\\_efficient\\_refurbishment?utm\\_source=chatgpt.com](https://en.wikipedia.org/wiki/Public_schemes_for_energy_efficient_refurbishment?utm_source=chatgpt.com)

[https://www.citynvest.eu/content/kredex-revolving-fund-energy-efficiency-apartment-buildings?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.citynvest.eu/content/kredex-revolving-fund-energy-efficiency-apartment-buildings?utm_source=chatgpt.com)

[https://www.urbenergy.eu/105.0.html?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.urbenergy.eu/105.0.html?utm_source=chatgpt.com)

[https://www.interregeurope.eu/good-practices/kredex-revolving-fund-for-energy-efficiency-in-apartment-buildings?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.interregeurope.eu/good-practices/kredex-revolving-fund-for-energy-efficiency-in-apartment-buildings?utm_source=chatgpt.com)

### **2. Riga Energy Agency – Letland**

I Riga har kommunen etableret en fond, der tilbyder lavrentelån til energirenovering af boligbygninger. Tilbagebetalingen af lånene sker gennem ejendommens energiregning, og gælden er knyttet til ejendommen, ikke ejeren. Dette betyder, at ved ejerskifte overtager den nye ejer tilbagebetalingsforpligtelsen via energiregningen. Modellen har til formål at sikre, at energibesparelserne overstiger låneydelsen, hvilket gør det økonomisk attraktivt for boligejere.

[https://energy-cities.eu/best-practice/energy-renovation-of-residential-buildings-through-soft-loans-and-third-party-financing/?utm\\_source=chatgpt.com](https://energy-cities.eu/best-practice/energy-renovation-of-residential-buildings-through-soft-loans-and-third-party-financing/?utm_source=chatgpt.com)

### **3. Litoměřice – Tjekkiet**

Byen Litoměřice har siden 2014 haft en kommunal "revolving fund", hvor besparelser fra energirenoveringer af kommunale bygninger geninvesteres i nye energibesparende tiltag. Selvom denne model primært er anvendt på offentlige bygninger, demonstrerer den, hvordan en kommune kan strukturere en fond, der belønner energibesparelser og sikrer kontinuerlig finansiering af nye projekter.

[https://www.researchgate.net/publication/356541853\\_Financing\\_energy\\_renovations\\_at\\_local\\_and\\_regional\\_levels\\_European\\_status\\_and\\_good\\_practices?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.researchgate.net/publication/356541853_Financing_energy_renovations_at_local_and_regional_levels_European_status_and_good_practices?utm_source=chatgpt.com)

[https://energy-cities.eu/best-practice/revolving-energy-saving-fund/?utm\\_source=chatgpt.com](https://energy-cities.eu/best-practice/revolving-energy-saving-fund/?utm_source=chatgpt.com)

#### 4. Flandern – Belgien

I Flandern er der oprettet en fond, der tilbyder lån med udskudt tilbagebetaling til energirenovering af boliger, især rettet mod energifattige husholdninger. Lånene skal tilbagebetales efter 20 år eller ved salg eller arv af ejendommen, hvilket betyder, at lånet er knyttet til ejendommen og ikke den enkelte ejer.

[https://energy-poverty.ec.europa.eu/discover-community/epah-atlas/revolving-energy-fund?utm\\_source=chatgpt.com](https://energy-poverty.ec.europa.eu/discover-community/epah-atlas/revolving-energy-fund?utm_source=chatgpt.com)

#### 5. Frederikshavn Kommune – Danmark

I Frederikshavn har kommunen implementeret en model, hvor private boligejere tilbydes gratis energirådgivning og hjælp til at finde finansiering gennem lokale banker til energirenoveringer. Selvom dette ikke er en traditionel "revolving fund", viser det, hvordan kommuner kan facilitere energibesparelser i private boliger gennem samarbejde med lokale finansielle institutioner.

#### Opsummering:

Disse eksempler illustrerer forskellige måder, hvorpå kommuner og forsyningsselskaber i EU har implementeret "revolving funds" eller lignende finansieringsmodeller for at fremme energirenoveringer i både offentlige og private bygninger. En fællesnævner er, at tilbagebetalingen ofte er knyttet til ejendommen og sker gennem energiregningen eller fællesudgifter, hvilket sikrer kontinuitet i tilbagebetalingen, selv ved ejerskifte.

**Prompt:** *Kan du uddybe hvordan man rent juridisk kan strukturere en model, så hverken kommune eller forsyningsselskab bedriver konkurrenceforvridende virksomhed? Herunder forslag til hvordan der kan screenes, søges og gennemføres besparelser?*

Ja, det er et vigtigt spørgsmål, og det er muligt at strukturere en model med en *revolving fund* for energibesparelser i boliger og erhverv **uden at kommunen eller et forsyningsselskab bevæger sig ind på konkurrenceforvridende aktivitet**, så længe det sker inden for visse juridiske rammer. Herunder får du en juridisk og praktisk rammeopdeling.

---

## Juridisk ramme: Undgå konkurrenceforvridning

### 1. Lov om kommunalfuldmagten (DK)

Kommuner må kun støtte privat virksomhed, hvis der er lovhjemmel. Derfor må en kommune:

- **Ikke** yde direkte lån eller tilskud til private energiinvesteringer **uden hjemmel**, fx fra klima- eller energilovgivning.
- **Gerne** stille energivejledning til rådighed, så længe det er generelt og ikke målrettet én virksomhed.
- **Gerne** arbejde gennem fonde, partnerskaber eller datterselskaber, hvis disse er struktureret som **offentligt-privat samarbejde (OPS)** eller **selvstændige juridiske enheder** med armslængdeprincip.

### 2. Statsstøttere regler (EU)

Enhver offentlig støtte til virksomheder (herunder boligforeninger) skal overholde EU's statsstøttere regler:

- Støtte skal **notificeres** til EU, medmindre det falder under de minimis-reglerne (maks. €200.000 over 3 år).
- En revolving fund kan undgå statsstøtteklassificering, hvis:
  - Der opkræves **markedsræssig rente** (evt. differentieret efter risiko).
  - Ordningen er **ikke-diskriminerende og åben**.
  - Offentligheden har **fri adgang til ordningen**.

### 3. Forvaltningsret og udbudspligt

Hvis kommunen eller forsyningsselskabet bruger private aktører til at udføre screening, rådgivning og installation:

- Skal der foretages **lovpligtigt udbud** ved køb af tjenesteydelser over tærskelværdierne. (**OBS!** – her tænker jeg at man kan komme uden om det, ved at lave en liste over prækvalificerede rådgivere og håndværkere)
- Der bør indføres **fastlagte og objektive kriterier** for valg af projekter og aktører.

## **Modelforslag: Struktur og gennemførelse**

### ♦ **1. Oprettelse af fonden**

- En fond oprettes som **selvstændig juridisk enhed** (fx forening, selvejende institution eller kommunalt ejet selskab).
- Kommunen/energisekskabet yder startkapital, men fondens midler genbruges gennem tilbagebetaling.
- Midler kan komme fra:
  - Energibesparelsesforpligtelser (fx energisekskabernes forpligtelser).
  - Klimapuljer eller grønne investeringsmidler.
  - EU-fonde (fx ELENA, LIFE eller ERDF).

### ♦ **2. Screening og udvælgelse af projekter**

- Der tilbydes **gratis eller delvist finansieret energiscreening** gennem udbudte rådgivere.
- Screeningens vurderer bygningens potentiale for energibesparelser (varme, el, isolering, styring).
- Projekter prioriteres efter:
  - Energibesparelse pr. investeret krone.
  - Samfundsøkonomisk gevinst.
  - Sårbare grupper/energifattigdom.

### ♦ **3. Tilbagebetaling gennem energiregning (on-bill financing)**

- Energisekskabet eller fjernvarmeleverandøren opkræver **et fast beløb** via energiregningen.
- Ordningen tilknyttes bygningen, ikke brugeren.
- Ved salg eller flytning følger tilbagebetalingen **bygningen**, præcis som fx en grundskyld.
  - Kræver aftale med tinglysning eller servitut (hvis juridisk muligt).

**Alternativt:** Betaling via boligforeningens fællesudgifter eller indarbejdet i varmefordelingsregnskabet.

### ♦ **4. Udførelse af tiltag**

- Fonden formidler kontakt til godkendte håndværkere (udvalgt gennem udbud eller certificering).
- Entrepriserne betales af fonden.
- Fonden opkræver tilbagebetaling i en årrække baseret på de forventede besparelser (typisk 5-15 år).

---

### Eksempelstruktur

| Element         | Juridisk ansvar         | Bemærkning                                                  |
|-----------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Fonden          | Selvstændig enhed       | Ikke konkurrenceforvridende, hvis armslængde og neutralitet |
| Screening       | Kommunen/fonden         | Udført af udbudte aktører                                   |
| Finansiering    | Offentlig eller blandet | Markedsbaseret tilbagebetaling                              |
| Tilbagebetaling | Forsyningsselskab       | Som del af energiregning (on-bill)                          |
| Ejerskifte      | Binding til bygning     | Kræver evt. tinglysning/servitut                            |

---

### Mulige lovgivningsmæssige udfordringer

- I Danmark er "on-bill financing" stadig ret uprøvet og **kan kræve lovændringer** for at blive bredt implementeret.
- Servitutter og tinglysning som tilbagebetalingsmekanisme kan være **juridisk komplekst**, men er blevet afprøvet i visse energirenoveringsprojekter.
- Kommunen skal **holde armslængde** til den konkrete støtte og sikre, at det sker på markedsvilkår.