

Analyse - energirenovering af etageejendomme

"Jeg synes faktisk det nogen gange er befriende og se en ejendom der står med et helt andet udtryk - hvis man skal gøre det så skal man bryde radikalt med det oprindelige"

"Det er vigtigt at det oprindelige udtryk bevares - det holder ikke med at pudse de fine gamle mursten"



Indholdsfortegnelse

Forord - aktualisering	3
1. Resume	3
2. Metodik	5
3. Observationer	7
4. Konklusioner og anbefalinger	13
5. Erkendelser og udsagn – Hvad fandt vi ud af?	18
Tema 1: Traditionelle løsninger og udtryk vurderes generelt højt	18
Tema 2: Element løsninger til element byggeri!	23
Tema 3: Radikale løsninger med "customization" aspekt kan begejstre!	26
Tema 4: Visualiseringshybriden	28
Tema 5: Den energiproducerende facade overvinder æstetiske forbehold - miljø og bæredygtighed fylder stadig meget!	30
Tema 6: Facaderenovering som forbedring af lejligheden set indefra	33
Tema 7: Indvendig isolering og indeklime	35
Tema 8: Byggeprocessen som et forstyrrende element	36
Tema 9: Autenticitet	38
Tema 10: De økonomiske aspekter	41
Tema 11: Variation i forhold til bybilledet - det rette forhold mellem facadetyper er vigtig	43
Tema 12: En historisk forpligtelse? - traditionalisme versus fornyelse	46
Tema 13: Facaderenovering har høj prioritet og er relevant for mange!	48
Tema 14: Hvad vælger de så?	50
6. Strukturelle forhold	52

Analyse - energirenovering af etageejendomme

© 2010 Smith

Analysen er finansieret af Grundejernes Investeringsfond

Tekst: Smith

Design og layout: Simon Klinkby Arkitekt MAA

Forord - aktualisering

Denne analyse er støttet af Grundejernes Investeringsfond og udført af Smith Innovation i tidsrummet februar 2010 – Oktober 2010.

Formålet med undersøgelsen er at afdække forhindringer og muligheder, særlig af æstetisk og bevaringsmæssig karakter, i forbindelse med energi renoveringer af ældre etageejendomme. Analysen vil således med fokus på facaderenovering og dens visuelle aspekter, afdække interessenternes holdning til de æstetiske og bevaringsmæssige aspekter af en bred vifte af facaderenoveringsløsninger samt deres vægtning af faktorer som indeklimate, byggeproces og miljøhensyn.

Skal energi renoveringer af ældre etageejendomme blive gennemført i det antal som den energi- og klimapolitiske dagsorden tilsiger, vil en sådan indsigt være nødvendig for at forstå hvilke barrierer det eksisterer samt hvordan disse bedst imødekommes

Emnet facaderenovering, med eller uden energifokus, kan let risikere at blive nedprioriteret til fordel for køkkenrenoveringer, gårdprojekter og lign. Det har været en væsentlig pointe under analysen at måle interessen for emnet samt accepten af potentielt omfattende ændringer af boligmassen. Yderligere har vi forsøgt at vurdere hvilke værktøjer der kan understøtte processen.

1. Resume

Analysen har præsenteret lejere, ejere og deres rådgivere samt udvalgte interesseorganisationer for et bredt udvalg af løsninger til energirenovering af facader. Der har generelt været en positiv evaluering af løsninger der forsøger at genskabe et oprindeligt udtryk, såsom pudsede løsninger, mens meget få respondenter bedømte facadeplade- eller skærmteglssystemer som velegnede til referenceejendommen.

En "visualiseringshybrid" udarbejdet til denne analyse, hvor udvidede lysningsåbninger kombineres med en pudset facade mødte meget stor accept, ligesom mere radikale løsninger med en transformerende tilgang til renoveringen. Sidstnævnte dog med forbehold for at hele kvarterer renoveres på denne måde.

Analyseresultaterne bekræfter at forbedringer af den enkeltes lejlighed – primært lysindfald og udvidelse med altan kan være en vigtig løftestang for beboernes accept af facaderenoveringer af denne type. De tykkere vægge efter en renovering vil alt andet lige reducere lysindfaldet - en udvidelse af lysningsåbningerne vil derfor være nødvendigt for at stille de fleste lejere tilfredse.

Der eksisterer en modstrid mellem kravet til en skånsom byggeproces og de ønsker der generelt lægges frem til den færdige ombygning - eksempelvis øget dagslys ved hjælp af udvidelse af lysningsåbninger. Dette forstærker vigtigheden af at kommunikationen omkring gener og timing bør være præcis og vedholdende.

Skal en renovering, med et omfang der nødvendiggør fraflytning, kunne sælges til lejerne, er det helt centralt at den ejendom de flytter tilbage til opleves som en ny ejendom med nye kvaliteter der sikrer at der er tale om en langsigtet løsning.

Blandt udlejerne eksisterer en udpræget frustration med hensyn til spillereglerne for energi-renovering. Når lejen ikke er markedsbestemt og udlejer samtidig ikke må finansiere renoveringen med de afledte energibesparelser – der i øvrigt er vanskelige at forudsige og til dels uden for deres indflydelse - opleves et problem med incitament strukturen. Den manglende fokus på levetids-betragtninger og de usikre estimater på prisudviklingen af energi gør det yderligere vanskeligt for facade-renoveringerne at konkurrere på pris.

Der er tilsyneladende ikke stor modstand mod at bygninger som referenceejendommen ændrer udtryk og langt de fleste vil kunne gøres interesserede i processen hvis kommunikationen understøttes af visualiseringer samt troværdig faktuel information, samtidig med at løsningen leverer på både det økonomiske og æstetiske plan samt imødekommer de ønsker som mange beboere har til lysindfald, komfort og altaner.

Når vi kigger udover den enkelte ejendom begejstres en stor del af de interviewede ved variation i løsningerne i forhold til bybilledet. På baggrund af den debat og begejstring de viste løsninger resulterede i, virker det sandsynligt at glæden ved ældre bydele kan genskabes, inklusiv alle fordelene ved nutidigt byggeri. Dette kræver at nye byggesystemer i højere grad tillader variation og brugen af de forskellige systemer koordineres på kvarters niveau, samt på udvalgte flader benytter materialer og/eller processer som i særlig grad forbindes med oprindeligt håndværk.

2. Metodik

Analysens struktur har været afstemt i forhold til den primære målsætning om at afdække lejere, ejere og rådgiveres generelle holdning og ønsker til facaderenovering med fokus på energi, samt teste responsen på de konkrete løsninger der findes på markedet. Med dette udgangspunkt har det sekundært været målet at nå frem til hvilke løsninger der efterspørges i forhold til Grundejernes Investeringsfonds reference ejendom fra år 1900 samt hvilke kombinationer af løsninger respondenterne kan se fungere på kvarters niveau.

Dette har resulteret i følgende struktur for dataindsamlingen og analysen:

1) Kortlægning af de løsninger der findes på markedet med fokus på arkitektoniske karakteristika, pris, montageproces, forventet levetid, patinering og løsningens åbenhed overfor udvidelse af eksempelvis lysningsåbninger og integration af altaner.

2) Første runde af interviews. Her blev det indsamlede materiale testet på udvalgte lejere, ejere og rådgivere. Særligt fokus på input til videre informationsindsamling.

3) Fokusgruppeinterview. De indledende interviews gav en forståelse af målgruppen, hvilket dannede udgangspunktet for spørgerammen til fokusgrupperne. De 4 fokusgruppe-interviews blev sammensat af 2 fokusgrupper med hhv. lejere og ejere samt deres rådgivere. I begge tilfælde lykkedes det at opnå en bred sammensætning mht. alder, anciennitet, professionalisering, boligstørrelse mm. Diskussionen i fokusgrupperne blev understøttet af en visuel præsentation og centrede om emnerne:

a. Interessenternes opfattelse af facaden:

- I. I hvilket omfang er man opmærksom på facadens æstetiske udtryk og potentialer?
- II. Kan en eventuel nostalgi ved de gamle facader genskabes eller erstattes?
- III. Hvordan påvirker den enkelte facade kvarterer/bydele?

b. Interessenternes holdning til de eksisterende løsninger:

- I. Udtryk
- II. Funktionalitet og proces
- III. Ejendomsværdi

c. Interessenternes holdning til energirenoveringer generelt

- I. Hvordan vægtes konkrete fordele?
- II. Er der løsninger man savner på markedet?
- III. Er der indikationer på efterspørgsel?

Afsluttende interviews. Afslutningsvis er hypoteser blevet testet i interviews med de mest relevante beslutningstagere og aktører på markedet.

I alt har 14 lejere, 14 ejere og rådgivere samt 2 interesseorganisationer; Lejernes LO samt Ejendomsforeningen Danmark deltaget i analysen.



Foto: Grundejernes Investeringsfond

Denne rødstens ejendom (reference ejendommen) fra Frederiksberg har dannet rammen for alle interview fortaget til analysen, deltagerne har skulle forholde sig til hvordan de enkelte facade løsninger æstetisk passede til ejendommen.

3. Observationer

Efter fire fokusgruppeinterviews og en række enkelt interviews, kan vi konstatere at holdningerne til facader og deres renovering, udover nuancerede tilkendegivelser vedrørende de konkrete løsninger, indeholdt en række værdibaserede temaer og i nogle tilfælde afvejninger, såsom eksempelvis "historisk forpligtelse vs. miljømæssige udfordringer", der lod sig overføre til facadernes udtryk. Vi blev med andre ord mødt med både en sans for detaljen og "de store linjer" på en gang. Vi har derfor valgt at inddele deltagernes udsagn, og de erkendelser de førte med sig, i 14 temaer, der spænder fra diskussion af de forskellige konkrete facadeløsninger til over mere abstrakte begreber som "autenticitet" til helhedsbetragtninger angående renoveringens betydning for eksempelvis bymiljø og historie.

Renoveringsløsninger der i udtryk efterligner det oprindelige

Der har generelt været en positiv evaluering af løsninger der forsøger at genskabe et oprindeligt udtryk. Løsningssegmentet omfatter en bred vifte af pudsede løsninger, i nogle tilfælde med ny ornamentik, samt skalmuren i det omfang den tilstræbes at ligne det oprindelige og dermed opfattes som en traditionel løsning. Flere respondenter anerkender at facaderenoveringer af denne type strengt taget ikke er autentiske men er generelt positive overfor denne tilnærmelse.

Helt overordnet er mange nervøse ved at miste det oprindelige, og derfor ser de traditionelle løsninger som en helgardering, hvor man både er god ved miljøet og samtidig sikrer et traditionelt æstetisk udtryk. Løsninger som puds og skalmur opfattes som håndværksbaserede snarere end industrialiserede løsninger, hvilket forbindes med referenceejendommen.

Et initiativ, der søger at fremme omfattende energirenoveringer, vil være nødt til at tage sine forbehold for en udbredt forkærlighed for det oprindelige – en vis konservatisme i markedet - da man ellers risikerer stor modstand mod projektet.

Renoveringsløsninger med en industriel og transformerende tilgang

Denne gruppe kan opdeles i "kendte løsninger" såsom facadepladesystemer og skærmtegl, samt nye systemer¹. Til fælles har de to grupper at de med en industriel tilgang ændrer den renoverede ejendoms udtryk markant. Den første gruppe skaber dog i langt højere grad end den anden, associationer til andre typer byggeri, hvilket sammen med en høj oplevet standardisering kan være årsag til at meget få respondenter bedømte facadeplade- eller skærmteglssystemer som velegnede til referenceejendommen.

Hvis de kendte industrielle facadesystemer skal benyttes på referenceejendom kræver det en individualisering af løsningen, samt at det bliver arbejdet meget med det æstetiske udtryk. Ejere og rådgivere fremhæver typisk at det vil kræve stort kunstnerisk overskud og at de industrielle løsninger kunne miste sine fordele.

¹ Alle interview deltagere blev præsenteret et nyt byggesystem kaldet Connovate – et modulært byggesystem i højstyrkebeton der stadig er i udviklingsfasen.

Grundlæggende reagerede de interviewede – ejere og deres rådgivere, såvel som lejere – derimod positivt på løsninger der forsøgte at gentænke udtrykket radikalt, dog med det forbehold at de typisk ikke kunne forestille sig løsningen benyttet i meget vid udstrækning, eksempelvis til hele kvartersløft, men derimod mere som solitære og markante ejendomme. De klare åbninger overfor en renovering af denne type bundende tilsyneladende i en oprigtig begejstring over for en ny udtryksmæssig tilgang, samt at man betragter løsninger af denne type som et mere ærligt forsøg på at nytænke bygningen end de mere kendte systemer.

Brug af visualiseringer og "visualiseringshybriden"

Som en ekstra mulighed fik vi konstrueret en række visualiseringer, hvor en arkitekt fik frie hænder til at renovere referenceejendommen på baggrund af responsen fra de første fokusgrupper. Det resulterede i en løsning hvor lysningsåbninger blev udvidet betydeligt, facaden blev isoleret og pudset, mens gårdsiden fik altaner og solcelle installationer.

Denne "hybrid-løsning" mødte stor accept fordi den både leverer en vis historisk forankring i form af den pudsede facade, men samtidig er et bud på en gentækning af denne del af boligmassen. Yderligere opleves det meget positivt at lysindfaldet og udsigt forbedres i hjørnelejlighederne.

Responsen understreger, udover at visualiseringerne meget effektivt understøtter dialogen og accepten af de enkelte løsninger, at man kan tilbyde en renovering med et vist spillerum for individualisering, og samtidig sikre at den er økonomisk rentabel, er der mulighed for at få opbakning hos både ejere og lejere til ganske omfattende renoveringer af referenceejendommen.

Den energiproducerende facade

De interviewede fik fremvist et udvalg af løsninger med fokus på at udnytte facade og tagflade til energiproduktion ved brug af solceller. De adspurgte var generelt mere villige til at acceptere æstetiske kompromisser og manglende oprindeligt udtryk ved denne type løsninger – nogle gav udtryk for at denne holdning udsprang af idealisme.

Den meget imødekommende og positive holdning findes mest hos lejerne, mens ejere og rådgivere generelt er mindre begejstrede og har stor fokus på rentabilitet - løsninger skal dog i stort set alles optik være rentable.

Løsninger inden for dette segment kan agere løftestang for en samlet facaderenovering – tilsyneladende skubber energiproducerende tiltag, argumenter om det oprindelige udtryk i baggrunden for en stor del af de adspurgte. Dette kræver dog at løsningerne som minimum er omkostningsneutrale.

Forbedringer af lejligheden set indefra

Altaner og større lysningsåbninger rates ikke overraskende højt, og reduktion af dagslys ved en renovering er uacceptabelt for de fleste. En relativ høj andel af de adspurgte udviste stor interesse for æstetikken i forbindelse med altanprojekter – også selvom de mest oplever dem indefra.

Generelt kunne det konstateres at både lejere, udlejere og rådgivere ikke gik ind for indvendig isolering. Udsigten til byggerod, mindre lejligheder, byggetekniske risici og evt. dårligt indeklima var faktorer der fik alle grupper til at fravælge denne form for løsning. Kun ved fraflytning kunne det komme på tale at etablere en tynd isolering på særlig kolde gavlvægge.

Analyseresultaterne bekræfter at forbedringer af den enkeltes lejlighed – primært lysindfald og udvidelse med altan kan være en vigtig løftestang for beboernes accept af facaderenoveringer af denne type. De tykkere vægge efter en renovering vil alt andet lige reducere lysindfaldet - en udvidelse af lysningsåbningerne vil derfor være nødvendigt for at stille de fleste lejere tilfredse.

Processen

Der eksisterer en modstrid mellem kravet til en skånsom byggeproces og de ønsker der generelt lægges frem til den færdige ombygning - eksempelvis øget dagslys ved hjælp af udvidelse af lysningsåbninger. Dette forstærker vigtigheden af at kommunikationen omkring gener og timing bør være præcis og vedholdende.

Skal en renovering, med et omfang der nødvendiggør fraflytning, kunne sælges til lejerne, er det helt centralt at den ejendom de flytter tilbage til opleves som en ny ejendom med nye kvaliteter der sikrer at der er tale om en langsigtet løsning.

Autenticitet

Autenticitet er muligvis ikke et erkendt behov hos alle de interviewede, men hos en stor del af de adspurgte vægtes begrebet højt, hvilket ofte kommer frem i forbindelse med kritik af løsninger man ikke bryder sig om. Mange af de stærkeste og mest entydige markeringer kommer således i forbindelse med renoveringer hvor materialevalget ikke opleves "ærligt" eller renoveringen ikke søger at gentænke ejendommen, men i stedet har karakter af en "påklippet" standard løsning.

Konsekvenserne af ønsket om autenticitet er at facadeløsningerne generelt bør tilstræbe materialevalg og konstruktive løsninger der ikke forsøger at skjule deres funktion, samt at en ejendom skal fremstå i pagt med sit oprindelige udtryk – eller alternativt gentænkes radikalt, med udgangspunkt i nye generationers behov og teknologiske muligheder.

Fra udlejerens side kan dette være en vigtig iagttagelse når der arbejdes på at holde fastholde eksisterende lejere. Valg af lejebolig handler primært om parametre såsom økonomi, beliggenhed, og størrelse, men responsen tyder på at faktorer som æstetisk udtryk, autentiske detaljer og historie følger tæt efter. Har man som lejer valgt at bo i et bestemt bymæssigt udtryk repræsenterer dette et ønske om at se sig selv i en bestemt kontekst – en selviscenesættelse. En facade renovering vil kunne rykke ved denne selvforståelse og rykke bygningen væk fra den oprindelige ide man havde da man flyttede ind. En gentænkning af ejendommen bør således forankres i dialog med beboerne og denne dialog kan understøttes af visualiseringer

Økonomi og jura

Den økonomiske problemstilling fylder meget for lejerne fordi det er deres privatøkonomi der er i spil og der hersker en vis skepsis med hensyn til udmåling af huslejeforhøjelser på baggrund af renovering. De fleste udtrykker dog en forståelse for at udlejer skal kunne få en rimelig forrentning af sin investering.

Blandt udlejerne eksisterer en udpræget frustration med hensyn til spillereglerne for energirenovering. Når lejen ikke er markedsbestemt og udlejer samtidig ikke må finansiere energirenoveringen med de afledte energibesparelser – der i øvrigt er vanskelige at forudsige og til dels uden for deres indflydelse - opleves et problem med incitamentsstrukturen. Der vil med andre ord (ifølge udlejerne) ikke blive foretaget energirenoveringer i nævneværdigt omfang medmindre incitamentsstrukturen ændres – enten som følge af ændringer i lejelov eller etablering af nye tilskudsordninger og/eller lovkrav. Det er klart at introduktion af løsninger der har flere fordele og højere forrentning også kan medvirke positivt til antallet af energirenoveringer.

Det er interessant at det primært er de umiddelbare økonomiske overvejelser baseret på fremskrivning af renoveringens omkostninger der fylder meget, mens levetidsberegninger og de gevinster der kunne ligge i brugerinvolvering tilsyneladende fylder relativt lidt.

Der mangler i dag en incitamentsstruktur der sikrer dels at energirenoveringer af facader er rentabelt. Yderligere sikrer den nuværende lovgivning ikke at ejer og lejer har fælles interesse i at energirenovere. Denne problematik kan yderligere være skyld i at det store potentiale for interaktive og brugerinvolverende løsninger ikke realiseres.

De modsatrettede interesser i forhold til huslejeforhøjelser og energirenoverings komplekse sammenhæng mellem udgifter og besparelser, kunne tyde på et behov for en mediator instans der neutralt kan skabe klarhed og accept af nogle fælles spilleregler, og dermed fremme processen.

Den manglende fokus på levetidsbetragtninger og de usikre estimater på prisudviklingen af energi gør det yderligere vanskeligt for facaderenoveringerne at konkurrere på pris.

En historisk forpligtelse

Der er en stærk erkendelse af at facadens udtryk er vigtig ud fra en historisk betragtning samtidig med at der sondres skarpt mellem på den ene side det unikke og dermed bevaringsværdige og på den anden side det almindelige og dermed udskiftelige.

Der er således ikke stor modstand mod at bygninger som referenceejendommen ændrer udtryk, mens bygninger der subjektivt opleves som havende historisk eller æstetisk værdi ifølge en meget høj andel af de interviewede ikke bør facaderenoveres på anden en traditionel vis.

Udfordringer i forhold til at reducere energiforbrug og dermed CO2 udledning, kan tilsyneladende ikke konkurrere med bevaringshensyn når vi har med ejendomme der bedømmes som unikke og med høj æstetisk og historisk værdi.

Relevans

Det har været en konstant oplevelse at deltagerne opfattede emnet som vigtigt og relevant, og vi har ofte oplevet at deltagerne, efter interviewet, gav udtryk for at de glædede sig til at følge med i udviklingen inden for området.

Stort set alle adspurgte havde markante holdninger til facaderenovering og opfattede det som et vigtigt emne at debattere, selv om specielt lejerne ofte efterfølgende bemærkede at de ikke vidste de havde en holdning til emnet. De interviewede ejere identificerer sig tydeligt med deres ejendom – og sætter en ære i at standen maksimeres under en økonomisk hensyntagen, men lejerne fokuserede mere på trivsel og bygningens udtryk – som én lejer udtrykker det "Jeg tror bygninger har en enorm betydning for den måde vi føler os tilpas på". Fælles for både lejere og ejere var en bred accept af at det var rimeligt og vigtigt at diskutere en energirenovering af ejendomme af samme type som referenceejendommen men også den ældre etageboligmasse.

Den spirende erkendelse af at det er nødvendigt at tage en debat om energirenoveringer, og at konsekvensen meget vel kan blive at større dele af boligmassen ændrer udtryk, kan være med til at bane vejen for forbedringer. Med den rette tilgang, gerne rig på visualiseringer der tager udgangspunkt i den enkeltes ejendom og hverdag, er emnet yderst relevant for de fleste, og afføder efter en kort introduktion til emnet holdningstilkendegivelser såsom "Jeg er nysgerrig – fortæl os om alternativerne".

Hvordan skal fremtidens energirenoverede ejendomme se ud?

Vi har afsluttet samtlige interviews med at spørge til hvilke løsninger man ville foretrække i forbindelse med renovering af referenceejendommen. Her tegner der sig et klart billede af at pladeløsninger fravælges, skærmtegl møder meget begrænset accept, mens den pudsede løsning, "visualiseringshybriden" og radikale løsninger møder størst accept.

Når vi kigger udover den enkelte ejendom begejstres en stor del af de interviewede ved variation i løsningerne i forhold til bybilledet – mange fremhæver den variation der findes i naturen som særlig attråværdig. Meget tyder på at dette tema tillægges stor betydning, og har indflydelse på trivsel og glæde ved bygningen og kvarteret.

En initial holdning præget af stor afstandtagen overfor at hele kvarterer renoveres viger ofte for accept af en sådan proces, hvis en række spilleregler overholdes; meget markante renoveringer holdes til 10-20 % af boligmassen, bevaringsværdige bygninger renoveres nænsomt mens resten renoveres diskret men med en vis variation.

Glæden ved ældre bydele kan således ifølge de fleste respondenter genskabes, inklusiv alle fordelene ved moderne byggeri, hvis moderne byggesystemer i højere grad tillader variation samt på udvalgte flader benytter materialer og/eller processer som i særlig grad forbindes med naturen eller oprindeligt håndværk.

4. Konklusioner og anbefalinger

Overordnet konklusion - hvilke løsninger skal der sættes på

- "Hybrid-løsningen" mødte stor accept fordi den både leverer en vis historisk forankring i form af den pudsede facade, men samtidig er et bud på en gentænkning af denne del af boligmassen.
- "Den pudsede løsning" appellerede til mange der så den som en helgardering, hvor man både gavner miljøet og samtidig sikrer et traditionelt og æstetisk udtryk.
- Et flertal så gerne mere radikale løsninger benyttet på en mindre del af boligmassen i sammenhæng med de øvrige løsninger.

Den relativt entydige konklusion giver et klart mandat i det videre arbejde

Kan det lade sig gøre at opnå den variation i kvarterets udtryk der efterlyses, og samtidig levere en række funktionelle fordele er der en voksende accept blandt både lejere og ejere af at disse foretrukne løsninger i stort omfang kan benyttes til renovering af ejendomme i stil med referenceejendommen. Yderligere ser et flertal det som en mulighed at en mindre andel af ejendommene renoveres med en langt mere gennemgribende ændring af deres udtryk.

At dette rent faktisk bliver en reel mulighed fremgår af følgende delkonklusioner og tilhørende anbefalinger:

Delkonklusion 1: Det svære abstraktions niveau

Vi oplevede under interviewene at mange havde svært ved at abstrahere fra de bygninger som var vist på billederne og relatere en bestemt facadeløsning til reference ejendommen. Dette var en udfordring da det typisk er ejendomme fra perioden 1950-1980 der indtil videre er blevet facaderenoveret med et energifokus. Det har således været tydeligt at før/efter billeder samt visualiseringer gør en meget stor forskel når holdningerne til renoveringer dannes – både hos lejere, ejere samt rådgivere. En visualisering kan derfor medvirke til at øge trygheden ved, og forståelsen af, nye løsninger og dermed mindske eventuel utryghed samt mindst lige så vigtigt øge bevidstheden omkring de potentielle forbedringer de nye løsninger indebærer.



Foto: Grundejernes Investeringsfond



Visualiseringerne havde stor effekt på reaktionerne hos de adspurgte.



Visualisering: arkitekt Simon Klinkby

Anbefaling

Vi kan konstatere at en øget brug af visualiseringer i høj grad vil understøtte beslutningsprocessen og markant øge chancen for at nå frem til den mest optimale løsning. Det bør derfor overvejes at udvikle et it-værktøj hvor man effektivt kan teste potentielle løsninger, både på det tekniske og udtryksmæssige niveau. Et sådant værktøj kunne have flere funktionaliteter:

- I forlængelse af Energikoncept.dk kunne løsningen under overskriften "Transformer din egen ejendom", give mulighed for at konfigurere den enkelte ejendom ud fra en række arketyper. Herefter kan beboere såvel som ejere vælge mellem forskellige typer facaderenovering og dermed skabe overblik over løsningsrummet.
- Visualiseringer på kvartersniveau kan tage højde for det forhold at mange udviser stor interesse for kvarterets ejendomme, snarere end bare deres egen. Dermed skabes bred opbakning samt potentielt brugerinvolvering.
- Værktøj kunne også have en "driftsfase" således at brugerinddragelsen med afsæt i at inddrage lejerne og give dem medejerskab i selve renoveringsprocessen, tog fat i den mindst lige så vigtige adfærdsregulering i forhold til at realisere potentielle energibesparelser.

Delkonklusion 2: Udlejers og lejeres interesser

Forholdet mellem udlejer og lejere er karakteriseret ved at man på den ene side er fælles i ønsket om en velfungerende ejendom, men når det faktiske ansvar skal fordels har modstridende interesser; for udlejer handler det om at opnå et afkast der sikrer en tilfredsstillende forrentning, mens det for lejerne handler om at bo i en attraktiv bolig billigst muligt. Disse modstridende interesser skaber et forhold hvor lejerne, ifølge LLO, generelt ikke har tillid til udlejer og nok aldrig får det. Yderligere kan der argumenteres for at forskellig tidshorisont kan spille ind – den enkelte lejers holdning til varige forandringer kan meget vel være påvirket af den pågældendes forventede resterende tid i ejendommen. De hårdt optrukne fronter nuanceres i flere interviews hvor lejerne giver udtryk for at hvis udlejer lever op til sine forpligtelser er det rimeligt nok at de får en forrentning der modsvarer risikoen ved deres investering.

Der er stor konsensus om at hvis ejerne skal have mulighed for at gennemføre energirenoveringer der kan medføre forhøjelse af huslejen er der brug for at skabe en større tillid mellem udlejer og lejer. Her spiller troværdig information en vigtig rolle, da en energi renovering af facaden udover de økonomiske overvejelser, også handler om tekniske, æstetiske, komfort og miljømæssige forhold, der kræver rådgivning udover det fx LLO kan tilbyde sine medlemmer.

Anbefaling

En neutral rådgivning kunne adressere lejernes lave tillidsniveau når det gælder information og rådgivning fra udlejers side samt løfte den svære kommunikationsopgave renoveringen repræsenterer. Rådgivningsorganet kunne have en midlertidig rolle i forbindelse med at markedet modnes og eventuelt være obligatorisk ved tilskud til renoveringer. I den periode ville det stå som garant

for korrekte og forståelige oplysninger og eventuelt administration af en garantiordning samt etablering af standarder. Rådgivningsorganet kunne således have følgende indsatsområder:

- Visualisering og konkretisering af de forbedringer der kunne opstå for beboerne i forbindelse med en facaderenovering. I fokusgruppe-interviewene blev det bekræftet at lejerne tillagde forbedringer såsom altaner, større vinduer eller bedre indendørskomfort stor værdi. Denne holdning ville forstærkes betydeligt hvis Lejerne i højere grad kunne gennemskue processen og "se løsninger for sig".
- Administration af garantiordning i en overgangsfase, hvorefter et velfungerende marked med standardiseret producent information og produkt garanti være tilstrækkeligt.
- Facilitering af en konstruktiv dialog mellem udlejer og lejer. Både LLO og Ejendoms-foreningen Danmark understregede at der var divergerende interesser mellem udlejer og lejer især når det gælder økonomi², og at disse kan stå i vejen for en i øvrigt hensigtsmæssig løsning.
- Rådgivningsorganet kunne have til formål at skulle sikre valg af den mest energi optimale løsning samt efterfølgende evaluering.

Delkonklusion 3: Den overordnede incitamentsstruktur

Det kan ikke lade sig gøre at gennemføre en facaderenovering med energifokus uden lejernes accept ved det nuværende omkostningsniveau. Denne kan blive svær at opnå hvis hele omkostningen skal finansieres over huslejen, samtidig med at det ikke er lovligt at modregne eventuelle besparelser i energiforbruget. Disse er i øvrigt vanskelige at forudsige samt måle da der hersker stor usikkerhed mht. de økonomiske gevinster ved energirenovering af facader. Først og fremmest vil energiprisens udvikling have stor indflydelse, men også løsningens tekniske karakteristika samt kvalitetsmæssige udførelse, vil i sagens natur være afgørende samt vanskelige at påvise eksakt før der kan genereres erfaringstal. Yderligere vil eventuelle tilskudsordninger naturligvis være en væsentlig faktor.

En renovering af facaden vil øge bygningens værdi, samt mindske udgifterne til det generelle vedligehold, men det ser ikke ud til at dette er incitament nok til at få gang markedet for energirenoverede facader – særlig på det private udlejningsmarked og med bygninger fra før 1960'erne. Dette skyldes at det er vanskeligt for udlejer at opnå et tilstrækkelig højt forventet afkast af den investering facaderenoveringen repræsenterer. Det er derfor centralt at tænke i hvilke initiativer der kan være med til at skabe merværdi for ejer/udlejer.

Anbefaling

Der er på det danske marked et stort potentiale for både at skabe arbejdspladser samt spare på energiforbruget ved øget facaderenovering med energifokus. Markante og langsigtede initiativer på området vil yderligere kunne give Danmark en ledende position inden for energi renovering af facader -et potentielt vækst- og eksportmarked.

²I fokusgruppeinterviews og alm. kunne vi dog konstatere at interesserne ikke var modsætningsfyldte på andre parametre så som æstetisk udtryk, bevaring af bybilledet osv. se evt. temaer.

- I den videre indsats for at påvirke rammebetingelserne for energirenoveringer; lejelovgivning såvel som støtte- og afgiftssystem samt eventuelle garantiordninger er det væsentligt at træde et skridt tilbage og fokusere på tiltagens effekt på miljø, arbejdspladser samt eksportmuligheder. I denne argumentation bør lægges vægt på den stigende standardisering og brug af interaktiv software med tilhørende veldefinerede snitflader i renoveringsprocessen, da denne øger sandsynligheden for at ellers meget lokale industrier indenfor byggeriet, har potentialet til at blive, om ikke globale, så i hvert fald multinationale aktører med tilhørende eksportmuligheder. Disse muligheder forstærkes yderligere af de på papiret ambitiøse nationale mål der er opstillet for CO2 reduktion, kombineret med tidligere erfaring fra bl.a. fjernvarmesektoren og vindmølleindustrien, potentielt giver en early-mover fordel i forhold til at skabe nye arbejdspladser på baggrund af eksportmuligheder.
- Lovgivningen på området bør ændres således at den i højere grad skaber en incitamentsstruktur for finansieringen af energirenoveringer der tilgodeser den efficiente løsning på langt sigt (renoveringens levetid). Dette betyder at der på den ene side skal udvikles mere præcise modeller for omkostninger samt potentielle besparelser og deres timing og risici. Besparelsesgevinster bør fordels i forhold til investering og brugeradfærd.
- Hvis man fra politisk hold ønsker at benytte tilskudsordninger til at realisere disse potentialer, er der inspiration at hente fra de afholdte interviews. Her så vi at solceller og energiproduktion via facaden kunne fungere som en løftestang til at få lejernes accept af omfattende renoveringer. Et tilskud kunne skrues sådan sammen at tilskuddet kun blev givet til facade renoveringer der integrerede energi producerende systemer i facaden eller på taget. Dette ville tvinge branchen til i højere grad at integrere teknologien i det endelige design, hvilket er en stor mangelvare i dag, og på længere sigt kunne resultere i store markedsandele for danske producenter.
- Øget fokus på mærkningsordninger vil på længere sigt skabe større prisforskel mellem effektive og ineffektive bygninger og dermed stimulere markedet.

Delkonklusion 4: Integrerede løsninger efterlyses!

Der er stadig et kraftigt element af "ad-hoc" løsninger over de facaderenoveringer det tilbydes i dag – dette går uundgåeligt ud over renoveringsstandarderne – både processen og det endelige resultat. Yderligere vil den rationalisering sådanne løsninger uundgåeligt fører med sig resultere i en bedre samlet økonomi for renoveringen.

Anbefaling

Det bør derfor søges at understøtte:

- Udviklingen af facadesystemer der i langt højere grad integrerer "hele" renoveringen – altså eksempelvis integrerer solcellemoduler med en øvrige facade bør understøttes. Det er tankevækkende hvor få facadesystemer og solcellesystemer der har taget dette skridt.

- Løsninger der arbejder med at etablere en eller flere etager mere i forbindelse med renoveringen er en oplagt metode til at skabe den ekstra kapital der er brug for til en energirenovering af facaden. Et Schweizisk forskning projekt om energirenovering facader på etage ejendomme (IEA ECBCS Annex 50), har integreret etableringen af en ny etage oven på etageejendomme i samme proces som montering en ny facade uden på den eksisterende facade. Den nye etage var med til at finansiere selve energirenoveringen af ejendommen. Dette kunne lade sig gøre fordi lejen på den nye etage kunne sættes højere end lejen i den gamle bygning, og derved øge rentabiliteten sådan en løsning, som en rådgiver i renovering udtrykker det: "En etage mere vil kunne trække renoveringen igennem.", men denne model er ikke i tilstrækkelig grad tænkt ind i energirenoveringer, selvom den længe har været brugt i forbindelse med traditionelle renoveringer.

5. Erkendelser og udsagn - hvad fandt vi ud af?

Tema 1: Traditionelle løsninger og udtryk vurderes generelt højt

Der har generelt været en positiv evaluering af løsninger der forsøger at genskabe et oprindeligt udtryk. Løsningssegmentet omfatter en bred vifte af pudsede løsninger, i nogle tilfælde med ny ornamentik, samt skalmuren i det omfang den tilstræbes at ligne det oprindelige og dermed opfattes som en traditionel løsning. Flere respondenter anerkender at facaderenoveringer af denne type strengt taget ikke er autentiske men er generelt positive overfor denne tilnærmelse. Vi vil her gennemgå responsen på de tre hovedtemaer – pudset løsning, skalmur og ornamentik.



Pudsede løsning: før og efter.



Foto: Grundejernes Investeringsfond

Pudsede løsninger

Lejerne er positive overfor de pudsede facader – de synes godt om løsningen både fra en æstetisk synsvinkel og føler sig tryk ved hvad man opfatter som en nænsom ændring:

- "I forhold til den ejendom jeg bor i, vil jeg tage den pudsede løsning." (mandlig lejer, 40, ældre ejendom, Frederiksberg)
- "Det er godt genskabt - jeg kunne godt have troet det var originalt hvis jeg ikke havde set før billedet". (kvindelig lejer, 30, Østerbro)
- "Min ejendom har al den gamle charme, og jeg synes det er vigtigt når man renoverer, at man beholder udtrykket". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)

Også blandt ejere er den umiddelbare respons positiv - flere udtrykker stor tilfredshed:

- "Ejendommen er helt klart blevet kønnere. Den har fået tilført værdi." (ejer og rådgiver, København)
- "Det er meget pænt. Det er betydelig pænere end det var før. Der er jo ikke noget der siger at fordi det er fra nittenhundrede så er det pænt." (administrator, København)
- "Det er ok med bygninger, der er pudset. Det er langt lettere at sluge en sådan løsning." (Ejer af en række ældre ejendomme, København)

Løsningen møder dog indsigelser – særligt blandt rådgivere:

- "Et lidt unødvendigt stilskit" (rådgiver)
- "Det holder ikke med at pudse de fine gamle mursten." (administrator, større ejendomsfirma)

Der er generelt enighed om at den pudsede løsning også er en velegnet løsning i forhold til referenceejendommen:

- "Alt vil klæde den." (mandlig lejer, 40, Østerbro).
- "Der er ikke kulturhistorisk værdi i den ejendom. Det vil være ok." (Ejer af en række ældre ejendomme, København)

Skalmuren

Med hensyn til skalmurens design blev der fremvist dels en renoveringssag fra Enemærke & Petersen (E&P) samt løsninger fra Exners tegnestue og Randers Tegl. Her er tilbagemeldingerne meget blandede - nogle åbner her op for at skalmuren godt kunne repræsentere en nytænkning af reference ejendommen, mens de fleste foretrækker en skalmur der genskaber det oprindelige. Her er en række af de forskellige holdninger til skalmurs løsninger:

- "Flot lavet. En sjov detalje med at vende nogle af mursten om (om E&P billedet), for at give det spil men jeg stemmer nej i forhold til ref. ejendommen." (mandlig lejer, 40, ældre ejendom, Frederiksberg)
- "det er flot, med spil i facaden, og meget positivt hvis man kan beholde udtrykket fra før i facaden." (mandlig lejer 30).
- "Skalmuren passer godt til referenceejendom. Men jeg kan bedre lide løsningen til 70'er bygning". (administrator, større ejendomsfirma)

Om skalmur med teglssystem fra Exner/Randers Tegl

"Man kunne godt bruge noget af det udtryk der er i bygningen – specielt med rødt tegl synes jeg man kunne finde nogle rigtig dejlige løsninger" (Mandlig lejer, 40, ejendom fra 1940, Amager)

"Jeg kan se muligheder i Exners design, men det kommer an på, hvad det bliver sat sammen med". (Mandlig lejer, 55 år, ejendom fra 1920, Charlottenlund)

"Det er grimt. Det virker som om det skal være lidt sjovt. Jeg tænker institution". (kvindelig lejer, 30 år, ejendom fra 1900, Østerbro)

"Som udgangspunkt kan jeg ikke lide det, men jeg bliver lidt i tvivl. Med en stor flade kan det måske bringe liv til ejendomme" (mandlig lejer, 35 år, Nørrebro)



Eksempler på skalmur.

Enemærke & Petersen/Randers Tegl & Exners Tegnestue (Flexstone)

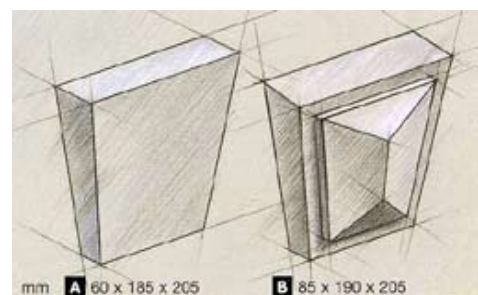
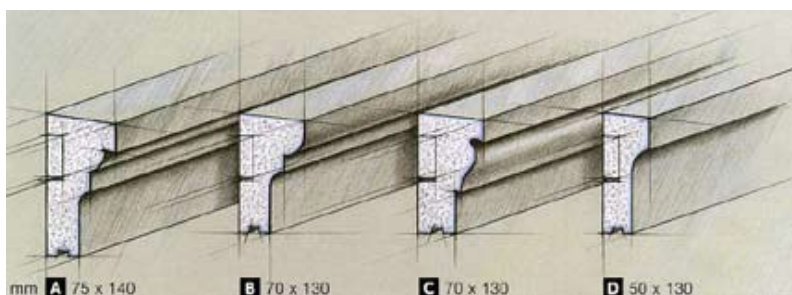
Ornamentik

Der er generelt stor skepsis overfor "ny" ornamentik – i praksis accepterer flere dog at det benyttes hvis man ikke kan se forskel:

- "Hvis der skal være ornamentik skal det ikke se maskinelt ud - jeg er bekymret for sjælen af et hus, hvis man ender med en helt glat facade hvor der før var ornamentik, det synes jeg er trist". (Mandlig lejer, 40, ejendom fra 1940, Amager)
- "jeg synes egentlig ikke det betyder noget ... hvis det er en stor ekstra udgift der rammer lejen, så synes jeg det er lige meget, men det ser pænt ud ingen tvivl om det." (Mandlig lejer, 25, ejendom fra 1900, Vesterbro)
- "Man skal se det i en helhed, ellers er det svært at vurdere. Hvis en ejendom har et særpræget udtryk, vil det umiddelbart være synd at forandre det". (Mandlig lejer, 55 år, ejendom fra 1920, Charlottenlund)

En del af ejerne er positive og fokuserer mest på holdbarheden af ny ornamentik, mens rådgiverne generelt er mere skeptiske da det helst ikke må se for kunstig ud og nyt ud:

- "Altså ornamentik. Det er jo et individuelt spørgsmål... mange af de gamle københavner-kasser har en pudset gadefacade, hvor gesimser hænger lidt og dasker ... den er sku meget pæn, og så kunne man jo tage en af de der profiler og sætte på, så har man jo ligesom båret den videre uden at pille for meget ved ejendommen. Vi kender godt den der med at den hurtig kan blive for bar og nøgen, og så står man der og tænker der sku et eller andet galt." (Ejer af en række ældre ejendomme/rådgiver, København)
- "Jeg tænker, at hvis man har en ejendom med en sådan profil bør man ikke have facaderenovering. Så gør det ondt". (Ejer af en række ældre ejendomme, København)
- "bestemt nej(!) til præfab ornamentik - det skal trækkes manuelt – man vil altid kunne se samlinger og elementopbygning". (rådgiver, renovering)



Eksempler på ornamentik.

Foto: Rockidan

Blandt de mere praktiske holdninger kan nævnes

- "Hvad er den forventede levetid?" (Ejer, ældre etageejendom, København)
- "Er det bedre at renovere på de gamle? Det holder måske i 10 år. Man reparerer altså på noget som alligevel ikke holder" (Ejer, ældre etageejendom, København).
- "Jeg kan ikke se det der skulle være værre, end at reparere på noget, der ikke holder". (Ejer af en række ældre ejendomme, København)

Syntese

Helt overordnet er mange nervøse ved at miste det oprindelige, og derfor ser de traditionelle løsninger som en god helgardering, hvor man både er god ved miljøet og samtidig sikrer et traditionelt æstetisk udtryk.

Løsninger som puds og skalmur opfattes som håndværksbaserede snarere end industrialiserede løsninger, hvilket forbindes med referenceejendommen. Puds er historisk, – mens man tillægger mursten og træværk særlig bevaringsværdige karakteristika er der ingen der har nogen problemer med at udskifte pudsen; den nye jura kalk er med andre ord lige så god som den gamle, måske fordi pudsen tilføres et oprindeligt udtryk af håndværk fra gammel tid. Vi skal senere i tema 9 se at ønsket om autenticitet er stærkt blandt de adspurgte, hvilket gør det nærliggende at tilskrive modvilje mod Exners/Randers Tegls innovative teglssystem, en oplevelse af at det udelukkende har visuel kvalitet snarere end konstruktiv (i modsætning til fx stik på en ældre bygning).

Med hensyn til ornamentik er holdningerne delte – flere ejere og lejere ser ikke det store principielle problem i at erstatte ornamentik med nye profiler. Det ses som positivt hvis en facaderenovering kan være med til at genskabe det oprindelige udtryk hvor bygningen ser rengjort og repareret ud. En anden gruppe tager skarpt afstand fra præfab ornamentik. Her er det særlig rådgivere der vægter den korrekte håndværksmæssige udførelse højt, og ser denne som en del af charmen ved den oprindelige facade, og yderligere fremfører at ornamentikken, uden den håndværksmæssige investering, vil komme til at se kunstigt og påklistret ud. Det er nærliggende at forskelligt vidensniveau spiller ind her.

Konsekvens

Et initiativ, der søger at fremme omfattende energirenoveringer, vil være nødt til at tage sine forbehold for en udbredt forkærlighed for det oprindelige – en vis konservatisme i markedet - da man ellers risikerer stor modstand mod projektet.

Tema 2: Element løsninger til element byggeri!

Industrialiserede, og relativt udbredte løsninger med en tydelig industriel tilgang såsom skærmtegl, facadeplader mm. vurderes meget forskelligt med hensyn til deres generelle æstetiske kvaliteter, men relativt entydigt som uegnede i forhold til renovering af facade på referenceejendom.



Eksempler på element byggeri.



Foto: Friborg Lassen

Reaktioner - facadeplader:

- "Jeg synes det ser indpakket ud. Det er ikke udelukkende en negativ kvalitet, men man kunne jo gå ind og arbejde med at gøre det meget mere kunstnerisk." (Mandlig lejer, 40, ejendom fra 1940, Amager)
- "Jeg kan faktisk lige så godt lide det oprindelige bygning (70'er byggeri i Birkerød). Renoveringen er upersonlig ... dog er det en fordel at der kommer mere lys". (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)
- "Det er et superstort kvantespring. Udgangspunktet er i min optik forfærdeligt. Og det her er også lidt fransk sci-fi." (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro) "
- "Skal en sådan løsning tilpasses bør der ikke benyttes tyndplader – dette har noget med levetidsforventninger at gøre; står det der også når børnebørnene vokser op? Tyndplader giver indtryk af samme forgængelighed som et køleskab – her er skærmteglen bedre ... mest oplagt bør et montage-hus få montage løsning" (rådgiver, renovering).

Reaktioner – skærmtegl

- "Det er mærkeligt at lave noget som ligner mursten som ikke er det". (kvindelig lejer, ejendom fra 1940, Nørrebro)
- "Sådanne løsninger på tidligere, klassiske ejendom er kriminelt. (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Det ligner en redningsplan for noget der var en katastrofe!" (Mandlig lejer, 55 år, ejendom fra 1920, Charlottenlund)



Eksempler på element byggeri.

Brickcover

Muligheder ved brug af skærmtegl

- "Ingen regler uden undtagelse. Men der skal gode arkitekter på. Jeg kan faktisk godt lide tegl. Men den orange er mærkelig". (Kvindelig lejer, 25 år, ældre ejendom, Christianshavn)
- "Jeg kan godt lide nogle af løsningerne til nyere bygninger, men det er svært at se på en 1900 bygning." (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)
- "Jeg synes faktisk det nogen gange er befriende og se en ejendom der står med et helt andet udtryk - hvis man skal gøre det så skal man bryde radikalt med det oprindelige". (Ejer/arkitekt, ældre ejendom, København)

Reaktionen var med relativ entydighed negativ med hensyn til de kendte industrialiserede løsninger i forhold til referenceejendommen

- "Den der er til omegnes kommuner, mens her inde (ref. til København) der pudser vi." (mandlig lejer, 40 år, ældre ejendom Frederiksberg)
- "Den pudsede løsning ville være meget bedre. I Gøteborg har de mange af disse pladeløsninger, og de har ødelagt hele byen". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Den løsning forudsætter, at det er på gammelt beton, der ikke er kønt. Så er det en forbedring. Og nutidigt. Kan ikke benyttes på referenceejendommen." (rådgiver)
- "Er begrænsningen ikke at denne her løsning bedre ligger til at kunne tilpasses byggeri fra 60'erne og op efter - du slipper i øvrigt bedre igennem med sådan noget "klichéagtig" arkitektur når det er almennyttigt byggeri. (administrator, København)

Få af de adspurgte åbner dog op for at de industrialiserede løsninger kan benyttes forudsat at der tages hensyn til flere forhold; en rådgiver kommenterer: "jeg kan ikke afvise at montage løsning kan benyttes til referenceejendommen, men det vil kræve stor kunstnerisk nerve og tilpasning af byggesystemet – hvilket alt andet lige vil mindske den industrialiserede løsnings rationalitet - det vil ikke være nærliggende. Det vil være en kunstnerisk løsning snarere end en standardløsning".

Syntese

Der er en stærke indikationer af at skærmtegl og facadeplader forbindes med andre bygningstyper og at de ikke opfattes som autentiske; "tegl uden at være tegl".

Der er tilsyneladende modvilje mod at løsninger der opfattes som meget standardiserede benyttes til bygninger af ældre dato. Referenceejendommen opfattes altså - selvom man er kritisk overfor dens fremtoning - alligevel som unik og bevaringsværdig i forhold til andre bygningstyper. Hvis de standardiserede løsninger skal benyttes kræver det en tilpasning der i hvert fald opleves som unik.

Ejere og rådgivere fremhæver typisk at det vil kræve stort kunstnerisk overskud hvis denne type løsning skal kunne benyttes til referenceejendom – løsningen kunne derved miste sin industrielle fordel. En administrator nævnte Ryesgade 60-64 (se evt. billede) som en løsning hvor det industrialiserede og det kunstneriske er forenet på en optimal måde i forhold til bygningen oprindelige udtryk.

Konsekvens

Hvis de mere traditionelle/kendte facadesystemer skal benyttes på referenceejendom kræver det en individualisering af løsningen, samt at det bliver arbejdet meget med det æstetiske udtryk. Dette vil alt andet lige mindske løsningens rationalitet.

Tema 3: Radikale løsninger med "customization" aspekt kan begejstre!

Vi har observeret en stærk tendens til at løsninger der afviger fra et oprindeligt udtryk gerne skal adskille markant samt have et betydeligt element af "customization". Løsningen skal med andre ord genfortolke referenceejendommen på radikal vis – det er et vigtigt spørgsmål for mange hvorvidt denne løsning kan anvendes bredt eller skal ses som et supplement til mere afdæmpede og traditionelle løsninger – de fleste hælder til det sidste.



"Genfortolkning med elementbyggesystem"

Foto: Arkitema

En nytænkende løsning der blev præsenteret var Connovate – et modulært byggesystem i højstyrkebeton – her var reaktionen overvejende positiv i forhold til brug på referenceejendom

- "Ja, jeg mener egentlig godt den kan bruges. Den vil jo skifte udseende ret radikalt, den ville ikke være så charmerende som hvis den fx blev pudset. Men jeg synes det er en mulighed". (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)
- "Den virker, i min verden i hvert fald, mindre påklistret end de andre løsninger vi har set". (Ejer af en ældre ejendom, København)
- "Bedre end tegl og aluminiumsplader... en pænere løsning... den virker mere autentisk i overfladen". (Mandlig lejer, 40, ejendom fra 1940, Amager)

Om muligheden for variation og individualisering

- "Kan man lave det sådan at en kunstner former individuelt – så det ikke bliver industrielt?" (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Det er spændende og kantet - med asymmetriske huse er der spil. Ude i skoven er det heller aldrig symmetrisk". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Det kan komme til at ligne en mosaik a la Sydeuropa." (kvindelig lejer, 25 år, ejendom fra 1910, Østerbro)

Der er dog også kritisk røster overfor radikale løsninger

- "Man kan ikke benytte det til referenceejendom. Det er for langt væk fra den måde at bygge på, og det skal hænge sammen stilmæssigt med udtrykket indvendigt." (Ejer af en række ældre ejendomme, København)
- "Man skal tænke på, hvad der er inde bagved, det vil ikke stilmæssigt passe med at komme ind i opgang i en bygning fra 20'erne." (administrator, større ejendomsfirma)
- "Bygningen skal være meget grim, for at lave en så radikal ændring. Men det kommer an på hvor det ligger." (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)

Syntese

Grundlæggende reagerede de interviewede – ejere og deres rådgivere, såvel som lejere – positivt på løsninger der forsøgte at gentænke udtrykket radikalt, med det store forbehold at de typisk ikke kunne forestille sig løsningen benyttet i meget vid udstrækning - særligt i forhold til referenceejendommen, hvor enkelte fastholdt at løsningen slet ikke kunne benyttes – enten pga. historiske hensyn eller fordi man ikke anså den modulære tilgang som forenelig med en bygning fra starten af år 1900.

Konsekvens

Der var klare åbninger overfor en renovering af denne type blandt de adspurgte – renoveringerne vil utvivlsomt skabe debat i praksis, men der er en imødekommenhed fordi man tilsyneladende betragter løsninger af denne type som et ærligt forsøg på at nytænke bygningen. Erfaringerne med visualisering – som vi behandler i næste tema - samt det faktum at det viste billedmateriale var meget åbent for fortolkning, kunne også tyde på at accepten vil stige med faldende usikkerhed om slutresultatet.

Tema 4: Visualiseringshybriden

Det stod efter de første interviews klart at deltagerne havde svært ved at forstille sig mange af de nye løsninger i forhold til ref. ejendommen. Vi så derfor at der var et behov for at illustrere mulighederne. Yderligere har det været en udfordring at finde eksempler på facaderenoveringer med energifokus af bygninger fra sammen periode som referenceejendommen. Vi fik derfor konstrueret en række visualiseringer, hvor en arkitekt fik frie hænder til at renovere referenceejendommen – det endte med en løsning hvor lysningsåbninger blev udvidet betydeligt, facaden blev isoleret og pudset, mens gårdsiden fik altaner og solcelle installationer. Visualiseringen har til formål at teste ejeres og lejes holdning til det æstetiske udtryk.³



Grundejernes Inveteringsfond.



Visualisering: arkitekt Simon Klinkby

Det var en markant observation at respondenter der tidligere havde forholdt sig skeptiske overfor større ændringer af ejendommens udtryk ofte var positive overfor visualiseringshybriden

- "Jeg synes den har et eller andet - det bliver meget hollandsk - jeg kan egentlig godt li den." (mandlig lejer, 40 år, ældre ejendom Frederiksberg)
- "Uh! Jamen det ville jeg jo elske! Jeg tænker bare helt vildt meget i lys. Så jeg vil da se det som en kæmpe forbedring at få nogle store vinduesflader." (kvindelig lejer, 30 år, Østerbro)
- "Det er blevet en flot bygning og attraktivt at have et panoramavindue på sådan et hjørne der, det vil jeg synes var super". (Mandlig lejer, 40, ejendom fra 1940, Amager)

³ De særlige forhold omkring statik er der ikke taget højde for.

En rådgiver betegner den visualiserede løsning som en hybrid af flere løsninger og "er positiv og mener bestemt ikke løsningen kan udelukkes ... den pudsede overflade fastholder bygningens volumen (bedre en pladeløsninger) og tillader at der ageres frit mht. lysningsåbninger" – rådgiveren mener dog ikke at "baghusets 1930'er kubisme harmonerer helt med forsiden". Trods den positive respons er der dog stadig indvendinger – eksempelvis fra denne kvindelige lejer fra Østerbro: "Det komme selvfølgelig også an på hvor tæt de andre bygninger ligger, fordi man også gerne vil have en lille smule privatliv, det er det eneste minus jeg lige kan se".

Syntese

Visualiseringshybriden møder accept fordi den både leverer en vis historisk forankring i form af den pudsede facade, men samtidig er et bud på en gentænkning af denne del af boligmassen. Yderligere opleves det meget positivt at lysindfaldet og udsigt forbedres i hjørnelejlighederne.

Responsen understreger hvor vigtigt visualiseringer er, hvis der skal skabes debat som emnet og forståelse for løsningerne. Visualiseringerne understøtter effektivt ikke-fagfolks mulighed for at forstille sig hvordan løsningerne vil tage sig ud på den enkelte bygning.

Konsekvens

Kan man tilbyde en løsning med et vist spillerum for individualisering, og samtidig sikre at den er økonomisk rentabel, er der mulighed for at flytte holdninger ved hjælp af visualiseringer og efterfølgende dialog med lejere og ejere.

Visualisering kan også være med til at skabe et mere diversificeret bybillede da det kan være med til rykke ved konservatisme i forhold til nye udtryk og løsninger. Denne pointe vil yderligere blive diskuteret tema 11.

Tema 5: Den energiproducerende facade overvinder æstetiske forbehold - miljø og bæredygtighed fylder stadig meget!

De interviewede fik fremvist et udvalg af løsninger med fokus på at udnytte facade og tagflade til energiproduktion ved brug af solceller. De adspurgte var generelt mere villige til at acceptere æstetiske kompromisser og manglende oprindeligt udtryk ved denne type løsninger – nogle gav udtryk for at denne holdning udsprang af idealisme.

Den meget imødekommende og positive holdning findes mest hos lejerne, mens ejere og rådgivere generelt er mindre begejstrede og har stor fokus på rentabilitet - løsningerne skal dog i stort set alles optik være rentable. Der har generelt vist sig at være en relativ stor åbenhed overfor ny teknologi – umiddelbart større end overfor radikale ændringer i facadeudtrykket.

Holdning til løsningernes visuelle indtryk (lejere)

- "Det ligner sådan nogen kunstige skodder, som er på sådan en bungalow - er det ikke det mest logiske at solcellerne bliver bygget på taget?" (Mandlig lejer, 40, ejendom fra 1940, Amager)
- "Det skal ikke eftermonteres, men være en integreret del når du renoverer din reference ejendom. Og laver det i en frihøjde så der ikke komme graffiti på. Og så lav det på en fed måde". (mandlig lejer, 40 år, ældre ejendom Frederiksberg)
- "Jeg synes helt klart, at enten skal være det lavet gennemført helt ud til kanterne der skal laves et eller andet så det bliver tænkt ind fra starten af, eller også skal det pakkes væk, op på taget eller noget i den stil." (mandlig lejer, 25, ejendom fra 1900, Vesterbro)



Foto: Caia Solar

Holdning til løsningernes visuelle indtryk (ejere og rådgivere)

- Skodder er positivt – her har installationen underkastet sig husets natur ... det er generelt godt hvis man kan opnå et integreret udtryk." (rådgiver – renovering)
- "I klimaets hellige navn kan jeg godt acceptere det, fordi det er enkelt og en monoton facade". (Ejer af en række ældre ejendomme, København)
- "Objektivt grimt - det ødelægger bygningen. Der er meget idealisme forbundet med det". (administrator, København)

Solceller og økonomi:

- "Det har jeg overhovedet ikke overvejet. Der er ikke økonomi i det. Det er vigtigt om der er penge til fornyelse og vedligeholdelse. Du kan ikke lave lejeforhøjelse senere." (Ejer af en række ældre ejendomme, København)
- "Hvis der er en dårlig tilbagebetaling, synes jeg ikke det giver mening. Hvis ikke det batter, vil jeg hellere have det på taget, fordi det er ikke særlig kønt. Men hvis det virkelig var energibesparende vil jeg gerne have det". (Kvindelig lejer, 25 år, ældre ejendom, Christianshavn)
- "Jeg har overvejet det. Oven i købet på et gammelt pakhús." (administrator, større ejendomsfirma)

Solceller i forhold til referenceejendom

- "Sæt dem på gavlen, men lav det som et maleri. Få en arkitekt på. Lav det fedt!" (mandlig lejer, 40 år, ældre ejendom Frederiksberg)
- "Jeg er ikke så glad for skodderne, men jeg har ikke noget imod en gavl med solceller på, men der må godt komme en arkitekt ind over. Det skal se ordentlig ud". (Mandlig lejer, 40, ejendom fra 1940, Amager)
- "Det vil være fedt med et helt tag med solceller". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)

Solceller som en "fremtidssikret" løsning

- "Det er ligesom med vindmøller. Nogle er nødt til at tage de første skridt og skabe know-how. Det er fra den vinkel at jeg synes det her er mere interessant". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Det er superfedt. Det er ligesom at køre forbi en vindmølle. Det er noget med at vise menneskelig intelligens. Det her batter. De bygninger der er grimme kan pludselig blive flotte, hvis man ved facaden har en betydning". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)

Solceller som branding

- "Måske er det lidt pladderromantisk, men det har en signalværdi. Jeg vil tænke over det hver dag jeg går fordi". (kvindelig lejer, 25 år, ældre ejendom, Christianshavn)
- "Jeg kunne forestille mig at arbejde med solceller. Det giver også på image. Og jeg tror efterhånden, at det betyder noget. Jeg tror i hvert fald ikke det vil være en ulempe. Særligt hvis der er økonomi i det. Hvis man skal skifte". (Ejer af ældre ejendom, København)
- "Der er fremtid i det på en anden måde. Det kan blive til noget, der batter. Det her facaderenovering er noget midlertidigt og lidt kedeligt. Solceller er noget andet." (mandlig lejer, 45 år, fredet ejendom fra 1910, Østerbro)

Om solceller versus isolering

- "Alle de andre løsninger, vil man ikke ane er energibesparende, hvis man ikke er fag personale." (mandlig lejer, 55 år, ejendom fra 1920, Charlottenlund)
- "Det med solceller... man tænker det mere æstetisk end en ny facade, fordi man direkte kan se samspil mellem teknologi og natur. Der er noget æstetisk opløftende. Det er emotionelt". (kvindelig lejer, 25 år, ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Isolering virker som en midlertidig løsning. Vi har stadig ikke løst energiproblemer, hvis vi pakker os ind. Energi skal stadig komme et sted fra. (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)
- "Alt det andet kommer reelt ikke til at batte noget som helst". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)

Syntese

Meget få af de adspurgte var begejstrede for solcelle løsningernes æstetiske kvaliteter og efterspurgte mere integrerede løsninger; "Jeg tror det handler om, at løsningerne er drevet af funktionalitet frem for arkitektur - at der ikke er en arkitekt på". Yderligere var der en hvis bekymring for meget futuristiske løsninger, men disse forbehold overvindes tilsyneladende i høj grad af en positiv holdning til solceller, da man oplever disse som en mulig (del)løsning på en vigtig problemstilling. Flere af de adspurgte gav således udtryk for stort engagement med hensyn til grøn energiproduktion og større tolerance med hensyn til æstetiske kompromisser når ændringen skyldes et konkret formål.

Miljø er stadig et meget vigtigt tema, og solcellers signalværdi vægtes relativt højt da det opfattes som en måde at påvirke omverdenen på; "De har signalværdi, kan skabe stemning og motivere andre." Solceller bliver således af mange vægtet som mere effektivt og fremtidsikkert end isolering, skønt effekten ved facadeisolering vil være større end ved en energiproducerende facade.

Konsekvens

Løsninger inden for dette segment kan agere løftestang for en samlet facaderenovering – tilsyneladende skubber energiproducerende tiltag, argumenter om det oprindelige udtryk i baggrunden for en stor del af de adspurgte. Dette kræver dog at løsningerne som minimum er omkostningsneutrale.

Tema 6: Facaderenovering som forbedring af lejligheden set indefra

Det har været væsentligt at belyse i hvilket omfang konkrete forbedringer af den enkeltes lejlighed – såsom lysindfald, altan, komfort mm - kan være en vigtig løftestang for renoveringer af denne type. Det har været en oplagt tese at dette i høj grad må være tilfældet, hvilket interviews generelt bekræfter.



Grundejernes Inveteringsfond.

Visualisering: arkitekt Simon Klinkby

Lysindfald og muligheden for at komme udenfor betyder ikke overraskende meget...

- "Det er jo en fordel at de har benyttet lejligheden til at sætte nye vinduer i. Tanken om vinduer trukket tilbage lyder ikke særlig fedt. Jo mere man kan få lyset ind i lejlighederne – jo bedre". (Mandlig lejer, 25, ejendom fra 1900, Vesterbro)
- "Det vil være utænkeligt, hvis det er en reduktion. Ikke omvendt. Men hvis det kan tilføre tilfredshed til det daglige er det jo et enormt plus". (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)
- "Nogle altaner er smukke, men andre er jo grimme, og det æstetiske skal bibeholdes". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Umiddelbart er jeg mest til altan og ikke til glasudestuer, det er også fordi folk bruger dem til at læsse alle deres gamle møbler og alle mulig andre ting ud på, så Jeg vil nok helst have en altan, og jeg synes også det er den flotteste løsning. Men nu har jeg ikke brug for mere plads, jeg har brug for at kunne gå udenfor i min lejlighed, så der er det klart altanen der er mest alternativ for mig." (Kvindelig lejer, 30, Østerbro)

Syntese

Altaner og større lysningsåbninger rates ikke overraskende højt, og reduktion af dagslys ved en renovering er ikke acceptabelt i de flestes øjne. En relativ høj andel af de adspurgte udviste stor interesse for æstetikken i forbindelse med altanprojekter – også selvom de mest oplever dem indefra.

Konsekvens

Analyseresultaterne bekræfter at forbedringer af den enkeltes lejlighed – primært lysindfald og udvidelse med altan kan være en vigtig løftestang for beboernes accept af facaderenoveringer af denne type. De tykkere vægge efter en renovering vil alt andet lige reducere lysindfaldet - en udvidelse af lysningsåbningerne vil derfor være nødvendigt for at stille de fleste lejere tilfredse.

Tema 7: Indvendig isolering og indeklima

Generelt kunne det konstateres at både lejere, udlejere og rådgivere ikke gik ind for indvendig isolering. Udsigten til byggerod, mindre lejligheder og evt. dårligt indeklima var faktorer der fik alle grupper til at fravælge denne form for løsning. Kun ved fraflytning kunne det komme på tale at etablere en tynd isolering på ende væggen.

Indvendig isolering

Der er generelt stor skepsis mht. at benytte 10-20 centimeter af den indvendige lejlighed til indvendig isolering, selvom det kan betale sig økonomisk, primært af pladshensyn samt byggetekniske grunde:

- "Min lejlighed er for lille." (Mandlig lejer, 25, ejendom fra 1900, Vesterbro)
- "Hvis der ryger 10-15 cm af de indre kvadratmeter, vil jeg foretrække udvendig renovering". (Kvindelig lejer, 25 år, ældre ejendom, Christianshavn)
- "I min virksomhed der har vi anvendt indvendig isolering ved fraflytning. Det er typisk fordi meget af det byggeri vi har med at gøre har været opført ved århundrede skiftet og derfor uden isolering i ende gavle. Vi har også haft problemer med skimmelsvamp, så for at højne kvaliteten og kunne leve op til de almindelige opvarmningskrav har vi isoleret indvendigt." (administrator, København)

Indeklima

- "Har det påvirket indeklimaet? Det er et vigtigt parameter. Der er flere og flere der får allergier". (Mandlig lejer, 55 år, ejendom fra 1920, Charlottenlund)
- "Er det ikke generelt sådan at nye bygninger er dårligere end gamle for helbredet?" (kvindelig lejer, 25 år, ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Der er alt for mange problemer med indvendig isolering." (rådgiver i større ejendomsfirma)
- "Jeg går meget op i indeklima. Facaderenovering er ikke en første prioritet for mig. (Ejer af en ældre ejendom, København)

Syntese

Indvendig Isolering mødes med skepsis – er det gjort på æstetisk vis inden man flytter ind er det dog ikke et problem for lejerne. De byggetekniske problemer gør yderligere indvendig isolering til et vanskeligt alternativ – når det benyttes finder der det typisk sted ved fraflytninger og fortrinsvis på gavlvægge.

Konsekvens

Indvendig isolering er nok – med mindre der sker en teknologisk landvinding på området – en æra der er forbi når vi snakke om energirenovering af etageejendomme, ulemperne er for store i forhold til fordelene.

Tema 8: Byggeprocessen som et forstyrrende element

Under interviewene stod det klar for os at der er en modstrid mellem kravet til en skånsom byggeproces og de ønsker der generelt lægges frem til den færdige ombygning - eksempelvis øget dagslys ved hjælp af udvidelse af lysningsåbninger. Vi så det derfor som vigtigt at undersøge holdningerne til (og omfang af modvilje mod) byggeprocessen - hvor dybt stikker modviljen mod en byggeproces der griber omfattede ind i lejerens hverdag?

Byggeprocessen

- "Det er irriterende, at nogen skal renovere indenfor, og man skal bo et andet sted". (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)
- "Det er også irriterende at renovere udenfor". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Helt afgørende er at tidsfristerne holdes. Man skal vide hvor lang tid det tager. Det er helt afgørende". (Kvindelig lejer, 25 år, ældre ejendom, Christianshavn)

Om fraflytning

- "Fraflytning er rigtig anstrengende, altså du flytter til et sted men du kommer aldrig rigtig ind i det kvarter fordi du ved du skal der fra igen, men du ved ikke rigtig hvornår, du er i sådan et limbo i lang tid, og du skal indrette et nyt hjem på halv tid.



Stilladser og flytterod.



Foto: Google

- Det er der rigtig meget arbejde i som man ikke får nogen som helst penge for, altså dette der med at pille sit ned og stille det op igen, det er sgu da tidkrævende af helvede til! ... Plus der skal jo males bagefter, altså der er jo rigtig mange ting." (Mandlig lejer, 40, ejendom fra 1940, Amager)
- "Men også bare processen, at de skal ind i ens lejlighed, altså hvor lang tid vil man ikke kunne være i sin lejlighed, det er et helt afgørende spørgsmål". (Mandlig lejer, 25, ejendom fra 1900, Vesterbro)

Om trade-off mellem forbedringer og gener – fra lejerperspektiv

- "Hvis det bringer herlighedsværdi, frem for ren CO2 besparing, så er det bedre og lettere". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Man spekulerer da på det – men det er ikke centralt - der må man tænke ud over dig selv". (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)
- "Det er irriterende, men ikke vigtigt i forhold til de andre parametre". (Mandlig lejer, 45 år, fredet ejendom fra 1910, Østerbro)

Syntese

Lejernes ønske er en byggeproces der forstyrrer så lidt som muligt – der næres ikke de store illusioner om at kunne undgå støv eller revnede vægge – men dette er ifølge de fleste forventeligt og acceptabelt. Her er det dog særdeles afgørende at entreprenøren er i tæt dialog med beboerne og overholder tidsplan, da lejernes imødekommende og konstruktive holdning hurtigt kan vende hvis de ikke føler at deres interesser varetages.

Fraflytning og genhusning bliver derimod vurderet negativt og flere ser det som en oplagt risiko at man efter en længere periode med usikkerhed slet ikke kommer tilbage. Dog er der også lejere der mener at "det må man tag med".

Konsekvens:

En energi renovering bør selvklart tilstræbe at give beboerne så få gener som muligt, men mindst ligeså vigtigt bør kommunikationen omkring de gener der opstår være præcis og vedholdende.

En renovering vil uundgåeligt give store gener til beboerne, og de vil løbende overveje om denne forbedring opvejer disse gener – dette skal også ses i forhold til lejernes tidsperspektiv der typisk er kortere end udlejers.

Skal en renovering, med et omfang der nødvendiggør fraflytning, kunne sælges til lejerne, er det helt centralt at den ejendom de flytter tilbage til opleves som en ny ejendom med nye kvaliteter der sikrer at der er tale om en langsigtet løsning.

Tema 9: Autenticitet

Autenticitet er muligvis ikke et erkendt behov hos alle de interviewede, men hos en stor del af de adspurgte vægtes begrebet højt, hvilket ofte kommer frem i forbindelse med kritik af løsninger man ikke bryder sig om. Grundlæggende føler de fleste at materiale valg skal afspejle funktion – med andre ord; en beton ejendom må godt ligne en beton ejendom.

Ved facade renoveringer hvor man har bevaret bygningens originale udtryk er holdningen generelt at jo tættere på det oprindelige udtryk jo bedre. Går man eksempelvis fra murværk til en pudset facade tilkendegiver nogle at den hurtigt kommer til at mangle "spil", og dermed miste autenticitet og charme. Der er dog en vis konsensus omkring at en pudset løsning er velegnet til facader med blankt murværk af den type der ses på referenceejendommen.



Eksempler på klassicistiske bygninger fra Nørrebro og Vesterbro.

Foto: Wikipedia/Google/Cph x.

Om "det gamle byggeri"

- "Mange af de gamle københavnerkasser har en pudset gedefacade, hvor gesimsen hænger lidt og dasker, men den er sgu meget pæn! Vi kender godt den der med at hvis der er piller for meget af den så bliver ejendommen bar og nøgen, og så står man der og tænker; der sku et eller andet galt." (Ejer og rådgiver, København)
- "Jeg synes der er noget charmerende i murstensbyggerier hvor man kan se murstenene". (kvindelig lejer, 25, ejendom fra 1910, Vesterbro)
- "Jeg synes, at hvis holdbarheden og resultatet af facaderenoveringen er på en sådan måde, at man går forbi på gaden uden at man har bemærket det, så er det en god løsning". (administrator, større ejendomsfirma)
- "... mange fortrækker en pudset løsning, fordi så ligner det, det var i forvejen." (administrator, København)

Om løsningens autenticitet - hvilket for de fleste handler om at "den er hvad den udgiver sig for"

- "Det handler om autenticitet. Solceller giver mening. Efterisolering virker som et hæfteplaster". (mandlig lejer, 40 år, Østerbro).
- "Selvfølgelig har isolering en fed funktion. Det der er galt med facaderne er at man ikke ser funktionen. Det er kun det uærlige som skinner igennem". (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)
- "Der, hvor det er ærligt, accepterer jeg det, men der hvor de tænker, at jeg tror det er pænt, og så gemmer de isolering inde under, det er irriterende". (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)
- "Det koster lidt ekstra at få det til at ligne noget det ikke er". (Rådgiver)

Sætter man ornamentik på en bygning, deles vandende – nogle mener at det skal "gøres ordentligt"; hvis ornamentikken ser alt for kunstig eller maskinel ud mister bygningen sin originalitet og autenticitet. Andre er pragmatiske – muligvis affødt af sammenligninger med stuk, hvor mange accepterer industrielle løsninger i andre materialer.

- "hvis der skal være ornamentik skal det ikke se maskinelt ud... Jeg er mere bekymret for sjælen af et hus, man kan hurtigt få det til at ligne ingenting, altså sådan en helt glat facade der før har været ornamenteret, det synes jeg er trist." (Mandlig lejer, 40, ejendom fra 1940, Amager)
- "Jeg tror man kan lave noget der ligner. Det kan man se med stuklofter...jeg bruger flamingo til at rekonstruere stuk". (Ejer af en ældre ejendom, København)
- "Ja, stuk er for eksempel blevet malet over af lejere så mange gange, at de bliver ødelagt. Når du renovere sådan en, er det svært at få en lejlighed hvor det hele er intakt". (Ejer af en ældre ejendom, København)

Syntese

Mange af de stærkeste og mest entydige markeringer på området kommer i forbindelse med renoveringer hvor materievalget ikke fremstår ærligt og løsningen ikke søger at gentænke ejendommen. En beboer udtrykker det således; "Jeg kan ikke udstå element byggeri med mursten - man kan se på samlingerne at de ikke er "rigtig" muret og det virker forlorent. Jeg kan bedst lide når ting er hvad de er. De er ærlige". (kvindelig lejer, 35, nørrebro)

Udsagn med positiv vægtning af autentiske løsninger og afstandtagen fra løsninger der udgiver sig for andet end de er så talrige og mange facetterede at de må repræsentere en væsentlig holdning.

Konsekvens

Konsekvenserne af ønsket om autenticitet er at facadeløsningerne generelt bør tilstræbe materialevalg og konstruktive løsninger der ikke forsøger at skjule deres funktion, samt at en ejendom skal fremstå i pagt med sit oprindelige udtryk – eller alternativt gentænkes radikalt.

Fra udlejerens side kan dette være en vigtig iagttagelse når der arbejdes på at holde fastholde eksisterende lejere. Valg af lejebolig handler primært om parametre såsom økonomi, beliggenhed, og størrelse, men responsen tyder på at faktorer som æstetisk udtryk, autentiske detaljer og historie følger tæt efter. Har man som lejer valgt at bo i et bestemt bymæssigt udtryk repræsenterer dette et ønske om at se sig selv i en bestemt kontekst – en selvscenesættelse. En facade renovering vil kunne rykke ved denne selvforståelse og rykke bygningen væk fra den oprindelige ide man havde da man flyttede ind, medmindre beboerne tages med i processen.

En gentænkning af ejendommen bør således forankres i dialog med beboerne og understøttes af visualiseringer.

Tema 10: De økonomiske aspekter

Målet med analysen har primært været at afdække holdninger til de æstetiske aspekter af energirenovering. Vi har derfor søgt at abstrahere fra de økonomiske aspekter, eller i hvert fald sikre at de ikke blev altdominerende. Det er et emne der fylder meget både hos ejere og lejere.

Det er interessant at det primært er de umiddelbare økonomiske overvejelser baseret på fremskrivning af renoveringens omkostninger der fylder meget, mens levetidsberegninger og de gevinster der kunne ligge i brugerinvolvering tilsyneladende fylder relativt lidt.

Om omkostningen forbundet med renoveringen

- "Det virker omkostningstungt og der mangler støtteordninger. Jeg tror der er mere at hente på at isolere andre steder." (Ejer af en række ældre ejendomme, København)
- "Med "kakkelovnsordningen" gik staten ind med tilskud. Så var det bare at gå i gang. Det samme bør man gøre med facaderenovering." (Ejer og rådgiver, København)
- "Facaderenovering er omkostningstungt. Der er mere at hente ved at lave andre løsninger." (Ejer og rådgiver, København)

Hvilke økonomiske parametre er væsentlige – og hvor langt ser i frem?

- "Jeg tænker altid på, om der er et tilskud. Det er det første der skal undersøges – dernæst en forhåndsgodkendelse i huslejenævnet." (Ejer af en række ældre ejendomme, København)
- "Jeg plejer at se 20 år frem. Det er, hvad man normalt får godkendt i forhold til lejeloven – med vinduer og facader." (Ejer af en række ældre ejendomme, København)

Om det senere vedligehold

- "Det er ikke bare, når vi snakker om facader, at klistre et eller andet uden på, ... men det er jo det fremtidige vedligeholdelsesproblem som i hvert fald skal tænkes ind når vi snakker økonomien." (administrator, København)
- "Facaderenovering er en stor investering, og renoveringen skal have en lang holdbarhed". (administrator, større ejendomsfirma)

Om hensynet til lejerne i forbindelse med huslejeforhøjelser

- "Men i forhold til den her nye energiskærm, frygter jeg at huslejen bliver for dyr. For det vil være et succeskriterium, at de eksisterende lejere kan komme tilbage, og at det ikke bliver så dyrt at de bliver nødt til at flytte. Jeg vil gerne have at alle er glade for den løsning de har fået". (Ejer af en række ældre ejendomme, København)
- "Det skal ikke være facaderenoveringens skyld, at de ikke kommer tilbage". (Ejer og rådgiver, København)
- "Sådan er det jo ikke i andre byer i andre lande. De gamle bygninger i centrum er normalt dyrere, tæt på de attraktive ting, og yderområderne bliver det billigere. Sådan er det ikke i Danmark, her er de billige at leje". (Mandlig lejer, 45 år, Fredet ejendom fra 1910, Østerbro)

Syntese

Den økonomiske problemstilling fylder meget for lejerne fordi det er deres privatøkonomi der er i spil og der er en vis skepsis med hensyn til huslejeforhøjelser på baggrund af renovering, men de fleste udtrykker dog en forståelse for at udlejer skal kunne få en rimelig forrentning af sin investering.

Blandt udlejeren eksisterer en udpræget frustration med hensyn til spillereglerne for energirenovering og udlejning i det hele taget. Responsen kan sammenfattes til følgende: Når lejen ikke er markedsbestemt og udlejer samtidig ikke må finansiere energirenoveringen med de afledte energibesparelser – der i øvrigt er vanskelige at forudsige og til dels uden for deres indflydelse - er der et problem med incitament strukturen. Der vil med andre ord (ifølge udlejerne) ikke blive foretaget energirenoveringer i nævneværdigt omfang medmindre incitamentsstrukturen ændres – enten som følge af ændringer i lejelov eller etablering af nye tilskudsordninger og/eller lovkrav. Det er klart at introduktion af løsninger der har flere fordele og højere forrentning også kan medvirke positivt til antallet af energirenoveringer.

Det er tilsyneladende de færreste aktører der udarbejder deciderede FM beregninger, men der er et erfaringsbaseret fokus på konkrete problemer: "I stueetagen, vi må se i øjnene, at kommer der graffiti. Unge mennesker vil synes det er sjovt at hamre på facaden og ødelægge det. Det vil koste meget med rockwool, hvis man smadrer det".

Konsekvens

Der mangler i dag en incitamentsstruktur der sikrer dels at energirenoveringer af facader er rentabelt. Yderligere sikrer den nuværende lovgivning ikke at ejer og lejer har fælles interesse i at energirenovere. Denne problematik kan yderligere være skyld i at det store potentiale for interaktive/brugerinvolverende løsninger ikke realiseres.

De modsatrettede interesser i forhold til huslejeforhøjelser og energirenoverings komplekse sammenhæng mellem udgifter og besparelser, kunne tyde på et behov for en neutral instans der kan skabe klarhed og accept af nogle fælles spilleregler, og dermed fremme processen.

Den manglende fokus på levetidsbetragtninger og de usikre estimater på prisudviklingen af energi gør det yderligere vanskeligt for facaderenoveringerne at konkurrere på pris.

Tema 11: Variation i forhold til bybilledet - det rette forhold mellem facadetyper er vigtigt

En stor del af de interviewede begejstres ved variation i løsningerne i forhold til det generelle bybillede – mange fremhæver den variation der findes i naturen som særlig attråværdig. Meget tyder på at dette tema tillægges stor betydning, og har indflydelse på trivsel og glæde ved bygningen og kvarteret. Mange af de interviewede gav således udtryk for at variationen er en vigtig del af glæden ved ældre bygninger, og nævner ofte 1960-70'er byggeriets større ensartethed som et problem.

Om inspiration fra naturens verden

- "Med en 'naturlighed' vil det give mening. Med støbeforme bliver det 70'er-agtigt. Med kunst og ornamentik kan man få større naturlighed. Der er meget ornamentik, hvor man gengiver noget fra naturen." (mandlig lejer, 40, Østerbro).
- "Hvis vi havde bjerge og tilhørende kæmpemæssige udsigter ville det være ok med forgængelighed (som hos fx nomadefolk). Vi har brug for orienteringspunkter i det visuelle – her har bygningerne en vigtig mission – de skal skabe tyngde". (rådgiver, renovering)



Foto: Peter Nordby

Om de industrialiserede løsningers mulighed for at leve op til krav om variation

- "Med en passende variation vil selv element byggeri kunne begejstre" (mandlig lejer, 40, Østerbro).
- "Den gode industrielle løsning skal på kvarters niveau kunne skabe temaer der går igen med variation – som store malere og komponister" (rådgiver, renovering)

Om behovet for forskellige løsninger i ét kvarter

- "Variation er altafgørende, mit sammenligningsgrundlag er det der ude i Sydhavnen, hvor der er meget lidt forskellighed fordi det hele virker meget "kasset" med altaner og alting. Det er flot når man arbejder med en ejendom isoleret (ref. til visualiseringshybrid), men jeg ville synes det mistede noget af det hvis det blev karréagtig." (mandlig lejer, 40 år, ældre ejendom, Frederiksberg)
- "Altså jeg synes når man ser sådan en københavnergade med sådan en række facader, gamle 1888-1900 bygninger med dannebrogsvinduer, sådan som det nu ser ud. Så synes jeg faktisk det nogen gange er befriende og se sådan et fuldstændig nyt "infilhus" der står spritnyt, med et helt andet udtryk det bryder linjen." (Ejer og rådgiver, København)
- "Tager vi murstensfacade, uden nogen arkitektoniske egenskaber overhoved, set med mine øjne, så er det helt klart for de beboere et fantastisk løft i kvalitet, og vel i princippet også for området. Men snakker vi eksempelvis om Grønningen, er der jo ingen af os der kunne finde på at sætte en pudset facade på, vel?". (administrator, København)
- "Du kan ikke adskille bygning og kvarter. Hensynet til kvarteret er meget vigtigt.. ok at man nogle gange gør noget anderledes. Man skal tænke det ind". (kvindelig lejer, 35, Nørrebro)
- "Jeg synes det er vigtigt at holde fast i de skæve og tidstypiske bygninger. Vi snakkede om Panum instituttet. Det er karakteristisk for sin tid. Det er fedt at holde fast i det, men derudover er fornyelse spændende". (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)



Sluseholmen.

Foto: Google

Der var flere af de interviewede der, i tråd med flere af de ovenstående udsagn, indledningsvis gav udtryk for stor modvilje mod at hele kvarterer renoveres – en kvindelig lejer fra Vestrebro udtaler "Det er vigtigt for mig at bevare kvarterne. Referenceejendommen kan ændres, hvis den ligger alene. Den er ret grim. Men ikke hvis den er en del af et kvarter, hvor det hele minder om hinanden". Denne holdning blev dog ofte blødt noget op i løbet af interviewet, og konsensus landede ofte på at hele kvarterer godt kunne undergå en renoveringsproces når blot man holdt sig fra decideret bevaringsværdige bygninger og sikrede et mangfoldigt og varieret udtryk. Én fokusgruppe enedes således om at hele kvarterer kunne renoveres hvis man holdt de radikale renoveringer på 10-20 % mens, resten blev foretaget mere i pagt med det oprindelige udtryk. Man var her inspireret af området omkring Nationalbanken.

Syntese

En initial holdning præget af stor afstandtagen overfor at hele kvarterer renoveres viger ofte for accept af en sådan proces, hvis en række spilleregler overholdes; meget markante renoveringer holdes til 10-20 % af boligmassen, bevaringsværdige bygninger renoveres nænsomt mens resten renoveres diskret men med en vis variation. En rådgiver udtrykker det således: "Markante bygninger kræver "pauserum" – den pudsede bygningsmasse kan med andre ord være "pauseejendomme", som de mere radikalt renoverede ejendomme kunne finkle på baggrund af - det handler om rytme og musikalitet". Mængden af afvigelse kan diskuteres (der er lavet undersøgelser der viser at man kan tale om en optimal mængde afvigelse – ca. 13 %), men der kræves en klar konsensus med hensyn til hvilket tema der varierer over".

Konsekvens

Glæden ved ældre bygninger kan genskabes inklusiv alle fordelene ved moderne byggeri hvis moderne byggesystemer i højere grad tillader variation samt på udvalgte flader benytter materialer og/eller processer som i særlig grad forbindes med naturen eller oprindeligt håndværk.

Tema 12: En historisk forpligtelse? - traditionalisme versus fornyelse

Der har blandt de adspurgte været stor fokus på og stærke indikationer af, at man har en forpligtelse i forhold til kommende generationer med hensyn til at sikre bygningsarven. Dette kommer til udtryk i deres støtte til de mere traditionelle bygningsrenoveringer. Når beslutningen om at iværksætte renoveringen er taget er der dog stort set ingen opbakning til at bruge kræfter på at sikre reversibilitet.

Om de bevaringsværdige bygninger

- "Jeg synes kulturarven kommer først i de gamle klassiske København ejendomme. Med ejendomme af mindre bevaringsværdighed kan man lave en graduering af hvor meget af det oprindelige udtryk der skal bevares... kulturarv styrelsen skal nok markere hvad der vigtigt at bevare." (rådgiver)
- "Nogle steder har man bevaret baggårdsudtrykket, og så pimper man det op med hvide vinduer, men det er en fordel at beholde noget oprindeligt, fordi det er en del af vores kulturarv, også selvom det er trist. Det er godt at gå på Vesterbro, og man kan stadig føle baggårdsmiljøet." (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)
- "Det kommer an på ejendommen. Hvis det er en ejendom med ornamentik, og facaden skal energirenoveres, så vil jeg bevare nogle af det gamle udtryk med vinduespartierne – med dannebrogsvinduer". (Ejer og administrator, ældre ejendomme, København)
- "Så længe udtrykket bliver bevaret, er det ligegyldigt om den enkelte krummelure bliver bevaret. (kvindelig lejer, 35, Nørrebro)

Om ikke at ligge under for modeluner

- "Jeg synes det er ok at ændre, hvis man gør det flot, men man skal passe på, så man ikke får en 'hvor var det kikset i 2010' men finde noget der er tidløst". (kvindelig lejer, 25 år, ejendom fra 1910, Østerbro)
- "Jeg synes at det er synd at vi bare gør det, fordi det er moderne. Om 10 år vil det også være meget 2010-agtigt. Jeg synes vi skal holde fast i 70'erne". (kvindelig lejer, 35 år, ejendom fra 1935, Vesterbro)

Om nødvendigheden af reversible renoveringer

- "Jeg kan ikke se meningen med at det skal være reversibelt når man står der og skal have økonomien til at hænge sammen. Det er en vanvittig tankegang at tænke på at man skal kunne komme tilbage. Selvom energi ikke vil koste noget i fremtiden, så vil der stadig være indeklimateknologiproblematik". (Ejer og administrator, ældre ejendomme, København)

Syntese

Der er en stærk erkendelse af at facadens udtryk er vigtig ud fra en historisk betragtning samtidig med at der sondres skarpt mellem på den ene side det unikke og dermed bevaringsværdige og på den anden side det almindelige og dermed udskiftelige.

Udfordringer i forhold til at reducere energiforbrug og dermed CO2 udledning, kan tilsyneladende ikke konkurrere med bevaringshensyn når vi har med ejendomme der bedømmes som unikke og med høj æstetisk og historisk værdi. Meget få tager i hvert fald dette standpunkt- en kvindelig lejer fra Christianshavn udtrykker dog at "det er vigtigt med de gamle historiske smukke huse, og det at gemme på en tidsalder, men det betyder mere at være fremtidsorienteret og tænke på miljø".

Konsekvens

Der er tilsyneladende ikke stor modstand mod at bygninger som referenceejendommen ændrer udtryk, mens bygninger der subjektivt opleves som havende historisk eller æstetisk værdi ifølge en meget høj andel af de interviewede ikke bør facaderenoveres på anden en traditionel vis.

Tema 13: Facaderenovering har høj prioritet og er relevant for mange!

Det har været en konstant oplevelse at deltagerne opfattede emnet som vigtigt og relevant, og vi har ofte oplevet at deltagerne, efter interviewet, gav udtryk for at de glædede sig til at følge med i udviklingen inden for området.

Om det rimelige i at diskutere renowering af referenceejendommen

- "Den er jo ikke køn. En sådan ejendom kan man godt diskutere, hvordan den skal se ud". (Ejer og administrator, Købehavn)
- "Det er vigtigt at diskutere om en bygnings udtryk skal bevares, eller om den skal have et nyt udtryk. Man kan ikke give alle bygninger et nyt udtryk. Man skal i hvert fald tage en debat om udtryk. Dog ikke med hensyn til bevaringsværdige ejendomme - det handler om, hvor unikke bygningerne er. Man skal respektere arkitekturen... Det gør ikke noget at den der bygning (referenceejendom) ændrer udtryk." (rådgiver)
- "Jeg synes det vil være ok, at der sker ændringer med arkitekturen i byen. Referenceejendommen kan godt få et helt nyt udtryk. Men på mange bevaringsværdige bygninger kan man ikke". (Ejer af en ældre ejendom, København)



Foto: Grundejernes Investeringsfond

Syntese

Stort set alle adspurgte havde markante holdninger til facaderenovering og opfattede det som et vigtigt emne at debattere – selv om specielt lejerne ofte efterfølgende bemærkede at de ikke vidste de havde en holdning til emnet. De interviewede ejere identificerer sig tydeligt med deres ejendom – og sætter en ære i at standen maksimeres under en stram økonomisk hensyntagen, men lejernes fokus var mere på trivsel og bygningens udtryk – som én lejer udtrykker det "Jeg tror bygninger har en enorm betydning for den måde vi føler os tilpas på". Fælles for både lejere og ejere var en bred accept af at det var rimeligt og vigtigt at diskutere en energirenovering af ejendomme af samme type som referenceejendommen.

Konsekvens

Den spirende erkendelse af at det er nødvendigt at tage en debat om energirenoveringer, og at konsekvensen meget vel kan blive at større dele af boligmassen ændrer udtryk, er med til at bane vejen for forbedringer. Med den rette tilgang, gerne rig på visualiseringer der tager udgangspunkt i den enkeltes ejendom og hverdag, er emnet yderst relevant for de fleste, og afføder efter en kort introduktion til emnet holdningstilkendegivelser såsom "Jeg er nysgerrig – fortæl os om alternativerne".

Der er tilsyneladende ikke stor modstand mod at bygninger som referenceejendommen ændrer udtryk og langt de fleste vil kunne gøres interesserede i processen hvis de rigtige værktøjer benyttes, samtidig med at løsningen leverer på både det økonomiske og æstetiske plan samt imødekommer de ønsker som mange beboere har til lysindfald, komfort og altaner.

Tema 14: Hvad vælger de så?

Vi har afsluttet samtlige interviews med at spørge til hvilke løsninger man ville foretrække i forbindelse med renovering af referenceejendommen. Her tegner der sig et klart billede af at pladeløsninger fravælges, skærmtegl møder meget begrænset accept, mens den pudsede løsning, "visualiseringshybriden" og mere radikale løsninger møder størst accept. Skalmuren ser flere også positivt på – dog ofte fordi de ser den som en mulighed for at genskabe den oprindelige bygning, hvilket næppe er realistisk.

Mange ser det som en god overordnet løsningsmodel (som beskrevet i tema 11) at lade den pudsede løsning være den mest hyppige renoveringstype. Dette kan både være i sin mest traditionelle form, hvor den oprindelige facade efterlignes eller i stil med "visualiseringshybriden", hvor der ændres på vinduesåbninger mm.

Om hyppigheden af forskellige løsninger

- "Men hvis det er noget man skal gøre med alle ejendomme i København synes jeg godt man kan gå fuldstændig amok med omkring 10 % og bevare på de 90 %. Som for eksempel området omkring Nationalbanken, der ligger blandt gamle smukke bygninger, hvor det er lykkedes super godt". (rådgiver, København),
- "Det er fint at holde i naturfarver; Gule, røde og beige. Uden at det bliver for kedeligt. Det skal ikke være de moderne løsninger. Ellers skal man gå helt i den anden retning – og så skal ejendommen være en af få". (Mandlig lejer, 55 år, ejendom fra 1920, Charlottenlund)

Om konservatisme

- "Man bliver jo også nød til at tænke på, hvad er vores målgruppe, det er ikke lykket at overbevise danskerne om at de vil have andet end sådan som det ser ud i dag. Så alt for eksperimenterende løsninger er vanskelige. Vores kunder er meget traditionsbundene." (Administrator, København)

Om at skelne mellem gårdside og vejside

- "Jeg vil forslå at man begynder med at lave facaderenovering på gavle og i baggårde. Altså på de ejendomme, hvor man har nogle rigtig flotte facader. Gårdene er mere metervarer." (administrator, København)
- "Den der med at dele en ejendom op med gavl og facade kan jeg godt lide". (Ejer af en række ældre ejendomme, København)

Syntese

De adspurgte foretrækker meget konsistent Visualiseringshybriden, den pudsede løsning samt mere radikale løsninger – med forbehold for at sidstnævnte ikke kan benyttes alene men mere som supplement til de to andre løsninger.

Overordnet er der stærk erkendelse – også blandt lejere – om at løsningen skal være rentabel, som en ejer udtrykker det ”jeg synes, at arkitektur, økonomi og beboerne er lige vigtige. Man sætter ikke noget i gang, uden at økonomien holder. Den treenighed skal være opfyldt”

Konsekvens

Den relativt entydige konklusion giver et klart mandat i det videre arbejde: Kan den variation i kvarterets udtryk der efterlyses, i forbindelse med løsninger som den pudsede og visualiseringshybriden, leveres er der en voksende accept blandt både lejere og ejere af at disse i stort omfang kan benyttes til renovering af ejendomme i stil med referenceejendommen. Yderligere ser et flertal det som en mulighed at en mindre andel af ejendommene renoveres med en langt mere gennemgribende ændring af deres udtryk.

6. Strukturelle forhold

Gennemgangen nedenfor har det snævre sigte at give en overordnet forståelse af de nuværende rammer for energirenovering – og dermed hvordan lovgivningen påvirker incitamentsstrukturen mellem lejer og ejer. Det er her lovgivningen angående huslejeforhøjelser i forbindelse med renovering og lejers betaling af forbrug vand og varme mm., der er særligt relevant.

Vedligeholdelse og renovering

Det er udlejer der står for vedligehold af ejendommen og det lejede generelt. Det betyder at afløb og forsyning med lys, gas, vand og varme skal holdes i god og brugbar stand (lejeloven: Kap. IV § 19). Udlejer skal meddele beboerne via beboerrepræsentanten hvis udlejer ønsker at lave forbedringer der giver en husleje stigning på over 20 kr. pr/m², hvis forbedringerne overstiger 64 kr. pr/m² kan udlejer ikke uden beboernes accept fortage en renovering der vil medføre en lejeforhøjelse (lejeloven: Kap. VIII § 47 og Kap. XI § 66).

Varmereduktion vs. huslejestigning

Udgiften til varme og varmt vand kan ikke indeholdes i lejen (lejeloven: Kap. VII. § 36). Dette betyder at en evt. reduktion i varmeforbruget ved en energirenovering ikke retfærdiggør en tilsvarende huslejestigning.

Yderligere vil det være problematisk at forudsige hvad reduktionen i energiforbrug ville beløbe sig til for den enkelte lejer. LLO argumenterer for at varmeforbruget er en individuel størrelse; "hvor meget man sparer er baseret på et individuelt mønster, så du kan ikke ud fra en eller anden gennemsnits betragtning bestemme den enkeltes besparelse – det vil være omstridt".

Modsat kunne man argumentere for at en energirenovering giver en potentiel varmereduktion, som det så er op til beboerne via deres adfærd at få. En del af de energi reduktioner vi har behov for på samfundsplan handler især også om at befolkningens adfærd i deres energi forbrug skal ændres. Muligheden for at kæde huslejestigning og en potentiel varmereduktion sammen kan derfor give lejere et incitament til at ændre deres adfærd.

Efterspørgsel på energirenovering af facader

Hverken viden eller bevidsthed om facaderenovering, og de besparelser renoveringer af denne type kan opnå er udbredt. Yderligere er incitament strukturen på markedet ikke på nuværende tidspunkt optimal i forhold til at sætte gang i facaderenoveringerne. Energifrisens niveau afspejler ikke de energipolitiske mål, hvorfor støtteordninger og/eller øgede afgifter vil være nødvendige for at opnå den renoveringsfrekvens der kunne være et afgørende element i opfyldelsen af målende. Nedenstående udsagn afspejler den kombination af manglende lovgivningsmæssig samt økonomisk incitamentsstruktur der lige nu står i vejen for facaderenoveringer af denne type.

- "Det er vigtigt, at det ikke er udlejer der skal betale. Og så er det afgørende, at beboerne synes det er en god ide med facaderenovering, eller vil jeg ikke foretage facaderenoveringen. Det er yderst vigtigt at et flertal af beboerne er indforstået med facaderenoveringen". (Ejer og administrator, Købehavn)
- "Der skal også være politisk vilje, så man ikke står alene med det, og skal spørge hver enkelt beboer om det er en god ide med facaderenovering. Noget andet er, at man skal kunne varsle på normal vis". (ejer af ældre ejendom, København)
- "Før man vil begynde at overveje en energirenovering, skal ejendommen trænge til vedligeholdelse – det er helt centralt". (rådgiver. København)

Delkonklusion:

Det kan ikke lade sig gøre at gennemføre en facaderenovering med energifokus uden lejernes accept ved det nuværende omkostningsniveau. Denne kan blive svær at få hvis hele omkostningen skal finansieres over huslejen, samtidig med at det ikke er lovligt at modregne eventuelle besparelser i energiforbruget. Disse er i øvrigt vanskelige at forudsige samt måle.