

23. februar 2026



Få styr på din klimatilpasning, så ejendomsværdien ikke skyller væk

Vinteren er ved at gå på hæld og de smeltende snemasser er for mange boligejere en uvelkommen påmindelse om vigtigheden af de tre V'er – nemlig Vis-Vand-Væk. Og det er ikke kun vigtigt om vinteren, for vandet presser vores kloakker og afvandingssystemer og øger risikoen for, at vi møder vandet hvor vi mindst ønsker det, nemlig inde i vores boliger. Og der er god grund til at tro, at vi skal vænne os til vandet. Ikke bare når sneen smelter, men hele året rundt, for klimaforandringerne giver os både mere nedbør, som skal passere igennem vores kloakker og jordoverflader og mere vind, som presser vandet ind i bælter og sunde og skaber oversvømmelser.

2025 var et usædvanlig vådt år, hvor nedbørsrekorderne nærmest stod i kø, og for første gang nogensinde varslede DMI i juli måned "meget farligt vejr" som følge af nedbør. Vandet vil i stigende grad forsøge at komme ind i vores huse fra alle sider. Det stiller nye krav både til vores bygninger og afvandingen af vores grunde, og det stiller krav både til den enkelte boligejer, og til at vi formår at samarbejde om at løse de problemer, som den enkelte boligejer ikke selv kan løse. Faktisk er hele 60.000 ejerboliger i fare for oversvømmelse fra enten havet eller vandløb og dertil kommer ejerboliger, som er udfordrede af de stigende nedbørsmængder.

Mange boligejere har allerede mærket naturens kræfter og for mange boligkøbere står risikoen for klimarelaterede vandskader derfor højt på listen over opmærksomhedspunkter.

Af: Nicolas Norby, chefanalytiker

Vandet kommer

Realkredit Danmark har sammen med YouGov spurgt danskerne om hvordan klimaforandringerne påvirker deres boligplaner og -drømme. Mange boligejere har allerede mærket naturens kræfter, og for mange boligkøbere står risikoen for oversvømmelser og andre klimarelaterede vandskader højt på listen over opmærksomhedspunkter. Nærheden til vand har historisk scoret højt på boligejernes ønskeliste, og mange af vores mest attraktive og dyreste boligområder ligger tæt på hav, søer, åer og vandløb, men efterhånden som klimaforandringerne nærmer sig og naturen begynder at vise tænder, kan vores kærlighed til vandet blive udfordret.

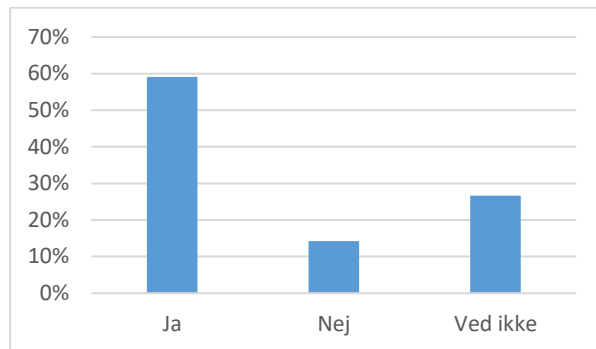
Og som boligejer er der god grund til at undersøge om din bolig skal klimasikres. Dette gælder uanset om du planlægger at sælge boligen, eller om du bliver boende i mange år.

- Klimatilpasning har høj fokus for boligkøberne, og hvis du ikke har gode svar på hvordan din bolig er forberedt på fremtidens vejr, så kan det påvirke både pris og liggetid.
- Boligkøberne savner et nemt og hurtigt overblik, f.eks. i form af en mærkningsordning, der angiver risikoen for klimarelaterede vandskader
- Og hvis du selv bor i din bolig, når vandet banker på, så risikerer du at hænge på en regning, som bliver væsentligt større end hvis du havde klimasikret i tide.
- Hvis klimatilpasningen kræver, at I samarbejder i lokalområdet, så tag initiativ eller engager dig i projektet, for samarbejde kan tage lang tid

Naturen som trussel

Mange ejerboliger, og i særdeleshed sommerhuse, ligger på klimaudsatte områder, nemlig tæt på vandet. Nærheden til kysterne betyder både øget oversvømmelsesrisiko for boligerne nær kysten, og ultimativt at grunden forsvinder som følge af kysterosion. Vi har spurgt danskerne, om de mener, at der burde indføres en mærkningsordning:

Mener du, at der burde indføres en mærkningsordning til boliger (alle typer boliger), der angiver risikoen for oversvømmelser, høj grundvandsstand eller andre klimarelaterede vandskader (i lighed med energimærker, men i forhold til vand)?

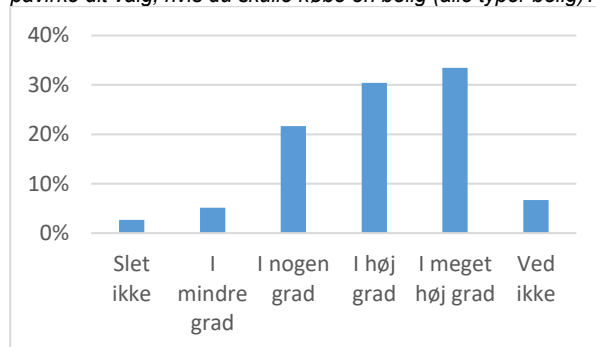


Der findes jo allerede en energimærkningsordning, der viser boligens energiforhold, og mærkningsordningen er tænkt som en tilsvarende ordning, som i stedet viser risikoen for klimarelateret vandskade i boligen.

Ud fra svarene kan vi se, at bekymringen for naturens luner fylder hos danskerne, idet hele 59% mener, at der bør indføres en mærkningsordning til boliger, der angiver risikoen for oversvømmelser, høj grundvandsstand eller andre klimarelaterede vandskader. 14% angiver dog, at der ikke bør indføres en mærkningsordning og 27% ved ikke. Argumenterne imod en mærkningsordning kan dels være bekymringen for yderligere bureaukrati og en forøgelse af omkostninger ved at sælge bolig eller selvfølgelig en helt konkret bekymring for, om ens egen bolig vil fremstå mindre attraktiv med en mærkningsordning.

Vi har også spurgt danskerne, om risikoen for oversvømmelse har betydning, hvis de skulle købe en bolig.

I hvilken grad ville faktorer som risikoen for oversvømmelser, høj grundvandsstand eller andre klimarelaterede vandskader påvirke dit valg, hvis du skulle købe en bolig (alle typer bolig)?



Hele 63% angiver, at risikoen for oversvømmelser, høj grundvandsstand eller andre klimarelaterede vandskader i høj eller meget høj grad ville påvirke deres valg, hvis de skulle købe en bolig. Som boligsælger er det altså en god ide at have gode svar parat, som kan betrygge køberne. Og hvis din bolig er klimaudfordret, så er det en god ide at du kan fremlægge en plan for hvordan boligen kan klimatilpasses, f.eks. ved omfangsdræn.

En mærkningsordning kan være med til at øge købernes opmærksomhed om netop risikoen for oversvømmelse, men indebærer også en risiko for at forsimple et meget komplekst område.

En boligs fremtidige klimarisiko afhænger jo både af boligens nuværende klimaudfordringer og de tiltag, som bliver iværksat i fremtiden for at reducere dem. Dette gælder både tiltag, som den enkelte boligejer tager initiativ til, og tiltag, som forudsætter lokalt samarbejde om f.eks. etablering af dige, kommunale godkendelser til og finansiering af kystsikring eller sluser. Og ikke mindst, hvilket klima vi egentlig får i fremtiden. Det kan være vanskeligt at danne sig et overblik over de tiltag, som forudsætter lokalt samarbejde, og desuden ændrer det sig også over tid, efterhånden som udfordringerne viser sig, men det kan være vanskeligt at udtrykke alle disse forhold i ét simpelt oversvømmelsesmærke.

En høj oversvømmelsesrisiko vil påvirke boligens værdi negativt allerede inden den første dråbe vand trænger ind i boligen. Desuden vil boligens værdi jo også forringes, hvis risikoen materialiserer sig og hele eller dele af konstruktionen skades af indtrængende vand.

Det kan have alvorlige konsekvenser for de berørte boligejere i form af længere liggetid og/eller lavere pris ved salg og forringede belåningsmuligheder, da vi som realkreditinstitut skal tage højde for værdiforringelsen som følge af oversvømmelsesrisikoen.

Dette gælder i særlig grad for de trods alt få boliger, hvor der ikke er åbenlyse tiltag til at undgå vandmasserne eller hvor tiltagene forudsætter lokalt samarbejde om etablering af dige, kommunale godkendelser til og finansiering af kystsikring eller sluser.

En boligkøber skal naturligvis være fuldt oplyst om eventuelle klimaudfordringer, og dette er bedst opfyldt ved en nuanceret tilgang, hvor både konkrete trusler og muligheder lægges åbent frem, så boligkøberne husker at tænke klimasikring ind som en lige så naturlig del af boligforandringerne som f.eks. nyt køkken eller tagbelægning.

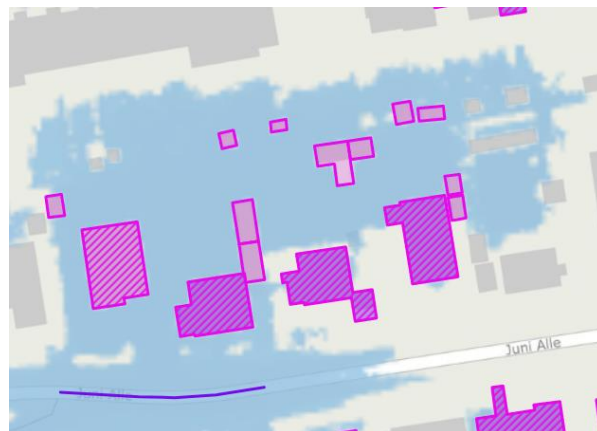
En mærkningsordning er jo heller ikke gratis. I dag skal boligsælgerne indhente tilstandsrapport, energimærke samt el-installationsrapport, og en klimamærkning vil øge omkostningerne til indhentning af dokumentation ved salg af bolig.

Hvor kan du finde information?

Nu har vi jo ikke en mærkningsordning, men på klimatilpasning.dk kan du allerede i dag få et detaljeret kort over risikoen for vandindtrængen som følge af oversvømmelse eller nedbør. Herunder kan du se en række kortudsnit, hvor vandet er markeret med blå og hvor udsatte bygninger er markeret med pink farve, hvis bygningen ikke har kælder, eller lilla farve hvis bygningen har kælder. De skraverede bygninger er beboelsesbygninger.

Første kortudsnit viser hvordan en 10-års hændelse af nedbør f.eks. påvirker boligerne i Søborg.

Juni Alle, Søborg ved en 10 års hændelse. Timenedbøren for en 10 års hændelse er 27 mm i Gladsaxe Kommune for perioden 2011-2040 RCP 8.5 ifølge Klimaatlas



Vores åer og vandløb er jo idylliske og her ligger ofte meget attraktive boliger, men de kan også give udfordringer for mange boligejere, når vandstanden stiger. Her kan du se hvordan en 10-årshændelse påvirker boligerne ved en af de lavtliggende veje ved Gudenåen.

Brassøvej i Sejs, Silkeborg ved en 10-årshændelse af vandløbsoversvømmelse.



Vores kyster er også populære områder, men også her kan vandet komme for tæt på. Her kan du se, hvordan en 20-års hændelse påvirker boligerne på Pallesvej på Amager.

Pallesvej, København S ved en 20 års hændelse. Ved Øresunds kyst svarer en 20 års hændelse til 1,84 m, en 50 års hændelse til 1,96 m og en 100 års hændelse til 2,03 m i perioden 2070-2100 SSP3-7,0 ifølge Klimaatlas



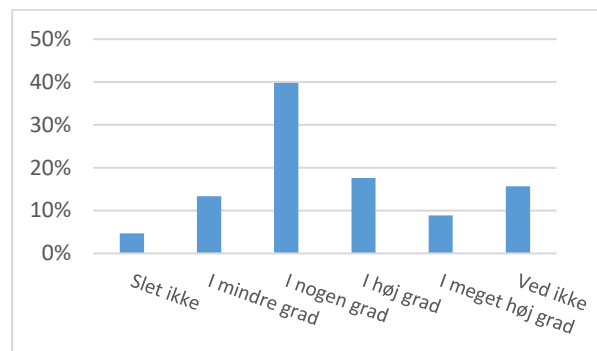
Danmark er et højt digitaliseret land, og der findes registreringer af alt mellem himmel og jord, og det betyder, at du som boligkøber har gode chancer for at orientere dig om de lokale forhold og undgå at købe katten i sækken, hvis blot du husker at undersøge forholdene, før du køber.

Hvem skal betale?

I løbet af de næste mange år vil klimaudfordringerne påvirke flere og flere danskere. Og det er ikke blot ejere af kystnære boliger, som må tage højde for ændrede vilkår fremover, men også boligejere inde i landet, som er så uheldige at deres hus f.eks. er udsat for opstigende grundvand eller overfladevand der ikke kan finde vej til kloakkerne

Der er faktisk meget, du kan gøre som boligejer, og hvis vi spørger danskerne, så er der også en forventning om, at boligejerne i hvert fald i nogen grad må være forberedte på at betale for deres egen klimatilpasning. 40% angiver, at den enkelte boligejer i nogen grad selv må betale, og yderligere 18% angiver, at den enkelte i høj eller meget høj grad selv må betale. 18% angiver dog, at den enkelte boligejer i mindre grad eller slet ikke skal betale for klimatilpasningen og yderligere 16% ved ikke. Mange boligejere er jo netop blevet boligejere, fordi de værdsætter at være herre i eget hus, og deri ligger også en erkendelse af, at man selv løser de udfordringer, som boligen udsættes for. Omvendt er klimaudfordringerne et samfundsskabt problem, og derfor kan der også være en vis rimelighed i, at vi som samfund er fælles om at klimatilpasse vores grunde og bygninger. Desuden er vi også nødt til at samarbejde om diger og regnvandsbassiner.

I hvilken grad mener du, at den enkelte boligejer selv må betale for klimatilpasning af sin bolig (alle typer bolig)?



Ofte kan man komme langt med klimatilpasningen ved omfangsdræn, faskiner og ændring af belægningen fra fliser til f.eks. grus, som kan finansieres f.eks. med realkreditlån i friværdien. Selvom det kan være dyrt at etablere et omfangsdræn, så er det ofte endnu dyrere at vente på, at fugtskaderne indtræffer. Realkredit Danmark har samarbejde med OBH, som kan hjælpe dig med gode råd om, hvad du kan gøre for at klimasikre eller energioptimere din bolig. Og hvis du vælger at klimasikre, så kan du faktisk spare nogle gebyrer hos Realkredit Danmark.

Men hvis hele Øresund skyller ind over villavejen, så kommer selv det bedste omfangsdræn til kort.

Her skal nogle helt andre tiltag til, som ikke bare påvirker din bolig, og hvor det er så dyrt at iværksætte, at det skal løses i fællesskab – f.eks. af eget digelæg, af kommunen eller ved nationale ordninger.

Også for disse tiltag gælder, at forebyggelse er billigere end udbedring, når skaden er indtruffet.

Forsikringsselskaberne kan naturligvis hjælpe, når det går galt, men de vil også blive udfordret af stigende omkostninger til dækning af forsikringsskader. Et forsikringsselskab er jo en solidarisk konstruktion, hvor alle forsikringstagerne betaler præmie som forsikringsselskabet fordeler ud til de få uheldige, som bliver ramt af forsikringsbegivenheden. Ifølge en rapport fra DTU forventes de årlige skadesomkostninger ved oversvømmelser fra skybrud og fra stormfloder at stige fra omkring 7 mia. kr. i dag til omkring 12 mia. kr. i år 2050 og til ca. 27 mia. kr. i år 2124. Man skal altid være varsom med at tolke vejruudsvingene fra år til år som klimaforandringer, men 2025 var et vådt år, og antallet af skadesanmeldelser er cirka fordoblet i forhold til 2024 ifølge Forsikring og Pension.

Stigende omkostninger til skadesdækning kan på sigt udfordre solidariteten både blandt forsikringstagerne men også blandt skatteborgerne, for der er masser af dilemmaer i fordelingen af regningen for klimaudfordringerne.

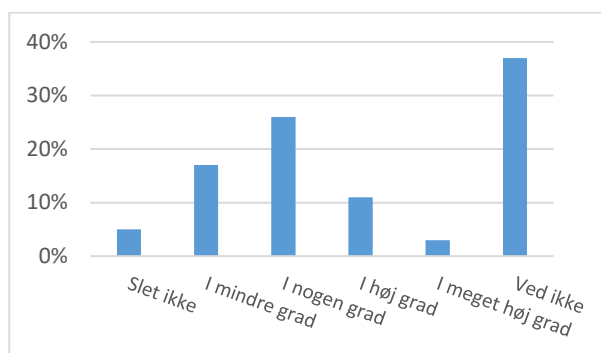
- Hvis jeg har valgt at bosætte mig inde i landet, skal jeg så betale for oversvømmelse af de boliger, som nyder havudsigten hver eneste dag?

- Skal mine skattekrone bruges til at bygge diger, der beskytter boligerne nær fjorden?
- Skal mine skattekrone bruges til at lave oversvømmelsesbassiner til åen, der løber igennem byen?
- Skal Herningenserne betale for kystsikring af Køge bugt?

Fortsæt selv listen.

97 ud af lånets 98 kommuner har vedtaget klimahandlingsplaner, men opfattelsen af kommunens indsats blandt danskerne er lidt lunken. Kun 14% af danskerne mener, at kommune og stat i høj grad eller i meget høj grad gør nok for at klimatilpasse i deres kommune. Der er dog hele 37% som svarer ved ikke, hvilket kan skyldes, at området enten ikke har høj fokus i kommunalbestyrelsen, eller at klimatilpasningen ofte bliver lidt usynlig for borgerne, da den jo netop har til formål at skåne dem for klimaforandringerne.

I hvilken grad oplever du, at kommune/stat gør nok for at klimatilpasse i din kommune?



Der findes ingen entydig måleenhed for effekten af klimatilpasning – i modsætning til drivhusgasreduktion, hvor CO₂ fungerer som standard. Fraværet af anerkendte indikatorer for klimatilpasning gør det svært at vurdere den reelle fremdrift i indsatsen og risikoreduktion i kommunerne. En reel vurdering af fremskridt og målopfyldelse afhænger derfor af, at der udvikles en bredt accepteret metode.

Klimaforandringerne kommer også til at udfordre lovgivningen, som i dag på mange punkter beskytter naturen mod menneskets indgriben – herunder også imod menneskabt kystsikring.

Opsummering

Klimatilpasningen har allerede højt fokus både hos boligejerne og -køberne, og det er med god grund. For omkostningerne til klimatilpasning er ikke ubetydelige, men det bliver endnu dyrere, hvis vi lader være. Klimaforandringerne kommer også til at stille os over for nogle svære valg og høje krav til at samarbejde om klimatilpasningen.

Skal vi f.eks. klimasikre alle vores boligkvarterer uanset omkostningen? Hvis vi opgiver nogle boligkvarterer til vandmasserne, skal samfundet så kompensere boligejerne for det tab, som de samfundsskabte klimaforandringer har forårsaget?

Klimatilpasning har også høj fokus for Realkredit Danmark da vi som realkreditinstitut jo har pantsikkerhed i ejendomme, som kan være klimaudfordrede. Vores analyser viser, at både vi og boligejerne er godt forberedte til fremtidens klima – i hvert fald set fra et økonomisk synspunkt. De realkreditobligationer, som har sikret boligejerne adgang til billig finansiering, har god pantsikkerhed selv i de mest dystre klimascenarier, og langt de fleste boligejere har friværdis og økonomisk råderum til at finansiere klimatilpasningen. Langt de fleste boliger kan klimatilpasses med tiltag der har karakter af vedligeholdelse og småforbedringer, men for nogle få boligejere kan det være vanskeligt at se vejen frem for bare vand. For disse boligejere kan omkostningen være så stor, at det er nødvendigt, at samfundet træder til, hvis deres bolig skal bestå. Ikke nødvendigvis med penge, men måske med modeller for, hvordan man kan finansiere tiltagene i fællesskab.

Hvis du er boligejer, så er det i hvert fald en god start at få afdækket, hvilke trusler din bolig står overfor, for så kan du også planlægge, hvordan du bedst imødegår dem. Dermed er du også godt forberedt til at betrygge en eventuel kommende køber om, at din bolig er forberedt på, hvad der kommer.

Boks 1: Bag om oplysningerne

Kilder: Boligsiden, YouGov, klimatilpasning.dk, DTU, Forsikring og pension, Concito, Finans Danmark

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationen indeholder informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.

Redaktion
 Chefanalytiker
 Nicolas Norby
 nnor@rd.dk

Ansvarshavende
 Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Udgiver
 Realkredit Danmark
 Bernstorffsgade 40
 1577 København V
 Risikostyring