



Energistyrelsen  
Amaliegade 44  
1256 København K  
[ens@ens.dk](mailto:ens@ens.dk)

8. maj 2013  
Jour. nr.: 30-03-002-13  
Ref: toc

Direktør  
Torben Christensen  
Telefon +45 33 12 03 30

## **J.nr. 2203/1190-0141 - Høring over udkast til forslag til ændringslov vedrørende lejerens mulighed for nettoafregning af og afgiftsfritagelse for el fremstillet på vedvarende energi-anlæg**

Energistyrelsen har den 29. april 2013 udsendt en høringsskrivelse vedrørende lejerens mulighed for nettoafregning af og afgiftsfritagelse for elektricitet fremstillet på vedvarende energi-anlæg.

Ejendomsforeningen Danmark støtter tiltaget og synes, det er positivt, at de lovgivningsmæssige barrierer nu søges fjernet.

Der ses nu at være klar hjemmel til, at udlejere på lejernes vegne afgiftsfrit kan nettoafregne lejernes individuelle elforbrug. Dette betyder, at ikke kun udlejeren, som ejer af et solcelleanlæg, men også lejerne afgiftsfrit kan bruge den elektricitet, som anlægget producerer.

Udkastet giver dog anledning til følgende bemærkninger:

Afregningen skal ske på timebasis. Dette begrænser adgangen til opsparring af egenproduceret el, da en overproduktion til det kollektive elnet kun kan opspares og forbruges inden for én time. Efter udløbet af denne time, skal en evt. opgjort overproduktion sælges til elnettet. Lejernes besparelse ved konvertering til solceller vil derfor i væsentlig grad afhænge af den salgspris, der opnås ved overproduktionen.

Det fremgår af høringsskrivelsen, at lovforslaget skal ses i sammenhæng med aftalen om støtteordning for solceller, jf. ændringslov nr. 1390 af 23. december 2012. Her blev der indført en støtte i form af et pristillæg til markedsprisen. Pristillægget ydes således, at

afregningsprisen bliver i alt 130 øre pr. kWh i 2013 inkl. markedsprisen. Afregningsprisen er fast i 10 år, hvorefter pristillægget bortfalder, og der alene kan opnås markedspris for den solgte el.

Det fastsatte 10-årige pristillæg reduceres årligt med 14 øre pr. kWh fra den 1. januar 2014 til og med den 1. januar 2018. Taget i betragtning, at der er behov for forundersøgelser og en vis betænkningstid fra lovens vedtagelse til anlæggets udførelse, bør man efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke reducere pristillægget tidligere end fra 1. januar 2016.

Den ydede afregningspris på 130 øre pr. kWh, som lejerne sælger sin el for, skal sammenholdes med markedsprisen inklusive afgifter på ca. 220 øre pr. kWh, som lejerne er nødsaget til at købe el for ved et timeforbrug, der går ud over egenproduktionen. Hvis der havde været adgang til årsafregning i stedet for timeafregning, ville lejeren på årsbasis kunne opspare sin egen produktion til senere forbrug. Hermed ville der alene skulle betales markedspris og afgifter for den del af årsforbruget, som går ud over årets samlede produktion, hvilket alt andet lige ville øge motivationen til at investere i vedvarende energi.

Hvis man sammenholder udgifterne til installation og drift af solcelleanlægget med den mulige besparelse ved ovennævnte afregningsmetode, ses der ikke at være et kvalificeret provenu med henblik på motivation til konvertering til vedvarende energi i et større omfang. Dette gør sig særligt gældende ved mindre eller mellemstore solcelleanlæg, hvor installationsudgifterne i dag er højere i forhold til ydeevnen. Det er endvidere dyrere at montere anlæg på fleretagesejendomme pga. større udgifter til stilladser mv.

Ifølge Peter Jahn & Partnere A/S koster et anlæg på en fleretages boligejendom, der producerer 15.000 kWh om året, ca. kr. 500.000,- inkl. moms, svarende til kr. 1,66 pr. kWh pr. år ved en 20-årig lineær afskrivning.<sup>1</sup> Et beregnet forbedringsafkast på 6,9 % medfører et forbedringstillæg på kr. 34.500,- svarende til kr. **2,30 pr. kWh**, hvilket er højere en markedsprisen inkl. afgifter på ca. kr. 2,20 pr. kWh.

Ifølge et nyhedsbrev fra Plesner koster et anlæg på en erhvervsjendom, som producerer 50.000 kWh, ca. 1 kr. pr. kWh pr. år ved en 20-årig afskrivning.<sup>2</sup> Forbedringstillægget vil her udgøre **1,30 kr. pr. kWh** ved en afkastprocent på 6,9 %.

---

<sup>1</sup> 25.000 kr. i 20 årlige afskrivninger / 15.000 kWh.

<sup>2</sup> 962.500 inkl. moms for 50.000 kWh = 48.125 p.a. / 50.000 = 0,96 kr. pr. kWh.

Til ovennævnte regneeksempler skal bemærkes, at ydeevnen reduceres med ca. 3 %, når der medregnes konvertering til husholdningsel.

Ud over de beregnede anlægsudgifter skal der også tages højde for tilknyttede vedligeholdelses- og administrationsudgifter, som opkræves hos lejerne. I denne forbindelse skal det fremhæves, at der ikke i praksis er klarhed omkring udlejerens adgang til regulering af lejen.

Udlejers adgang til at forhøje lejen med et forbedringstillæg i lejemål med omkostningsbestemt leje forudsætter, at anlægget kan betragtes som en brugsværdiforøgelse for lejerne. Spørgsmålet er, om der er tale om en brugsværdiforøgelse for lejerne, hvis der ikke opnås nogen nævneværdig besparelse ved tilslutning til ejendommens solcelleanlæg. I bemærkningerne til lovforslaget angives det, at lejerne vil være forpligtet til at betale forbedringstillægget, hvad enten man vælger at tilslutte sig anlægget eller ej, men det angives ikke, om der er nærmere forudsætninger herfor. Der efterlyses derfor en nærmere regulering af spørgsmålet om adgang til forhøjelse af lejen i lejeloven.

Når man tager højde for ovennævnte udgifter og usikkerhedsmomenter, må det slutes, at anlægsudgifterne enten skal længere ned, eller at den ydede afregningspris skal højere op, for at der kan opnås en tilstrækkelig tryghed omkring anlæggets rentabilitet.

På baggrund af ovenstående foreslår Ejendomsforeningen Danmark, at bygningsejerne på vegne af lejerne enten gives adgang til en højere afregningspris eller en årsbaseret nettoafregning i 20 år. Dette vil give et bedre incitament til at konvertere til solcellestrøm her og nu.

Når priserne er faldet, og der samtidig er opbygget mere know how på området, kan støtten eventuelt reguleres tilsvarende.

Med venlig hilsen



Torben Christensen  
Direktør