

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
ens@ens.dk

11. december 2013
Jour. nr.: 20-01-013-13
Ref: hds

Juridisk konsulent
Henrik da Silva
Telefon +45 33 12 03 30
hds@ejendomsforeningen.dk

J.nr. 2532-1650-0001

Gennemførelse af EU's energieffektivitetsdirektiv m.v.

Energistyrelsen har den 18. november 2013 fremsendt udkast til lovforslag om ændring af lov om fremme af besparelser i energiforbruget, lov om varmforsyning, lov om elforsyning og lov om kommunal fjernkøling.

Lovforslaget har til hensigt at ændre de lovbestemmelser, som stadigvæk er en hindring for en tilstrækkelig implementering af EU's energieffektiviseringsdirektiv. Af høringsbrevet fremgår det, at dette blot fordrer en lovændring på to områder: "Energisyn og energiledelses-systemer" samt "Effektivitet under opvarmning og køling".

Ejendomsforeningen Danmark gør opmærksom på energieffektiviseringsdirektivets artikel 4 og artikel 19. Ifølge artikel 4, stk. 1, litra c, skal der opstilles en langsigtet strategi, som omfatter politikker og foranstaltninger til fremme af omkostningseffektive gennemgribende renovering af bygninger. De nærmere tiltag skal, som angivet i artikel 19, stk. 1, litra a, ske med en tilstrækkelig imødekommelse af det paradoksproblem, som gør sig gældende ved udførelse af energibesparende arbejder på udlejningsejendomme.

Der er i lovgivningen et veldokumenteret og alment anerkendt paradoksproblem, som betyder, at udlejerne ikke har sikkerhed for at få tilbagebetalt en investering i energibesparende foranstaltninger. Lejerne vil derimod, som følge af ejernes eventuelle investeringer, få fuld nytte heraf i form af en reduktion i varmeudgifterne og øget komfort. Dette betyder, at udlejerne ikke har det fornødne incitament til at udføre de ønskede energibesparende foranstaltninger. Det udsendte lovforslag mangler en imødekommelse af denne problemstilling, hvorfor direktivet ikke kan betragtes som tilstrækkeligt implementeret.

Ejendomsforeningen Danmark har erfaret, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er af den overbevisning, at den i november 2013 indgåede aftale om Energisparepakke for private lejeboliger løser paradoksproblemet. Dette skyldes, at man, under visse forudsætninger, vil give udlejer adgang til lade hele investeringen indgå ved beregning af lejeforhøjelsen - mod-

sat nugældende regler - hvor lovgivningen kræver et vedligeholdsmæssigt fradrag i udgifterne.

Ejendomsforeningen Danmark har tidligere i sit høringssvar til Energisparepakken af 2. april 2012 til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, gjort opmærksom på at Energisparepakken, hverken fjerner eller reducerer paradoksproblemet i nævneværdigt omfang. Det er derimod vurderingen, at tiltaget vil betyde en reduktion i energibesparelsesindsatsen og en forringelse af mulighederne for at modernisere de private udlejningsboliger. Dette skyldes primært følgende tiltag:

- Den nye 400 kr. regel vil have en marginal positiv effekt på nogle udlejerens incitament til at energirenovere. Dette skyldes at reglens succes i høj grad er afhængig af, om udlejer selv kan fremskaffe den fornødne finansiering af de påbudte renoveringsarbejder.
- Energisparepakkens introduktion af en adgang til gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer - hvor udlejer kan få fuld lejeforhøjelse for en investering, hvis lejer opnår en tilsvarende besparelse på energiforbruget - må ligeledes forventes at få marginal betydning for omfanget af fremtidige energirenoveringer i udlejningsejendomme. Dette skyldes hovedsageligt, at de fleste energiforbedringer i kroner og ører ikke vil modsvare lejerens besparelse, når der hverken tages højde for fremtidige forventelige stigninger i energiudgifterne eller de betydelige komfortforbedringer, som beboerne vil drage fordel af.

Det er som helhed Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at lejelovgivningen er en hindring for fremtidige energiinvesteringer i den private boligudlejningssektor i det omfang som direktivet forudsætter, og at Energisparepakken ikke i nævneværdigt omfang imødekommer denne problemstilling. Denne vurdering bygger dels på en juridisk og økonomisk analyse af gældende lovgivning og Energisparepakken samt en række tilkendegivelser fra toneangivende aktører blandt de professionelle udlejere.

Da den private udlejningssektor udgør en væsentlig del af den samlede bygningsbestand, er det helt afgørende, at lovgivningen ændres således, at udlejer har et større incitament til at udføre de energibesparelsesmæssige foranstaltninger. Direktivet kan derfor ikke ses at være tilstrækkeligt implementeret ved nærværende lovforslag.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør
Ejendomsforeningen Danmark