

**Pr. e-mail: mpk@mbbl.dk**  
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Boliglovgivning  
Chefkonsulent  
Martin Preisler Knudsen  
Gl. Mønt 4  
1117 København K

**26. august 2014**  
Ref: LAB

Juridisk direktør, advokat  
Lars Brøndt  
Telefon +45 33 12 03 30  
lab@ejendomsforeningen.dk

## **Deres sagsnr. 2013 – 3841 - Høring over udkast til bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer**

Ejendomsforeningen Danmark har modtaget Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters høring af 11. august 2014 vedrørende udkast til bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Indledningsvist skal vi bemærke, at vi finder det højst tvivlsomt, om de nye regler om totaløkonomisk rentable forbedringer overhovedet vil finde almindelig udbredelse til gennemførelse af energibesparende arbejder i private udlejningsejendomme, som tiltænkt. Årsagen er, at reglerne stiller krav om betydelig dokumentation og fordyrende arbejdsgange for udlejer i relation til gennemførelse af projektet, herunder særligt i forholdet til de rådgivere, der ifølge reglerne skal tilknyttes projektet.

Dette kommer særligt til udtryk i bekendtgørelsens kap. 5, hvorefter udlejer skal stille to certificerede energimærkningsfirmaer i forslag til lejerne til at lave beregningen af energibesparelsen, og at ingen af de certificerede energimærkningsfirmaer må have været involveret i udarbejdelsen af projektet. Dette vil kun gøre hele processen endnu dyrere og administrativt besværlig, når et nyt energimærkningsfirma for første gang skal gennemgå ejendommen og udføre beregninger på ejendommen. Det vil især ramme de udlejere, som må skrinlægge projektet, hvis det nye certificerede energimærkningsfirmas beregninger viser, at det ikke er rentabelt for udlejer at gennemføre arbejderne. I dette tilfælde må udlejer så selv bære omkostningen, som vil være højere, end hvis beregningen udførtes af et energimærkningsfirma, der kender ejendommen i forvejen.

Umiddelbart er vi også af den opfattelse, at kravet tyder på mangel på tillid fra ministeriets side til de certificerede energimærkningsfirmaer som helhed, idet de altid burde kunne stå

inde for deres beregninger, uanset om opdragsgiver er en udlejer, og uanset om de har været involveret i det bagvedliggende projekt.

Ud fra samme betragtninger finder vi det også unødigt administrativt tungt, at udlejer ifølge bekendtgørelsens § 6 skal stille to energimærkningsfirmaer i forslag over for lejerne, der herefter har 10 dage til at vælge, hvilket af de to firmaer, udlejeren skal indgå aftale med.

Vi skal derfor opfordre til, at reglerne ændres, så det er muligt for udlejer at bruge et energimærkningsfirma, der i forvejen har udarbejdet energimærke på ejendommen, og derfor kender ejendommen, til at udføre beregningen af energibesparelsen. Endvidere opfordrer vi til, at udlejer kan indgå aftale med et energimærkningsfirma efter eget valg, uden at lejerne skal inddrages.

I forhold til den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 1 nr. 1 finder vi det problematisk, at den begrænser energibesparende arbejder til arbejder, der er relateret til forbruget af energi til opvarmning i bygningerne og til belysning af fælleslokaler, trappeopgange mv. samt udvendigt.

Således harmonerer det ikke med bestemmelsen i lejelovens § 58, stk. 3 og forarbejderne til denne bestemmelse, hvorefter er ikke er nogen begrænsning af de typer af energibesparende arbejder, som kan gennemføres efter reglerne om totaløkonomisk rentable forbedringer. Desuden harmonerer det ikke med bekendtgørelsens § 2, nr. 1, 2 og 3, hvorefter alle typer energibesparende arbejder samt nødvendige følgearbejder er omfattet af bekendtgørelsens anvendelsesområde. Og det er ikke vanskeligt at tænke sig andre typer af energibesparende arbejder end opvarmning og belysning, som er relateret til gennemførelse af energibesparelser i ejendommen, og som dermed kan indgå i beregningen. Som eksempel kan nævnes køling, ventilation og vandbesparelser (koldt og varmt vand).

Endvidere henledes opmærksomheden til den opremsning af energibesparende arbejder i § 5, stk. 4 i bekendtgørelse nr. 435 af 2. maj 2014 om tilskud til energirenovering af privat udlejningsbyggeri i 2014 og 2015. Energibesparende arbejder ifølge denne bestemmelse omfatter en del flere typer af arbejder end de arbejder, der er nævnt i udkastet til bekendtgørelsen om totaløkonomisk rentable forbedringer § 4, stk. 1, nr. 1.

I forhold til den foreslåede bestemmelse i § 4, stk. 1, nr. 2, har vi ikke konkrete erfaringer med beregninger efter reglerne i bekendtgørelse nr. 203 af 6. marts 2014 om Håndbog for Energikonsulenter 2014. Det er dog naturligvis vigtigt, at der anvendes en metode og et grundlag, som er så præcist som muligt til at beregne energibesparelsen.

Endelig vil det være hensigtsmæssigt, hvis det fremgår af bekendtgørelsen, at reglerne også omfatter energiproducerende tiltag, som samlet set giver energibesparelser. Dette kunne være arbejder relateret til fx solceller eller andre vedvarende energianlæg. Der er en væsentlig teknologisk udvikling på dette område, og det er ikke utænkeligt, at visse arbejder relateret til sådanne anlæg nu og i fremtiden kan gennemføres i henhold til reglerne om totaløkonomisk rentable forbedringer til fordel for både lejere og udlejer.

Venlig hilsen

Lars Brondt  
Juridisk direktør