



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

1. august 2013  
Jour. nr.: 30-03-002-13  
Ref: toc

Direktør  
Torben Christensen  
Telefon +45 33 12 03 30

## **J.nr. 2203/1190-0141**

### **Høring af udkast til bekendtgørelse om nettoafregning for egenproducenter af elektricitet**

Naturstyrelsen har den 26. juli 2013 udsendt en skrivelse vedrørende høring af udkast til Nettoafregningsbekendtgørelsen.

Bekendtgørelsen implementerer i § 5 lejernes adgang til nettoafregning af forbrug af el produceret på udlejerens anlæg.

Som anført i vores tidligere høringssvar af 6. maj 2013 vedrørende den bagvedliggende lovgivning støtter Ejendomsforeningen Danmark, at der skabes et mere klart hjemmelsgrundlag for lejerne til afgiftsfrit at aftage el fra udlejerens solcelleanlæg efter et nettoafregningsprincip.

Ejendomsforeningen Danmark ser herefter gerne, at der skabes et betryggende økonomisk grundlag for etablering af solcelleanlæg i udlejningsejendomme.

En meget stor del af kontor- og boliglejemålene er at finde i fleretageejendomme i større byer. Disse ejendomme er typisk nødsaget til at bruge langt flere midler på montering, drift og administration af solcelleanlæg end øvrige ejendomme. Dette skyldes blandt andet følgende forhold:

- Etageejendomme har typisk større udgifter til stilladser end f.eks. parcelhuse og produktionsejendomme med flade tage.
- Etageejendomme vil ofte være placeret i bymiljøer, hvor behovet for byggepladsforanstaltninger er mere omfattende.
- Etageejendomme har en lille tagflade pr. brugerareal, hvilket må forventes at fordrer anvendelse af mere effektive og dermed dyrere solcellepaneler.
- Lejernes adgang til individuel forsyning og afregning vil forudsætte afholdelse af større udgifter til kabling og montering af målerudstyr.

- Der skal afholdes udgifter til udarbejdelse af el-regnskaber på højde med vand- og varmeregnskaber således, at udlejer i overensstemmelse med lejeloven kan få refunderet sine eludgifter hos lejerne.

På baggrund af ovenstående vil det i mange tilfælde være usikkert, om et solcelleanlæg på en etageejendom overhovedet er i stand til at producere billigere strøm end markedsprisen inkl. afgifter.

Hvis boligudlejningsejendomme skal udgøre en væsentlig faktor med henblik på en øget anvendelse af solcelleanlæg, bør der indrømmes adgang til nettoafregning på årsbasis.

Hvis der som anvist i loven skal afregnes på timebasis og ikke på årsbasis, betyder dette, at produktion og egetforbrug skal være sammenfaldende time for time, hvor det tidligere blot skulle balancere i løbet af året.

Da størstedelen af elproduktionen fra solcellerne foregår midt på dagen, hvor lejere i boliglejemål typisk ikke er hjemme, vil størstedelen af den producerede el skulle afsættes til elnettet. Hvis der ikke indrømmes adgang til årsafregning, er det helt afgørende, at der ydes et tilstrækkeligt pristillæg med henblik på dækning af solcelleanlæggets etableringsomkostninger. Lejerne vil nemlig skulle betale for anlæggets etablering som et lejeretligt forbedringstillæg til huslejen.

Både boliglejere og erhvervslejere er lovmæssigt forpligtet til at betale for udførte forbedringer, som medfører en brugsværdiforøgelse, jf. lejelovens § 58, stk. 1 og erhvervslejelovens § 31, stk. 1. Det bekræftes i bemærkningerne til loven om lejerens adgang til nettoafregning, at en udlejers etablering af solcelleanlæg er at betragte som en brugsværdiforøgelse, som lejerne er pligtige at betale sin andel for, hvad enten man tilslutter sig eller ej.

Da lejerne dermed bærer den økonomiske risiko for solcelleanlæggets rentabilitet, bør disse indrømmes en vis sikkerhed for, at overskydende strøm kan afsættes og afregnes for en pris, der dækker kostprisen for egenproduceret el, når man samtidig tager højde for den besparelse, lejerne opnår ved forbrug af egenproduceret el. Denne sikkerhed ses bedst opnået ved en adgang til nettoafregning på årsbasis.

Hvad enten der indrømmes adgang til nettoafregning på års- eller timebasis, bør afregningsprisen for udlejningsejendommens afsætning af overskydende el fastsættes efter taksten for fælles solcelleanlæg, som lyder på 145 øre/kWh, jf. Lov om fremme af vedvarende energi § 47, stk. 5, nr. 3.

En helt naturlig følge af nettoafregningsbekendtgørelsen må være, at solcelleanlæg i udlejningsejendomme er at betragte som fælles solcelleanlæg. Dette skyldes, at lejernes pligter og rettigheder i forbindelse med etablering af solcelleanlæg er at sidestille med øvrige aftageres pligter og rettigheder ved fællesanlæg hos f.eks. boligforeninger:

- Lejerne har brugerinteressen.
- Lejerne bærer den økonomiske risiko for anlæggets rentabilitet.
- Udlejningsejendomme kan sidestilles med øvrige fællesejendomme såsom boligforeningsejendomme, når der ses på bygningens konstruktion og de tilknyttede etableringsomkostninger.

Ejendomsforeningen Danmark forventer derfor, at en kommende bekendtgørelses definition af fælles solcelleanlæg omfatter udlejningsejendomme i overensstemmelse med lovens intentioner.

Det fremgår i øvrigt, at man allerede fra næste år begynder at nedtrappe den ydede afregningspris under henvisning til, at prisen på solcelleanlæg må forventes at falde med tiden. Ved montering af solcelleanlæg på etagebygninger ses der ikke noget kvalificeret grundlag for at påbegynde en nedtrapning så hurtigt. Dette skyldes at en større andel af udgifterne til etablering af solcelleanlæggene består af lønninger i form af monteringsudgifter, som må forventes at følge den generelle lønudvikling.

Den vedtagne nedtrapning af den ydede afregningspris bør således kunne suspenderes i visse tilfælde, hvor der ikke foreligger kvalificeret grundlag for at forvente faldende anlægsudgifter.

Ejendomsforeningen Danmark har derudover ikke bemærkninger til den modtagne bekendtgørelse.

Med venlig hilsen



Torben Christensen  
Direktør