

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
ens@ens.dk, jkg@ens.dk

26. januar 2015
Jour. nr.: 30-03-002-13
Ref: hds

Juridisk konsulent
Henrik da Silva
Telefon +45 33 12 03 30

Bemærkninger til bekendtgørelse om pristillæg til el fremstillet på visse solcelleanlæg.

Energistyrelsen har den 19. januar 2015 udsendt en høring over udkast til bekendtgørelse om pristillæg til elektricitet fremstillet på visse solcelleanlæg nettilsluttet den 20. november 2012 eller senere.

Bekendtgørelsen har tidligere været sendt i høring den 12. marts 2014. Grundet Europa-Kommissionens behandling af statsstøtteelementerne blev en ikrafttrædelse udskudt.

Der foreligger nu et tilrettet udkast til bekendtgørelse om pristillæg. Efter et gennemsyn af udkastet, må Ejendomsforeningen Danmark fastholde sine tidligere anmærkninger til bekendtgørelsen, jf. vores høringssvar af 27. marts 2014.

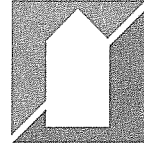
Boliglejerne imødekommes stadigvæk ikke i noget nævneværdigt omfang med nærværende lovgivning og bekendtgørelse. Hvis det fra lovgivers side har været formålet at give boliglejere i etageejendomme en reel adgang til at aftage miljøvenlig solcelle-el til egne husholdninger, bør lejerne indrømmes en højere salgspris end 130 øre (2013-sats). Satsen tager ikke højde for øgede udgifter til montering af solpaneler på etageejendomme samt udgifter til individuel forsyning og afregning af de enkelte lejere.

I høringsnotatet bekræftes det, at § 4 i bekendtgørelsen hjemler en adgang for blandt andet udlejningsejendomme, ejerforeninger og andelsboligforeninger til at opnå en sats på 145 øre (2013-sats) for så vidt angår fælles solcelleanlæg til dækning af fælles el forbrug (dvs. belysning af fællesarealer, vaskeri etc.) Man kan i disse tilfælde håbe, at ordningen finder større udbredelse.

Ejendomsforeningen Danmark har derudover ikke bemærkninger til det modtagne udkast til bekendtgørelse og henviser til tidligere høringssvar som vedlægges.

Med venlig hilsen


Torben Christensen
Direktør



Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
ens@ens.dk; jkg@ens.dk

27. marts 2014
Jour. nr.: 30-03-002-13
Ref: hds

Juridisk konsulent
Henrik da Silva
Telefon +45 33 12 03 30

Udkast til bekendtgørelse om pristillæg til elektricitet fremstillet på visse solcelleanlæg nettilsluttet den 20. december 2012 eller senere.

Energistyrelsen har den 12. marts 2014 udsendt en høringsskrivelse vedrørende ovennævnte udkast til bekendtgørelse.

Som anført i vores tidligere høringssvar af henholdsvis den 6. maj 2013 og 1. august 2013 støtter Ejendomsforeningen Danmark, at der skabes et betryggende grundlag for etablering af solcelleanlæg i udlejningsejendomme. Det er derfor positivt at lovgiver i sidste år gav både erhvervs- og boliglejerne en klar hjemmel til afgiftsfrit at aftage miljøvenlig el fra udlejers solcelleanlæg.

Det er imidlertid ikke indtrykket at boliglejerne imødekommes i noget nævneværdigt omfang med nærværende lovgivning. Det er samtidig trist for miljøet, at der i markant grad skæres ned i tilskuddene til etablering af solcelleanlæg.

Størstedelen af el-produktionen fra solcellerne foregår midt på dagen, hvor lejere i boligejemål typisk ikke er hjemme. Denne el skal nu - efter lovændringen - sælges til el-nettet på timebasis til en markedspris på ca. 40 øre pr. kWh. Når lejeren er hjemme om aftenen, hvor solcellerne ikke producerer el, er lejeren nødsaget til købe strømmen tilbage - dog ikke til 40 øre, men til 2 kroner, da der også skal betales moms og afgifter.

Dette kan sammenholdes med tidligere lovgivning, hvor man kunne opspare overskudsproduktionen på el-nettet på årsbasis, hvilket betød, at man afgiftsfrit kunne forbruge dagens egenproduktion af strøm, når man kom hjem om aftenen. Egenproduktionen af strøm fra solceller udgjorde således en værdi på ca. 2 kr. pr. kWh.

Af § 8, stk. 2, nr. 1 i bekendtgørelsen fremgår det, at lejerne nettoafregner sit eget forbrug efter satsen i § 47, stk. 5, nr. 1 i lov om fremme af vedvarende energi lydende på 130 øre for 2013 inklusive pristillæg (Sats og pulje fra 2013 er udskudt til 2014).

Satsen på de 130 øre er en væsentlig forringelse af ordningen i forhold til den tidligere værdi på ca. 2 kr. Hertil kommer at det ydede pristillæg nedtrappes på årsbasis samt at der kun er afsat en begrænset pulje på 10 MW.

Som beskrevet i vores hørings svar af 1. august 2013 er det usikkert, om et solcelleanlæg på en typisk boligudlejningsejendom er i stand til at forsyne strøm til en pris der ligger væsentligt under elprisen på 2 kr. Hvis boliglejerne samtidig skal afsætte sin egenproduktion af strøm med tab, fordi den kun kan sælges for 130 øre eller mindre - da pristillægget aftrappes årligt - har boliglejerne reelt intet økonomisk grundlag for at blive en del af solcelleproduktionen.

Det er som helhed paradoksalt at man i et og samme moment skaber en klar lovhjemmel adgang for boliglejerne til at aftage solcelle-el, samtidig med at man fjerner det økonomiske incitament.

Hvis det fra lovgivers side har været formålet at give boliglejerne en kvalificeret adgang til at aftage miljøvenlig solcelle-el i sine egne husholdninger, bør lejerne indrømmes en langt større sikkerhed for, at deres overproduktion af strøm i dagtimerne kan afsættes uden et driftstab. I modsat fald vil solcelleanlæggets værdi, som en forbedring i lejeretlig forstand være alt for usikker, hvormed de færreste udlejere vil påtage sig opgaven at etablere solcelleanlæg.

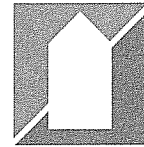
Ejendomsforeningen Danmark er af den forståelse at § 4 i bekendtgørelsen hjemler en adgang for blandt andet udlejningsejendomme, ejerforeninger og andelsboligforeninger til at opnå en sats på 145 øre (2013-sats) for så vidt angår fælles solcelleanlæg til dækning af fælles el forbrug (dvs. belysning af fællesarealer, vaskeri etc.). Der modtages gerne en bekræftelse på denne forståelse. Som beskrevet i vores hørings svar af 1. august 2013, er de fleste af denne type ejendomme etageejendomme, hvilket giver anledning til højere byggeudgifter end andre type ejendomme såsom lave ejendomme med flade tage. Satsen bør derfor sættes op eller som minimum suspenderes, hvis en etablering af solcelleanlæg skal vinde nogen mærkbar udbredelse i denne sektor.

Ejendomsforeningen Danmark kan konstatere, at nedtrapningen af satsen for 2013 er blevet suspenderet til 2014 som efterlyst i vores hørings svar af 1. august 2013. Nedtrapningen bør dog suspenderes mere varigt indtil der foreligger et klart og entydigt grundlag for at økonomien i ordningen hænger sammen. I modsat fald forhindrer man, at ordningen får et kvalificeret afsæt, hvormed de afsatte midler vil stå ubrugt hen - eller blot blive benyttet inden for visse nicheproduktioner.

Ejendomsforeningen Danmark har derudover ikke bemærkninger til den modtagne bekendtgørelse.

Med venlig hilsen

Torben Christensen
Direktør



Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
ens@ens.dk

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

Juridisk konsulent
Henrik da Silva
Telefon +45 33 12 03 30

J.nr. 2203/1190-0141

Høring af udkast til bekendtgørelse om nettoafregning for egenproducenter af elektricitet

Energistyrelsen 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 lejeres 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 taksen 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.

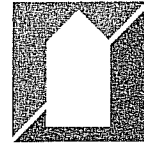
Det fremgår i øvrigt, at man allerede fra næste år begynder at nedtrappe den ydede afregningspris under henvisning til, at prisen på solcelleanlæg må forventes at falde med tiden. Ved montering af solcelleanlæg på etagebygninger ses der ikke noget kvalificeret grundlag for at påbegynde en nedtrapning 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



Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
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 lejeres mulighed for nettoafregning af og afgiftsfritagelse for el fremstillet på vedvarende energi-anlæg

Energistyrelsen har den 29. april 2013 udsendt en høringskrivelse vedrørende lejeres 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 opsparing 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 høringskrivelsen, 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.¹ 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.² Forbedringstillægget vil her udgøre **1,30 kr. pr. kWh** ved en afkastprocent på 6,9 %.

¹ 25.000 kr. i 20 årlige afskrivninger / 15.000 kWh.

² 962.500 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