



**EJENDOM  
DANMARK**

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet  
Holmens Kanal 20  
1060 København K

**2. juni 2022**

Seniorrådgiver, Ph.D.  
Morten Jarlbæk Pedersen  
+45 2380 9033  
mjp@ejd.dk

## **Bemærkninger til høring over Europa-Kommissionens forslag til en meddelelse om RePowerEU**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til Europa-Kommissionens meddelelse om en plan for RePowerEU i forbindelse med Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets arbejde med at lave et grund- og nærhedsnotat om denne meddelelse.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til Europa-Kommissionens meddelelse, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til meddelelsens enkelte dele.

### **Overordnede bemærkninger til meddelelsen**

EjendomDanmark skal indledende påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til meddelelsen:

#### *Krav om solanlæg på tage*

Europa-Kommissionen forudsætter i meddelelsen en juridisk bindende EU-forpligtelse vedrørende tagmonterede solcelleanlæg. EjendomDanmark hilser det velkomment, at man ønsker at fremme denne type af anlæg, for hvilke der bl.a. i Danmark er et stort potentiale.

Det er dog afgørende, at den forudsatte regulering afspejler både de faktiske regulerings-, markeds- og landeforhold. Detaljerede krav om solcelleanlæg på alle bygninger er en uforholdsmæssig detaljeret indgriben, der ikke i tilstrækkelig grad afspejler de forskellige bygningsforhold både i og mellem de forskellige EU-lande. Det er ikke alle solcelleanlæg, der er klimamæssigt og økonomisk effektive, hvorfor detaljeret regulering med krav herom ikke er hensigtsmæssigt.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der i stedet arbejdes for en generelt formuleret forpligtelse til at fremme solcelleanlæg – evt. kvantificeret på landeniveau med fokus på den samlede energiproduktion fra solanlæg – og med en forpligtelse for medlemslandene til at arbejde med at reducere barriererne for opstilling af solcelleanlæg på bygninger.

### *Færre regulatoriske barrierer – også for EE-projekter*

Europa-Kommissionen gør sig i meddelelsen en del overvejelser om reduktion af de administrative barrierer for VE-projekter. Den slags overvejelser er generelt sunde, og derfor er det ærgerligt, at Kommissionen ikke også gør sig tilsvarende tanker, hvad angår EE-projekter. Der findes i megen national regulering nemlig barrierer for denne type projekter.

Ikke mindst hvad angår Kommissionens overvejelser om "go-to-områder" og reguleringsmæssige sandkasser for vedvarende energi bør kunne udvides eller tilpasses til også at omfatte energibesparende udviklingsprojekter. Dette bør tilføjes til meddelelsen og ihukømmes i det efterfølgende arbejde med RePowerEU-tiltagene.

### *Vigtigt med inddragelse af relevante aktører*

RePowerEU-planen og de efterfølgende tiltag kræver og medfører store investeringer rundt om i hele EU. Derfor er det også afgørende, at forberedelserne er grundige, og at man i tilstrækkelig grad inddrager de aktører, der i særlig grad skal bidrage til planens realisering. Dette gælder ikke mindst ejendomssektoren, byggesektoren og den finansielle sektor. Dette bør tydeliggøres og understreges i både meddelelsen og efterfølgende dokumenter.

### **Bemærkninger til meddelelsens enkelte dele**

EjendomDanmark har følgende mere tekstnære kommentarer til forslaget:

#### *Tilskyndelse og støtteforanstaltninger til energibesparelser*

Europa-Kommissionen foreslår, at medlemsstaterne bør gøre brug af støtteforanstaltning såsom f.eks. nedsatte momssatser for at fremme energibesparelsetiltag (side 4).

EjendomDanmark vurderer, at der Europa-Kommissionen fokuserer for entydigt på støtteforanstaltninger og for lidt på reduktion af investeringsbarrierer, når det kommer til energibesparende tiltag. Sådanne investeringsbarrierer findes f.eks. i en del national regulering, og det burde være helt oplagt og naturligt for Kommissionen at bede medlemslandene også overveje, om og hvor eksisterende, national regulering fordyrer eller forhindrer de efterspurgte, energibesparende tiltag.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der i meddelelsen tilføjes en passus om behovet for, at medlemslandene bør arbejde systematisk for at reducere investeringsbarrierer – herunder regulatoriske barrierer – for energibesparende tiltag.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det er u hensigtsmæssigt, at Europa-Kommissionens overvejelser om skattemæssige greb til at fremme

RePowerEU-investeringer er delte og uens i meddelelsen. Først nævnes moms som et muligt redskab (side 4) og senere nævnes muligheden for skattefradrag i forbindelse med energibesparelser (side 20). Begge forslag kan være farbare veje for nogle medlemsstater – for Danmark er det sidste måske især relevant – men det virker inkonsistent, at de ikke er behandlet samlet i meddelelsen.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Europa-Kommissionen samler og strømliner sine overvejelser om skattemæssige greb og redskaber, der kan tages i brug af medlemslandene for at understøtte RePowerEU-målene.

#### *Adgang til kvalificeret arbejdskraft*

Europa-Kommissionen foreslår en række initiativer til afhjælpning af mangel på kvalificeret arbejdskraft til at virkeliggøre målene i RePowerEU-tiltagene (side 11).

EjendomDanmark vurderer, at det er fornuftigt at inddrage dette perspektiv i meddelelsen. I Kommissionens meddelelse er der dog primært – næsten eksklusivt – fokus på arbejdskraft til energisektoren. Bygge- og ejendomssektoren, der er fuldkommen afgørende i forhold til at sikre de nødvendige energibesparende tiltag, er besynderligt fraværende i overvejelserne.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der i meddelelsen tilføjes overvejelser om, hvordan Europa-Kommissionen vil bidrage til, at der også i bygge- og ejendomsbranchen er den fornødne arbejdskraft til at realisere RePowerEU-planens mål.

#### *Lokal produktion m.m. af vedvarende energi*

Europa-Kommissionen foreslår, at gennemførelsen af elektricitetsdirektivet fremskyndes for ”effektivt at give forbrugerne mulighed for at deltage på energimarkedene (...) med henblik på at producere, forbruge, sælge eller dele vedvarende energi” (side 12).

EjendomDanmark vurderer, at Europa-Kommissionen overser de særlige udfordringer på lejeboligmarkedet, når det kommer til at ”producere, forbruge, sælge eller dele vedvarende energi”. Lejere opfattes som individuelle forbrugere, hvorfor det ofte er meget svært for udlejere / ejendomssejere f.eks. at etablere funktionelle energifællesskaber, selvom det – hvis reguleringen tillod det – ville være både økonomisk og klimamæssigt forsvarligt.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at Europa-Kommissionen i meddelelsen særskilt bør adressere, at der på lejeboligmarkedet er en række særlige udfordringer, når det kommer til både investeringer i

energibesparelser og etablering af lokal og vedvarende energiproduktion.

#### *Nationale reformer og investeringer*

Europa-Kommissionen foreslår at understrege, at opnåelse af de klima- og energipolitiske mål kræver "målrettede reformer og investeringer" i medlemslandene (side 17).

EjendomDanmark vurderer, at dette er fuldkommen korrekt, og at denne pointe bør understreges og tydeliggøres endnu mere.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at beskrivelsen af de målrettede reformer og investeringer uddybes med en generel beskrivelse af nogle af de typer af reformer, der mange steder skal kigges nærmere på – herunder på hvordan anden regulering fungerer som en barriere for de klima- og energipolitiske mål.

#### *Bred høringsproces*

Europa-Kommissionen foreslår at understrege vigtigheden af en bred høringsproces, "navnlig med lokale og regionale myndigheder, arbejdsmarkedets parter samt interessenter fra landbrugssektoren" (side 19).

EjendomDanmark vurderer, at vigtigheden af en bred inddragelse af relevante aktører næppe kan overdrives. Derfor er det også højst besynderligt, at Europa-Kommissionen ikke understreger behovet for at inddrage ejendomsbranchen, byggebranchen og den finansielle sektor. Disse tre brancher er nemlig altafgørende for virkeliggørelsen af RePowerEU-målene, når det kommer til energibesparelser.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at det understreges, at også ejendomsbranchen, byggebranchen og den finansielle sektor skal inddrages i høringsprocessen, når det kommer til udarbejdelsen af medlemslandenes RePowerEU-kapitler.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet til at fastlægge den danske regerings holdning til RePowerEU-udspillet. EjendomDanmark står naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Jarlbæk Pedersen  
Seniorrådgiver