



**EJENDOM
DANMARK**

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

26. september 2022

J.nr. 2022-3104

Juridisk direktør, cand. jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om indefrysningensordning for stigende energiregninger med tilhørende statslige lån

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til indefrysningensordningen for stigende energiudgifter.

EjendomDanmark har alene en række overordnede bemærkninger til lovforslaget.

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark skal påpege fire generelle forhold, der er relevante at overveje:

Hastelovgivning er og bliver problematisk

Helt overordnet skal EjendomDanmark understrege, at det i almindelighed er problematisk med hastelovgivning, da det besværliggør – måske endda umuliggør – en reel kvalitetssikring af lovforslaget. Dette er også tilfældet her, hvor et vigtigt lovforslag endnu en gang sendes i høring med en ekstremt kort høringsfrist. Dette er også årsagen til, at EjendomDanmark alene har mulighed for at forholde sig til lovforslaget i overordnede termer.

Det er i øvrigt EjendomDanmarks vurdering, at det næppe ville have gjort nogen forskel for opnåelsen af det med dette forslag ønskede politiske mål, hvis man havde udskudt vedtagelsen af forslaget med en uge og på den måde sikret en grundigere forberedelsesproces.

EjendomDanmark oplever en generel og stærkt problematisk stigende tendens til brug af hastelovgivning og skal i almindelighed advare herimod.

Alvorligt hul eller uklare forhold i lovforslaget skaber tvivl om lejeres stilling

Mange lejere i private udlejningsejendomme får leveret varme via udlejer, og det er således udlejer, der står i det første og direkte kundeforhold til energiselskabet (modsat den mest udbredte situation for el). Lejere i denne situation – der altså er den almindelige – rammes naturligvis lige så hårdt af stigende energipriser som alle andre.

Det er imidlertid EjendomDanmarks umiddelbare forståelse af lovforslaget, at denne situation ikke er omfattet af den foreslåede ordning – hverken husholdninger, der bor til leje, eller erhvervslejere.

Sidstnævnte – erhvervslejerne – er en blandet og alsidig gruppe, der dog for en stor dels vedkommende omfatter butikker og mindre erhvervsdrivende, der i særlig grad vil være ramt eller i risiko for at blive ramt af de stigende energipriser. Det fremstår altså sådan, at man fra ordningen har udeladt mange af de virksomheder, for hvem ordningen ellers i særlig grad kunne være relevant. Hvis dette står til troende, er det i højeste grad u hensigtsmæssigt og ingenlunde i overensstemmelse med de politiske intentioner endside de forventninger, man politisk har skabt i offentligheden.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovforslaget tilpasses, så det bliver tydeliggjort, at også lejere – herunder erhvervslejere – på en hensigtsmæssig måde (se nedenfor) kan gøre brug af ordningen.

Lovforslag kan kun få virkning for lejere, hvis udlejer ikke skal løbe risiko derved

Det er ofte udlejere, der står i det direkte kundeforhold til energiselskabet. Hvis ordningen skal finde anvendelse for udlejningsforhold, er det derfor vigtigt, at udlejer kan tilslutte sig ordningen (på vegne af sine lejere) uden at udlejer løber en økonomisk eller anden risiko – i modsat fald vil udlejere næppe gøre brug af ordningen i særlig vidt omfang, og så er man lige vidt. Ordningen vil desuden skulle tage hensyn til lejelovgivningens særlige regler om bl.a. aflæggelse af forbrugsregnskaber.

Hjælpen til lejere kan gives på flere måder, hvor den mest oplagte er at etablere en direkte støtte- eller finansieringsordning for de berørte lejere, uden at udlejer involveres. Dermed undgår man fuldkommen, at udlejer pålægges unødigt administration eller økonomisk risiko i forbindelse med lejeres brug af ordningen, og man sikrer, at de husholdninger og virksomheder, der ønsker at gøre brug af ordningen, får mulighed herfor.

Subsidiært kan man lave en ordning, der fjerner udlejers økonomiske risiko ved udlejers brug af ordningen, f.eks. inspireret af den sikkerhed, der tildeles energiforsyningsselskaber. En sådan model må dog forventes at være forbundet med ekstra administration også fra det offentliges side.

Ikke rimeligt, hvis ikke-brugere af ordningen pålægges omkostninger for dens administration

Med lovforslaget gives energiselskaberne mulighed for at lade en del af de med ordningen forbundne ekstraomkostninger finansiere via varmeprisen.

Der kan skabes en situation, hvor husholdninger og virksomheder, der ikke *kan* gøre brug af ordningen – ikke mindst i det tilfælde, hvor man politisk fastholder at ekskludere lejere for adgang til ordningen – skal bidrage til dens finansiering. I dette tilfælde rammes disse lejere (herunder ikke mindst mange mindre erhvervsdrivende) dobbelt i form af både en høj energiregning, man ikke kan håndtere, og en yderligere forhøjet energiudgift. Dette synes yderst uhensigtsmæssigt og i åbenlys modstrid med forslagets formål.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør