

Pr. e-mail: fhy@ens.dk

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K

Att.: Frederik Hyllested



5. august 2015
Ref: HDS

Juridisk konsulent
Henrik da Silva
Telefon +45 33 12 03 30
hds@ejendomsforeningen.dk

Deres j.nr. 155236 – Høring vedrørende ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, lov om fjernkøling etc.

Energistyrelsen har ved mail af 10. juli 2015 fremsendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om miljøvenligt design af energirelaterede produkter, lov om energimærkning af energirelaterede produkter, lov om fremme af energibesparelser i bygninger, lov om fjernkøling og lov om fremme af besparelser i energiforbruget.

Ejendomsforeningen Danmark og Ejerlejlighedernes Landsforening har gennemgået høringsudkastet og har følgende bemærkninger:

A)

Forpligtelsen til at få udført energimærker for rækkehuse og lignende bebyggelser, som er under en ejer- eller en andelsboligforening, flyttes fra foreningen til den individuelle ejer/andelshaver.

Ejendomsforeningen Danmark og Ejerlejlighedernes Landsforening er enig i forslaget intentioner, men da pligten til at udarbejde energimærket placeres uhensigtsmæssigt, kan forslaget ikke støttes i dets nuværende form.

Lovændringen bør begrænses til de ejere- og andelshavere i enfamiliehuse med lodret skel, hvis interesser kan sidestilles med ejere af parcelhuse, når det drejer sig om udarbejdelsen af energimærket.

Pligten skal således kun omfatte dem, som har egen varmforsyning og som selv varetager vedligeholdelsen af husets klimaskærm og energiinstallationer. Her kan der være en vis fordel ved at den enkelte selv varetager udarbejdelsen af energimærket, da man typisk selv er bedst oplyst om husets indretninger og installationer, udførelsestidspunkt og øvrig historik, der er relevant for energikonsulenten.

Der bør i loven eller dets bemærkninger angives en mere nuanceret skillelinje, således at pligten til selv at udarbejde energimærker bortfalder, såfremt den enkelte ejer- eller andelshaver ikke har samme rådighed over ejendommens klimaskærm som en parcelhusejer.

Som alt overvejende hovedregel har både ejer- og andelsboligforeningen, i henhold til de enkelte foreningers vedtægter, forpligtelsen til at foretage den udvendige vedligeholdelse af foreningens ejendom. Foreningerne forestår derfor vedligeholdelse og genopretning af klimaskærm, vinduer, udvendige døre samt vedligeholdelse og genopretning af varme anlæg.

Hvis foreningen varetager vedligeholdelsen af klimaskærmen og energiforsyningen i de enkelte rækkehuse og tilsvarende bygningstyper, ses der ikke grundlag for, at overvælte pligten til at udarbejde energimærker til det enkelte medlem. Dette gør sig særligt gældende i bygninger med ens varmforsyning. Her forekommer det at være det rigtigste, at det fortsat er foreningen som har forpligtelsen til at indhente energimærket. Det vil givetvis også være billigere og mere tidsbesparende for foreningens medlemmer, at det er foreningen der akkumulerer viden om energiforholdene og rekvirerer energimærket.

Med forståelse for, at det kan være svært at foretage en afgrænsning af lovændringens anvendelsesområde foreslås det, at der ikke sker ændringer hos andelsboligforeningerne. Dette skyldes, at andelsboligforeningen, som ejer af alle husene, med høj sandsynlighed selv har rådighed over vedligeholdelsen af de indretninger og installationer, som energimærket omhandler. Det samme gør sig ikke nødvendigvis gældende i ejerforeninger, hvor de enkelte huse er selvstændig fast ejendom i form af et ejerlejlighedsnummer. Ejeren har typisk lettere ved selv at varetage en ombygning og vedligeholdelse af huset.

Det fremgår ikke direkte af høringsmaterialet, hvorvidt pligten til at udarbejde energimærket blot er salgafhængig, jf. bekendtgørelsens §§ 16 og 17, som ved almindelige rækkehuse og fritstående parcelhuse, eller om hele kæde-/rækkehusbebyggelsen i en ejer- eller andelsboligforening skal ses som en samlet ejendom, jf. bekendtgørelsens § 21. I dette tilfælde skal der altid skal foreligge et gyldigt energimærke, hvis bygningen er på 1.000 m² eller derover.

En ejerlejlighed i form af et kæde- eller rækkehus bliver i praksis betragtet som én bygning, da der matrikulært er tale om én enhed. Det giver hér god mening, at den enkelte ejer selv skal betale for sit energimærke, da der kun er pligt til at udarbejde energimærket i forbindelse med en handel, jf. bekendtgørelsens § 16. Ejeren skal alligevel varetage udarbejdelse af en tilstandsrapport i forvejen.

Det samme gør sig ikke gældende i andelsboligforeninger. Andelsboligforeningen ejer hele rækkehuskomplekset og der er ikke tale om samme matrikulære opdeling af de enkelte huse som i ejerforeningen. Dette vil som udgangspunkt betyde, at der altid skal foreligge et gyldigt energimærke, hvis andelsboligforeningens samlede bebyggelse er på 1.000 m² eller derover, jf. bygningsbegrebet i bekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 1. Dette er uanset at de enkelte kæde-/rækkehuse ikke skal handles, hvilket kan være unødigt ressourcekrævende.

Hvis lovforslaget skal give nogen mening, og andelsboligforeningerne medtages under lovændringen, bør det fremgå klart af ordningen, at andelsboligforeningerne sidestilles med ejerforeningerne således, at pligten til at udarbejde energimærker for de enkelte huse kun er aktuel i forbindelse med salg som i ejerforeninger.

B)

Gennemførelse af energieffektivitetsdirektivets krav om faktureringsoplysninger m.v. til fjernkølingskunder.

Det modtagne lovforslag har til formål at sikre slutkunder af fjernkøling adgang til faktureringsoplysninger på højde med slutbrugere af el-, naturgas og varmforsyning.

Energistyrelsen sendte den 2. december 2014 et udkast til ny bekendtgørelse om fakturering og forbrugsoplysninger m.v. vedrørende forbrug af el, gas, varmt vand og varme for slutkunder med fordelingsmålere (faktureringsbekendtgørelsen) i høring. Ejendomsforeningen Danmark sendte den 9. december 2014 sine bemærkninger til bekendtgørelsen, som primært gik på, at en øget pligt til at forsyne slutbrugerne med oplysninger i løbet af et forbrugsår, ville betyde forøgede administrationsudgifter for blandt andet udlejere, andelsboligforeninger og ejerforeninger.

Bekendtgørelsen blev efterfølgende trukket tilbage med henblik på en nærmere undersøgelse af, hvorvidt tiltaget var lønsomt, når man sammenholdte de øgede dokumentationsudgifter med potentielle energibesparelser.

Det er vigtigt, at en øget oplysningspligt vedrørende det løbende forbrug ikke indeholder unødigt administrative tunge og ressourcekrævende forpligtelser. For så vidt angår pligten for udlejer og andre, der er registreret som kunde hos forsyningsselskabet, til at stille forbrugsoplysninger til rådighed for slutkunden mindst én gang hvert kvartal, forekommer det mest hensigtsmæssigt og håndterbart, at dette generelt begrænses til slutkunder med fjernaflæste fordelingsmålere.

Det må fremhæves, at yderligere krav til fakturering og adgang til forbrugsoplysninger udelukkende indebærer fordele for slutkunderne af fjernkøling, el, gas, varme og varmt vand med fordelingsmålere. Opfyldelsen af oplysningsforpligtelserne bør derfor være omkostningsneutral for udlejer, der er registreret som kunde hos forsyningsselskabet. I modsat fald vil der være tale om en væsentlig og urimelig forskydning af balancen mellem lejere og udlejere.

Forpligtelser til bl.a. udarbejdelse og videregivelse af oplysninger i faktura om sammenligning af slutkundens aktuelle forbrug med forbruget i samme periode året før, videregivelse af oplysninger, som er modtaget fra netvirksomheden, tilbud om fremsendelse af faktura og forbrugsoplysninger elektronisk samt videregivelse af forbrugsoplysninger på kvartalsmæssig basis, vil nødvendigvis medføre en række væsentlige administrative og økonomiske konsekvenser. Ejendomsforeningen Danmark anslår således umiddelbart, at meromkostningerne forbundet med opfyldelse af de nye forpligtelser vedrørende blot varme og varmt vand vil beløbe sig til ca. 50 kr. årligt pr. enhed svarende til en årlig meromkostning for de danske bolig- og erhvervslejemål, ejerlejligheder og andelslejligheder på samlet 90 mio. kr., hvoraf bolig- og erhvervslejemål vil udgøre 45 mio. kr. Oven i disse tal skal lægges meromkostningerne forbundet med opfyldelse af forpligtelserne vedrørende el, gas og fjernkøling.

Af hensyn til, at en øget oplysningspligt vedrørende det løbende forbrug skal være omkostningsneutrale for udlejerne af bolig- og erhvervslejemål, må der i forbindelse med en eventuel udmøntning af oplysningspligten indføres en udtrykkeligt hjemmel i bolig- og erhvervslejelovgivningen til, at udlejerne kan medtage omkostningerne hertil i forbrugsregnskaberne for el, gas, varme, varmt vand og fjernkøling. Dermed betaler slutbrugerne selv for den ydelse de drager nytte af, hvilket må anses som helt rimeligt.

Venlig hilsen



Torben Christensen

Administrerende direktør