



**EJENDOM
DANMARK**

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

7. juni 2022

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

Bemærkninger til høring over Europa-Kommissionens forslag vedr. VED, EED og EPBD i forlængelse af RePowerEU-meddelelsen

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets arbejde med at lave et grund- og nærhedsnotat til Europa-Kommissionens forslag til ændringer i en række direktivudkast som følge af Kommissionens plan for RePowerEU.

Nedenfor følger først en række generelle bemærkninger til Europa-Kommissionens udkast, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger udkastets del vedrørende bygningsdirektivet.

Overordnede bemærkninger til udkastet

EjendomDanmark har følgende overordnede bemærkninger til forslagene.

Generelle kommentarer til RePowerEU-udspillet

EjendomDanmark skal henlede opmærksomheden på de kommentarer, vi har afgivet i forbindelse med den overordnede RePower-EU-plan. Disse kommentarer findes i særskilt høringssvar, der er tilsendt Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet den 2. juni 2022.

I dette høringssvar gjorde vi bl.a. opmærksom på følgende forhold:

- EjendomDanmark støtter til fulde målsætningen om at skabe bedre rammer for udbygningen af solenergianlæg, men der er store udfordringer forbundet med et generelt og ensartet krav om solcelleanlæg på alle bygninger.
- Det bør være en selvstændig og stærkere målsætning at arbejde for en reduktion af de regulatoriske barrierer for EE-projekter herunder også de barrierer, der findes i lovgivning og regulering, der ikke umiddelbart er energirelateret.
- Det er af afgørende vigtighed, at man sikrer inddragelse af relevante aktører i udformningen af de konkrete regler – herunder ikke mindst

inddragelse af ejendoms- og byggebrancherne samt den finansielle sektor.

Subsidiaritet og proportionalitet bør sikres bedre

I direktivudkastet gør Europa-Kommissionen sig en række overvejelser vedrørende forslagernes stilling i relation til subsidiaritets- og proportionalitetsprincipperne. Disse overvejelser synes dog relativt overfladiske – ikke mindst hvad angår det foreslåede ændringer til bygningsdirektivet, der er langt mere detaljeret indgribende end f.eks. skærpelsen af den generelle forpligtelse til energieffektviseringer i direktivet om energieffektivitet. Dertil kan lægges, det lovforberedende arbejde til det samlede materiale er mangelfuldt og ikke opdateret.

Dette skyldes naturligvis tidspresset og situationens akutte skær, og det har vi i EjendomDanmark forståelse for. Men netop den mangelfulde forberedelse nødvendiggør grundigere overvejelser om netop proportionalitet og subsidiaritet og en deraf følgende tilbageholdenhed i detailreguleringen – modsat hvad der f.eks. er tilfældet med solcellekravet i forslaget. EjendomDanmark så derfor gerne, at forslaget blev tilføjet grundigere overvejelser om subsidiaritet og proportionalitet, og at direktivudkastet efterfølgende blev tilpasset hertil.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har følgende mere tekstnære kommentarer til forslaget:

Krav om solceller på nye bygninger

Europa-Kommissionen foreslår, at alle nye bygninger skal designes til at optimere deres solenergipotentiale (art. 2 om tilføjelse af en art. 9(a) til bygningsdirektivet).

EjendomDanmark vurderer, at dette krav er problematisk, da det er formuleret yderst detaljeret og ufravigeligt. Udfordringen er bl.a., at man med forslaget indfører et ensartet krav på tværs af alle bygningstyper, geografi m.m., og at man ydermere ikke tager hensyn til arkitektoniske værdier, der måtte ønskes fremmet. Ej heller kan formuleringen håndtere situationer med f.eks. genopførelse af bygninger, og formuleringen kan desuden medføre krav om investeringer, der ellers kunne være rettet mod mere klimaeffektive tiltag.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det detaljerede krav omformuleres, så det i højere grad tager form af et mere generelt krav til medlemslandene om at fremme etableringen af solceller. Og under alle omstændigheder bør medlemslandene muligheder for at opstille en række nationale undtagelser til kravet, således at kravet kan tilpasses medlemslandenes økonomi og reelle kapaciteter samt deres arkitektoniske og kulturelle værdier, tydeliggøres yderligere.

Krav om solceller på eksisterende bygninger

Europa-Kommissionen foreslår, at der indføres krav om etablering af solanlæg på alle eksisterende offentlige og kommercielle bygninger over en vis størrelse. (art. 2 om tilføjelse af en art. 9(a) til bygningsdirektivet).

EjendomDanmark vurderer, at der som sådan ikke er noget i vejen for at stille krav om, at der skal etableres solanlæg på bestemte typer af bygninger over en vis størrelse, men at kravet er formuleret for rigtigt til at være proportionalt endside realistisk. I mange tilfælde vil kravet være i direkte modstrid med både økonomisk ræson i forhold til investeringsplanen for de konkrete bygning og også med arkitektoniske og kulturhistoriske hensyn på lokalt plan. Ydermere er det langt fra alle solanlæg, der i et klima- og miljømæssigt totalperspektiv giver mening, og det er langt fra entydigt endside godt gjort, at det er ved 250 m² brugbart (tag)areal, at den naturlige grænse mellem solanlæg af meningsfyldt størrelse hhv. ikke relevante anlæg går.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det generelle krav om solceller på alle eksisterende bygninger over en vis størrelse i stedet formuleres som en mere generel målsætning, hvortil der i det konkrete projekt skal tages højde for den klimamæssige totaløkonomi og arkitekturhensyn.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det ikke er entydigt klart hvad, der i forslaget menes med "kommercielle bygninger". Normalt ansues privatejede boligudlejningsejendomme også som "kommercielle", men det vil være yderst problematisk at lade kravet gælde for denne type af bygninger også. For det første er der nemlig tale om boliger for mange tusinde lejere, og et krav om etablering af solcelleanlæg på eksisterende boligudlejningsbygninger over en vis størrelse vil uafvendeligt medføre mærkbare økonomiske byrder for disse lejere. For det andet er der for private boligudlejningsejendomme en række særlige vilkår i den nationale energiregulering (bl.a. udlejers ringe mulighed for at være energileverandør for lejerne), der modarbejder det af Kommissionens foreslåede krav. For det tredje vil det medføre administrative byrder af en ikke ubetydelig størrelse, hvis boligudlejning – der i forvejen er blandt de mest regulerede områder – pålægges yderligere krav om, at udlejere skal agere energileverandører også mod dennes vilje. Det er her værd at erindre, at mange boligudlejningsselskaber er temmelig små virksomheder, der alene administreres af en advokat eller lignende.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at boligudlejningsejendomme undtages for det faste krav om etablering af solcelleanlæg.

Krav om etablering af solanlæg fra 2026, 2027 hhv. 2029

Europa-Kommissionen foreslår, at der indføres krav om etablering af solanlæg på alle nye offentlige og kommercielle bygninger over en vis størrelse fra 2026, på alle eksisterende offentlige og kommercielle bygninger over en vis størrelse fra 2027 og på alle nye boligbyggerier fra 2029. (art. 2 om tilføjelse af en art. 9(a) til bygningsdirektivet).

EjendomDanmark vurderer, at tidsperspektivet i udkastet er urealistisk. EjendomDanmark gjorde det samme gældende i høringssvaret til det oprindelige udkast til et revideret bygningsdirektiv, men pointen bør understreges her også.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at kravene indføres over længere tid, der i højere grad tager højde for den faktiske planlægnings- og investeringshorisont, der gør sig gældende, når vi taler om bygninger. Det bør som minimum overvejes, om forslaget bør tilpasses de tidsperspektiver, der allerede findes i forslaget til et revideret bygningsdirektiv, således at ejendomsvirksomheder og -investorer ikke pålægges unødigt besvær pga. forskelle i, hvornår de forskellige krav er gældende fra.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Klima-, Energi og Forsyningsministeriet til at forberede arbejdet med RePowerEU-pakken og den medfølgende lovgivning, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Jarlbæk Pedersen
Seniorrådgiver