



**EJENDOM
DANMARK**

Energistyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

29. september 2022

J.nr. 2021-16509

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

Bemærkninger til høring over forslag til bekendtgørelse om tilskud til konverteringer til varmepumper i bygninger til helårsbeboelse

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om at oprette en ny varmepumpepulje.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til bekendtgørelsen hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

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

Fornuftig med en målrettet opsplitning

EjendomDanmark kan umiddelbart godt se fornuften i mere målrettede puljer, der kan lette administrationen til gavn for både ansøgerne og Energistyrelsen.

Der mangler klarhed over de økonomiske rammer for de to puljer

EjendomDanmark har forstået det således, at den eksisterende bygningspuljes midler skal fordeles mellem de to nye puljer – men fordelingsnøglen fremgår ikke af høringsmaterialet. EjendomDanmark ønsker offentlighed herom, og vi skal derfor opfordre til, at fordelingsnøglen blottlægges. Vi har i vores høringssvar til bekendtgørelsen om nedlæggelsen af den nuværende bygningspulje påpeget samme forhold.

Behov for endnu stærkere incitamenter til energiforbedringer i udlejnings-ejendomme

Bygningspuljen – og nu varmepumpepuljen og den kommende energirenovationspulje – har bl.a. til formål at sikre stærkere incitamenter for ejendomsvirksomheder til at gennemføre energiforbedringer. Det er et formål, som EjendomDanmark til fulde støtter.

Derfor skal EjendomDanmark også påpege, at ønskede man – på en for den offentlige sektor udgiftsneutral måde – styrke disse incitamenter i endnu

højere grad, bør man overveje samspillet mellem tildelingen af puljemidler og lejelovgivningens regler om beregning af forbedringsforhøjelser, således at lovgivningen i endnu højere grad understøtter den grønne omstilling.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til bekendtgørelsens §§ 4, 7, 9, 10, 11, 14, 20, 22 og 24.

Tilsagn og arbejdets begyndelse (§ 4)

Energistyrelsen foreslår, at "tilsagn om tilskud kan kun meddeles, hvis arbejdet ikke er påbegyndt, jf. § 3, nr. 1, før Energistyrelsen har meddelt tilsagnet" (§ 4, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse synes overflødig og kan medvirke til forsinkelse af ellers ønskværdige varmepumpeprojekter. Hvis ejendomsejeren ønsker at igangsætte projektet velvidende, at der kan være en økonomisk risiko forbundet hermed (dvs. risiko for, at projektet ikke opnår støtte), bør lovgivningen ikke holde denne ejendomsejer tilbage, så længe det er klargjort, at det er ejendomsejerens eget ansvar at forholde sig til og håndtere denne risiko.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår.

Angivelse af korrekte oplysninger (§ 7)

Energistyrelsen foreslår, at "ansøger skal erklære, at de oplysninger, der er indgivet med ansøgningen, er korrekte" (§ 7).

EjendomDanmark vurderer, at det er vigtigt, at ansøgers ansvar for korrektheden af oplysningerne gøres fuldkommen klart.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen tilpasses, så den f.eks. lyder: "ansøger skal *under ansvar* erklære, at de oplysninger, der er indgivet med ansøgningen, er korrekte"

Fremsendelse af afgørelser fra Energistyrelsen (§§ 9, 20 og 24)

Energistyrelsen foreslår, at afgørelser fremsendes via den ansøgningsportal, som tilgængeliggøres på Energistyrelsens hjemmeside" (§ 9, stk. 5, § 20, stk. 4, og § 24, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at disse bestemmelser ikke i tilstrækkelig grad klarlægger, at den digitale kommunikations muligheder for at smidiggøre processen udnyttes. EjendomDanmark har også tidligere fremført denne pointe.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen omformuleres, så det gøres klart, at afgørelser fra Energistyrelsen formidles digitalt direkte til ansøgerne – f.eks. via sikker, digital post – også selvom dette teknisk sker via ansøgningsportalen.

Tilskud til ejere af private udlejningsejendomme (§ 10)

Energistyrelsen foreslår, at tilsagn om tilskud til private udlejningsejendomme betinges af, "at tilskuddet fratrækkes i den forbedringsudgift, hvoraf udlejer beregner en eventuel lejeforhøjelse" (§ 10, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse kan forbedres, så den i endnu højere grad giver ejere af private udlejningsejendomme incitamenter til at foretage energiforbedringer af ejendomme. Dette kan ske ved at skabe mulighed for, at tilskuddet ikke skal fratrækkes forbedringsudgiften, når en evt. lejetilpasning beregnes. Der er mange økonomiske og administrative barrierer for energiforbedringer af udlejningsejendomme, hvorfor mange ejendomsvirksomheder er tilbageholdende hermed. Derfor bør bestemmelsen medvirke til at reducere nogle af disse barrierer, således at de grønne ejendomsinvesteringer fremmes mest muligt.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen omformuleres, så tilskud fra varmepumpepuljen ikke skal modregnes i forbedringsudgiften, når en evt. lejetilpasning beregnes.

Energistyrelsen foreslår, at tilsagn om tilskud til private udlejningsejendomme også betinges af, "at tilskudsmodtagers lejere informeres om, at tilskuddet er fratrukket i den samlede forbedringsudgift, inden beregning af en sådan eventuel lejeforhøjelse" (§ 10, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en unødigt, administrativ byrde. Udlejers oplysningsforpligtelser i forbindelse med forbedringer er allerede detailreguleret i lejelovgivningen, hvorfor bestemmelsen her er ganske overflødig og alene tjener formålet at komplicere udlejers administration, idet udlejer pludselig skal forholde sig til ny lovgivning, når det kommer til kommunikationen med lejerne. Dette er meget uhensigtsmæssigt.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at denne del af bestemmelsen udgår.

Betingelser for tilsagn om tilskud (§ 11)

Energistyrelsen foreslår, at tilskud fra varmepumpe puljen betinges af, om den bygning, der ansøges tilskud til, er "beliggende uden for et område, som har fjernvarme, uden for et område som er besluttet udlagt til

fjernvarme, og uden for et område som er udlagt til potentiel fjernvarme" (§ 11, nr. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det kan være meget indskrænkende at udgrænse ejendomme beliggende i områder, der er udlagt til "potentiel fjernvarme" fra tilskudsmulighed. Ejendomme i slige områder har på ingen måder sikkerhed for, at der etableres fjernvarme, og hvis det sker, så er fremtidsudsigterne herfor ofte ganske lange, da mange andre områder står foran i køen. I den mellemliggende periode – der altså forventeligt vil være ganske lang mange steder, og som måske endda vil være ved, da potentialet ændrer sig eller aldrig (kan) realiseres – opretholdes dermed en klimaskadelig opvarmning. Når et af disse områder "opgraderes" som udlagt til fjernvarme, vil tidshorizonten ofte stadig være lang, men den vil dog være mere sikker, hvorfor ejendomme i disse områder (modsat områder udlagt til "potentiel fjernvarme") mere logisk kan udgrænses fra puljen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at områder, der er udlagt til "potentiel fjernvarme", ikke udgrænses fra puljen.

Energistyrelsen foreslår, at tilsagn om tilskud til større varmepumper (+250 KW) er betinget af, at der ansøges først om tilskud hos Energistyrelsen og derefter ansøges om projektgodkendelse (§ 11, nr. 6).

EjendomDanmark vurderer, at man her (i lighed med § 4, stk. 2) anlægger en alt for restriktiv tilgang. Det synes unødvendigt at definere den administrative procedure hos ansøgerne og derigennem øge ansøgers risiko for procesfejl og deraf følgende reducerede muligheder for at opnå støtte. Så længe udbetalingen af støtten fra puljen er betinget af, at der opnås godkendelse til projektet, er der ingen grund til at kræve, at (et betinget) tilsagn skal opnås, før man ansøger om projektgodkendelse.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 11, nr. 6, 1. pkt., udgår.

Yderligere vilkår for tilsagn om tilskud (§ 14)

Energistyrelsen foreslår at opliste en række yderligere krav, som Energistyrelsen kan vælge at stille for at give tilsagn om tilskud, herunder et krav om at "tilsagnsmodtager skal stå til rådighed for erfaringsopsamling og evaluering af ordningen" (§ 14, nr. 6).

EjendomDanmark vurderer, at uklarheden af denne bestemmelse kan vise sig problematisk. Som ansøger har man ikke mulighed for på forhånd at vurdere, hvad der ligger i at stå sådan til rådighed, herunder ikke mindst tids- og arbejdsforbruget forbundet med det.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen enten udgår og erstattes af en frivillig ordning, subsidiært at bestemmelsen udpendles, så det bliver klargjort, hvornår og under hvilke forudsætninger Energistyrelsen kan stille dette krav.

Kontrolforanstaltninger (§ 22)

Energistyrelsen foreslår, at styrelsen af kontrolhensyn og "mod behørig legitimation og uden retskendelse" kan få adgang til både "fysiske installationer og konstruktioner" og "regnskaber, forretningsbøger, papirer m.v., herunder materiale, der opbevares i elektronisk form" (§ 22, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en yderst vidtgående beføjelse, når en offentlig myndighed uden videre kan kræve adgang til privat ejendom, både fysisk og digitalt. Derfor bør der udvises en ikke ubetydelig grad af tilbageholdenhed – en tilbageholdenhed, som vi ikke ser i forslaget til denne bestemmelse. Det synes således ude af proportioner her at gå på kompromis med borgernes og virksomhedernes helt grundlæggende rettigheder. Man bør i stedet understrege borgernes oplysningsansvar frem for at give myndighederne den her foreslåede adgang. Har myndighederne mistanke om bedrageri med støttemidlerne, bør dette behandles som enhver anden bedragerisag frem for at håndteres ved at underminere grundlæggende rettigheder.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen ændres, således at Energistyrelsen kan kræve de nødvendige oplysninger og den nødvendige dokumentation udleveret af borgerne, og at borgerne og virksomhederne naturligvis kan stilles til ansvar for rigtigheden heraf.

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

Med venlig hilsen

Morten Jarlbæk Pedersen
Seniorrådgiver