



Det Energipolitiske Udvalg
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2, 4. sal
1358 København K

Mogens Dürr
Juridisk konsulent

Telefon 33 12 03 30
Telefax 33 12 62 75
md@ejendomsforeningen.dk

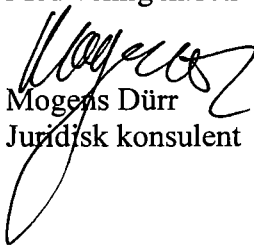
Dato: 30. august 2007
Jour.nr.: 30-03-003-07
Ref.: MD

Revidering af håndbogen for energikonsulenter

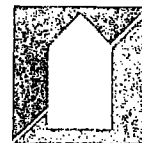
./ Hermed fremsendes til orientering kopi af Ejendomsforeningen Danmarks høringssvar til Energistyrelsen vedrørende revidering af håndbogen for energikonsulenter samt en kronik fra Ejendomsforeningen Danmark vedrørende energimærkningsordninger.

Jeg skal venligst bede om, at høringssvar og kronik omdeles til udvalgets medlemmer.

Med venlig hilsen


Mogens Dürr
Juridisk konsulent

Energistyrelsen
Att. vicedirektør Anne Højer Simonsen
Amaliegade 44
1256 København K



Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2, 4. sal
1358 København K

Mogens Dürr
Juridisk konsulent

Telefon 33 12 03 30
Telefax 33 12 62 75
md@ejendomsforeningen.dk

Dato: 30. august 2007
Jour.nr.: 30-03-003-07
Ref.: MD

Revidering af håndbogen for energikonsulenter

Ejendomsforeningen Danmark fremsender hermed sine bemærkninger til udkastet til revision af håndbogen for energikonsulenter.

Ejendomsforeningen Danmark skal indledningsvis bemærke, at en høring om revision af et så omfattende regelsæt som håndbogen for energikonsulenter burde have været gennemført med en væsentlig længere svarfrist end de godt 2 måneder, som Energistyrelsen har fastsat. Hertil kommer at høringen er gennemført i juli og august, som er en udpræget ferieperiode hos langt de fleste virksomheder og organisationer.

Ejendomsforeningen Danmark vil derfor foreslå Energistyrelsen, at der fremover ikke gennemføres høringsprocedurer i ferieperioden.

Ejendomsforeningen Danmark har følgende bemærkninger:

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er den form, som energimærkningen har fået med de seneste ændringer i ordningen, fornuftig i forhold til nybyggeri, idet de registreringer, som skal ligge til grund for energimærkninger, er foretaget allerede på projektstadiet for byggeriet. Energimærkningsordningen er derimod mindre velegnet til den eksisterende bygningsmasse, da udførelse af energimærkningen efter de nye regler vil medføre betydelige merudgifter for ejerne, uden at ejerne egentlig får et bedre grundlag for at gennemføre energibesparelser, end de havde ved de tidligere VKO- og ELO-ordninger.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering vil det være mere hensigtsmæssigt at fokusere på nogle af de elementer, som indgik i de tidligere VKO- og ELO-ordninger, nemlig en løbende registrering og opfølgning på det faktiske energiforbrug i ejendommene, og anvende dette som grundlag for eventuelle energimæssige tiltag vedrørende ejendommene.

Rentabilitetsvurderinger i energimærkningen

Når energikonsulenten udfører energimærkning på en ejendom, skal der i energimærket indgå en oversigt over rentable besparelsesforslag samt besparelsesforslag, som ikke umiddelbart er rentable.

Grundlaget for vurderingen af om energibesparende initiativer er rentable er opbygget således, at den reduktion af energiudgifterne, som opnås ved udførelsen af de energibesparende arbejder, er den gevinst, som skal sættes i forhold til de afholdte udgifter.

Ejendomsforeningen Danmark antager, at energikonsulenten skal anvende en betydelig del af sin arbejdsindsats på denne del af energimærkningen, da det er denne del af energimærket, som mest direkte retter sig imod forsøget på at opnå besparelser på energiforbruget.

Håndbogen er imidlertid ikke videre hensigtsmæssig udformet på dette område i forhold til den betydelige del af bygningsmassen, som er udlejet.

For udlejningsejendomme – såvel beboelses- som erhvervsejendomme – forholder det sig således, at udgifter til opvarmning ikke indgår i lejen for lejemålet. Disse udgifter refunderes i stedet for af lejeren via et særligt forbrugsregnskab, som udarbejdes på baggrund af de faktisk afholdte energiudgifter. Dette indebærer, at enhver energibesparelse, som udlejer måtte opnå ved at udføre energibesparende arbejder i ejendommen, fuldt ud vil tilfalde lejeren i form af lavere forbrugsudgifter. Det lavere energiforbrug vil derfor ikke umiddelbart være et incitament for udlejer til at udføre energibesparende foranstaltninger. For udlejer vil det afgørende for, om en energibesparende foranstaltning er rentabel, alene være i hvor høj grad udlejer har mulighed for at gennemføre en forbedringsforhøjelse overfor lejerne på baggrund af de udførte arbejder, jf. i øvrigt nedenfor, således at udlejerne opnår en forrentning af investeringen, der modsvarer den gevinst, som lejerne opnår.

Grundlaget for vurderingen af rentabiliteten i energimærkningen er derfor meget tvivlsom for alle ejendomme, som er helt eller delvist udlejet. Herudover er det Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at modellen for beregning af investeringernes rentabilitet er ganske primitiv og derfor ikke særlig pålidelig.

Hvis energimærkningen skal give anvisninger på rentable energibesparelsesinitiativer i udlejningsejendomme, vil det derfor være nødvendigt at udarbejde et helt anderledes grundlag og model for vurdering af rentabiliteten af energibesparelsesinitiativerne. Dette forudsætter imidlertid, at der skabes en langt større gennemskuelighed i lejelovgivningen omkring konsekvenserne ved gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, jf. nedenfor. Sker dette ikke vil den del af energimærkningen, som handler om forslag til energibesparende foranstaltninger, være af meget begrænset værdi for de private udlejere, og energimærkningerne vil dermed overhovedet ikke få den betydning for ejendomssektoren, som Energistyrelsen tilsyneladende forestiller sig.

Kontrol af virkningen af energimærkningsordningen

Når der iværksættes en omfattende energimærkning af stort set alle bygninger på mere end 1.000 m² etageareal i Danmark, vil det medføre ganske betydelige omkostninger til konsulentonorarer m.v., som skal betales af ejerne og lejerne af ejendommene.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse må der ligge nogle forventninger hos Energistyrelsen om, at det vil medføre, at ejendomsjerne i et nærmere bestemt omfang tager initiativ til udførelse af energibesparende foranstaltninger i ejendommene. Det fremgår således også af bekendtgørelsen om energimærkning, at alle energimærkninger skal indberettes til FEM-sekretariatet, og at sekretariatet bl.a. skal udarbejde statistikker vedrørende energimærkningerne.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er det dog helt afgørende, at en så omfattende og omkostningstung mærkningsordning, som energimærkningen har udviklet sig til, kombineres med en tilsvarende detaljeret registrering af effekterne af mærkningsordning samt en evaluering af, om resultaterne står i et rimeligt forhold til omkostningerne og de oprindelige forventninger til ordningen.

De forslag til rentable energibesparende foranstaltninger, som energikonsulenterne beregner som led i energimærkningen, er helt centrale i forhold til formålet med energimærkningsordningen. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er det derfor også meget vigtigt, at der foregår en løbende kontrol af, om denne del af energikonsulenternes arbejde udføres på et tilstrækkeligt højt fagligt niveau, og at energikonsulenterne principielt holdes ansvarlige for at denne del af energimærkningerne viser sig at holde stik i praksis.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor opfordre Energistyrelsen til at tage initiativ til, at der indenfor de kommende 3-5 år på grundlag af de indberetninger om energimærkning, som FEM-sekretariatet modtager, gennemføres en undersøgelse af, i hvor høj grad ejendomsjerne tager initiativ til udførelse af de energibesparende initiativer, som anbefales i energimærkningerne. På grundlag af en sådan undersøgelse kan der samtidig foretages en vurdering af de miljømæssige effekter af ordningen samt en vurdering af den samfundsmæssige nytte af ordningen.

Herudover bør der efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse – som led i den kontrol af, om energikonsulenterne har udført energimærkningerne i overensstemmelse med forskrifterne, som i forvejen skal foretages - gennemføres en løbende kontrol af, om de energibesparelsesforslag, som energikonsulenterne anbefaler, er realistiske og økonomisk forsvarlige. På samme vis som en manglende overholdelse af reglerne for udarbejdelse af energimærkninger kan medføre konsekvenser for energikonsulenterne bør en manglende kvalitet og ansvarlighed omkring energibesparelsesforslagene også kunne medføre konsekvenser for energikonsulenterne.

Behov for ændringer i lejelovgivningen

For de private udlejere af bolig- og erhvervsejendomme er der ingen umiddelbar gevinst ved udførelse af energibesparende foranstaltninger. I kraft af at udgifter til rum- og vandopvarmning skal afregnes uden for lejen via et forbrugsregnskab, vil ethvert fald i forbrugsudgifterne fuldt ud tilfalde lejerne i ejendommen.

For boligejendommene udgør de nuværende, men kraftigt forældede regler om omkostningsbestemt leje, yderligere en barriere for udførelse af hensigtsmæssige energibesparende foranstaltninger.

Reglerne om omkostningsbestemt leje er som bekendt et maksimalprissystem for udlejning af boliger, og dette maksimalprissystem er udformet således, at udlejernes afkast af investeringen i ejendommene er fastlåst på et historisk niveau, idet afkastet beregnes med 7 % af 15. almindelige vurdering pr. 1. april 1973, uden hensyn til de løbende stigninger i ejendomsvurderingerne.

Når udlejerne udfører moderniseringer af ejendommene, således at de fremstår i god og velvedligeholdt stand og med tidssvarende faciliteter, medfører dette ikke en forøgelse af det afkast, som udlejerne kan lade indgå ved fastsættelsen af lejen. Udlejerne er i stedet henvist til at forsøge at få gennemført forbedringsforhøjelser på grundlag af de afholdte udgifter.

Dette er imidlertid forbundet med en række vanskeligheder. For det første er det en forudsætning for gennemførelse af en lejeforhøjelse, at arbejderne i lejeretlig forstand har karakter af forbedringer. Da huslejenævns- og domstolspraksis omkring forbedringer ikke er entydig, er det vanskeligt for udlejerne at vurdere, om det er rentabelt at udføre arbejderne. Dernæst er der altid en risiko for, at en lejer, uanset om der forinden er udført forbedringsarbejder, på et tidspunkt stiller krav om nedsættelse af lejen med henvisning til, at den samlede leje overstiger det lejedes værdi.

For de private udlejere indebærer det nuværende lejefastsættelsessystem derfor konstant en risiko for, at de gældende lejeniveauer bliver nedsat, og at udlejernes forudsætninger om ejendommens rentabilitet derfor ikke holder stik.

Hvis energimærkningsordningen skal medføre øgede bestræbelser på at opnå energibesparelser i private udlejningsejendomme, er det derfor absolut nødvendigt, at der foretages ændringer i lejelovgivningen, således at udlejerne i højere grad sikres, at energibesparende foranstaltninger genererer lejeforhøjelser, som gør investeringerne rentable over en lang tidshorisont.

Endvidere er det således, at der skal foretages en række løbende registreringer af varmerforbrug m.v. i ejendommen for, at der kan laves en ordentlig energimærkning af en ejendom. Dette registreringsarbejde skal udføres af udlejerne, og det vil typisk blive udført af

ejendommens vicevært eller udlejers ejendomsinspektører. Disse personer får derfor en stigende arbejdsbyrde som følge af kravene om energimærkning.

De private udlejere har imidlertid i forvejen betydelige problemer med at få dækket deres udgifter til viceværter og ejendomsinspektører. Disse lønudgifter indgår som en driftsudgift i det omkostningsbestemte budget, der ligger til grund for fastsættelsen af den omkostningsbestemte leje. Huslejenævnene har imidlertid mulighed for at reducere den udgift til vicevært m.v., som udlejer har afholdt, hvis huslejenævnet finder, at udgiften eller den samlede leje er for høj, og huslejenævnene benytter sig ofte af denne mulighed for at reducere udlejernes omkostningsdækning.

Det vil derfor være yderst vanskeligt for de private udlejere at få huslejenævnene til at acceptere en forhøjelse af viceværtudgifterne, som kan dække de reelle merudgifter ved registreringsarbejdet. Det må derimod forventes, at huslejenævnenes praksis fremover kun i begrænset omfang vil tage hensyn til den stigende arbejdsbyrde for viceværter m.v., som følge af energimærkningerne, og at huslejenævnene derfor ikke vil hæve normtallene for de viceværtudgifter m.v., som kan medtages i driftsbudgettet, i et omfang som modsvarer forøgelsen af arbejdsbyrden.

Der er derfor for det første behov for, at det i lejelovgivningen klargøres, at udlejerne har krav på at få dækket udgifterne til løbende registreringsarbejde, der skal laves af ejendomsfunktionærer m.v., for at der kan gennemføres energimærkning af en ejendom. For det andet er der behov for, at udgifterne til sådanne nødvendige og lovpligtige arbejdsopgaver kan medtages i ejendommens varmeregnskab, således at udlejernes krav på refusion af udgifterne ikke skal begrænses alt efter om et huslejenævn måtte finde, at den omkostningsbestemte leje i en ejendom overstiger det lejedes værdi.

Der er endvidere også behov for, at der lejelovgivningen ændres, således at udlejerne har mulighed for at fordele udgiften til udførelse af energimærkningen over flere varmeregnskaber. Dette vil være hensigtsmæssigt, idet der ellers vil være betydelige udsving i varmeregnskaberne for de år, hvor energimærkningen skal udføres, hvilket indebærer problemer omkring fastsættelse af lejernes a conto betalinger til varmemeforbruget. En løsning på dette problem kan dog være kompliceret, da en fordeling af udgifterne over flere års varmeregnskaber nødvendigvis må indebære en kompensation til udlejerne for at deres udgifter ikke vil blive refunderet samtidig med, at de afholdes.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor opfordre Energistyrelsen til i samarbejde med Socialministeriet at tage initiativ til at foretage ændringer i lejelovgivningen, således at de private udlejere får et reelt og stabilt incitament til at udføre energibesparende foranstaltninger i ejendommene, og således at udlejerne sikres en væsentlig bedre refusion af de løbende udgifter ved driften af ejendommene.

Fordeling af varmeudgifter i energimærket

Det fremgår af afsnit 2.2.7. i håndbogen for energikonsulenter, at energikonsulenten ved udarbejdelsen af energimærkningen skal foretage en fordeling af udgifterne til varme på de enkelte lejligheder i flerfamilieshuse. Det fremgår endvidere, at denne fordeling skal foretages som en helt simpel fordeling af det samlede varmeforbrug i ejendommen på ejendommens opvarmede areal, dvs. et gennemsnitligt varmeforbrug pr. m². Det fremgår ikke nærmere, hvad baggrunden for dette krav er, eller hvad denne fordeling skal anvendes til eller illustrere.

I perioden frem til 1. januar 1999 gennemførte Bygge- og Boligstyrelsen et omfattende projekt vedrørende individuel forbrugsmåling af varmeudgifter i alle ejendomme med mere end én lejlighed. Indførelsen af disse regler medførte pligt for de private udlejere til at opsætte varmfordelingsmålere i alle bolig- og erhvervsudlejningsejendomme. Baggrunden for Bygge- og Boligstyrelsens initiativ var et ønske om, at fordelingen af varmeudgifter i ejendomme med flere brugere i højere grad kom til at afspejle den enkelte brugers reelle varmeforbrug, idet det var forventningen, at dette ville resultere i en mere energibevidst adfærd hos brugerne.

Siden 1999 har de private udlejere derfor været forpligtet til at fordele varmeudgifterne mellem lejerne i ejendommen efter forbrugsmålere, hvilket naturligvis som oftest giver en væsentlig anderledes fordeling end en gennemsnitlig fordeling.

Det forekommer derfor helt uforståeligt, at der i forbindelse med energimærkningen skal foretages en fordeling af varmeudgifterne efter principper, som ikke må anvendes ved fordeling af varmeudgifterne imellem lejerne i forbrugsregnskaberne for ejendommene.

Herudover er der det yderligere problem, at håndbogen ikke giver anvisninger på, hvorledes energikonsulenten skal foretage fordelingen mellem boliger og erhverv i de såkaldte blandede ejendomme, der både indeholder boliglejemål og erhvervslejemål. Der vil ofte være et forskelligt forbrugsmønster i henholdsvis bolig- og erhvervslejemål, herunder forskelle i de enkelte erhvervslejemåls forbrugsmønstre. En fordeling efter arealer mellem boliger og erhverv vil derfor kunne være kraftigt afvigende i forhold til de fordelingskriterier, som faktisk skal anvendes ved udarbejdelsen af varmeregnskaber.

Oplysningerne om varmfordelingen i energimærkningen vil derfor først og fremmest være misvisende, men herudover vil oplysningerne også være direkte konfliktskabende. Hvis lejerne på den ene side kan se det pågældende lejemåls energiforbrug i energimærkningen for ejendommen – som de fremover skal have kopi af – og på den anden side modtager et varmeregnskab, som viser et anderledes varmeforbrug for lejemålet, vil det utvivlsomt give anledning til betydeligt flere tvister om varmeregnskaberne. Dette er naturligvis ikke hensigtsmæssigt, da det alene er forårsaget af, at energimærkningen skal indeholde varmebrugsuplysninger, som er baseret på et irrelevant fordelingskriterium, og lejerne vil derfor i høj grad have udsigt til at tabe disse sager.

Kravet om visning af varmemeforbrugsfordelingen efter dette princip bør derfor udgå af håndbogen for energikonsulenter.

Vandudgifter

På side 2-14 i håndbogen fremgår, at vandbesparelser indgår i energimærkningen for flerfamilieshuse og handels- og serviceejendomme. På side 5-16 fremgår imidlertid, at ejendommens vandforbrug ikke indgår.

Der er tilsyneladende ikke overensstemmelse imellem disse to afsnit i håndbogen, og det bør der naturligvis være.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse bør vandforbruget ikke indgå i energimærkningen, da vandforbruget i overvejende grad er afhængigt af de enkelte lejerers adfærdsmønster.

Ejendomsforeningen Danmark har fremsendt en kopi af dette brev til Socialministeriet til orientering.

Med venlig hilsen



Mogens Dürr
Juridisk konsulent

Miljøet taber til overgearede energimærker

Af administrerende direktør, lic. polit. Rolf Norstrand, Ejendomsforeningen Danmark.

Der er bred politisk enighed om, at der skal spares på energien, således at CO₂ udslippet fra fossile brændsler begrænses. Det byggede miljø i Danmark, der står for mellem 30 og 40 procent af det samlede energiforbrug, må derfor også bidrage til energibesparelserne. Energibesparelser i nye og gamle ejendomme er et oplagt middel til at reducere miljøbelastningen. Ejendomsforeningen Danmark, der er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom, ønsker også at fremme alle fornuftige energibesparelser. Det er derfor stærkt beklageligt for miljøet, at energibesparelser i ejendomssektoren nu druknes i et enormt bureaukrati.

Danmark har været et foregangsland med krav om, at energikonsulenter har skullet udarbejde energimærker med besparelsesforslag for alle større ejendomme. De gamle energimærker fyldte tre sider, der var lette at udfylde for energikonsulenterne, og som var lette at forstå for ejendommens ejer. Og der er næppe tvivl om, at energikonsulenterne ved deres gennemgang af ejendommene har kunnet påpege nogle oplagte forslag til energibesparelser i ældre ejendomme.

Der har dog forskningsmæssigt været rejst tvivl om, hvorvidt de gamle energimærker faktisk har givet så store energibesparelser, at det driftsøkonomisk og samfundsøkonomisk har kunnet berettiggere ressourceforbruget til udarbejdelsen af energimærkerne. Det har specielt været vanskeligt at få energibesparelser i udlejningsejendomme til at hænge økonomisk sammen. Her forudsætter rentabilitet, at ejendommens ejer kan få lejerne til at betale en højere husleje, der modsvarer de lavere energiudgifter.

Det er vanskeligt i alle typer udlejningsejendomme, men særligt vanskeligt i ældre boligudlejningsejendomme. De forældede boliglejloves bestemmelser om den omkostningsbestemte leje, herunder de utidssvarende regler om afkastberegning, fjerner ejernes økonomiske incitament til at gennemføre energibesparelser. Det forhold burde ansvarlige politikere for længst have gjort noget ved.

Ved et direktiv har EU nu fastsat, at der skal udarbejdes energimærker for alle større bygninger i EU. Ved implementeringen af direktivet i dansk lovgivning har Energistyrelsen fået bemyndigelse til at udarbejde en ny håndbog for energikonsulenter med retningslinier for udarbejdelsen af energimærker.

Den bemyndigelse bruges nu til at drukne arbejdet for relevante energibesparelser i et enormt bureaukrati. Det kræves nu, at energikonsulenterne skal registrere et utal af tekniske detaljer, som kun har marginal effekt på ejendommens energiforbrug. Den nye håndbog for energikonsulenter, der nu er i høring, er på 150 sider hvor til kommer 73

bilag. Det siger sig selv, at det bliver en enorm opgave for energikonsulenterne at sætte sig ind i dette materiale, og at det bliver meget dyrt for danske ejendomsejere og – lejere at betale for hele dette bureaukrati.

Det er ikke EU, der stiller krav om disse overgearede energimærker. Jeg har tidligere troet, at det var energikonsulenterne, der har ønsket denne udvikling for at øge deres egen indtjening. Men Energistyrelsen har belært mig om, at den alene er ansvarlig for de nye retningslinier.

Medens kravene til registreringen af tekniske detaljer til de nye energimærker er enorme, så er kravene til den investeringsanalyse energikonsulenterne skal gennemføre skandaløst ringe. Vurderingen af om energibesparelser er økonomisk rentable baserer sig på en brøk, der skal være større end 1,33. Med et så primitivt rentabilitetsmål ville man ikke kunne bestå første årsprøve i økonomi på et universitet eller en handelshøjskole.

Med det krævede rentabilitetsmål er det indlysende, at man vil få forkerte anbefalinger. Besparelsesforslag, der er økonomisk fordelagtige, kan af energikonsulenten blive betegnet ufordelagtige. Medens besparelsesforslag, der ikke er økonomisk fordelagtige, kan blive betegnet fordelagtige på energimærket. Det er sørgeligt, at Energistyrelsen har sparet udgiften til lidt hjælp fra en økonom.

Her til kommer, at det reelt er vanskeligt at afgøre, om et forslag til at spare på energien er økonomisk fordelagtigt. De fremtidige energipriser er ekstremt svære at forudsige, og der udvikles hele tiden nye teknologier til energibesparelse. Der er altså tale om beslutningstagen under stor usikkerhed. Den mere avancerede økonom vil derfor indse, at man i denne situation bør bruge den optionsteori, der er udviklet inden for den økonomiske investeringsteori.

Resultatet er klart. De nye energimærker bliver meget ressourcekrævende og dyre at lave. Men det er meget tvivlsomt om resultatet af deres anbefalinger har relevans for ejendommenes ejere – specielt for ejere af udlejningsejendomme. Den nye energimærkningsordning vil derfor desværre næppe give mange relevante energibesparelser, men den vil snarere få karakter af et beskæftigelsesprojekt for energikonsulenter. I en tid, hvor det danske samfund mangler kvalificeret arbejdskraft, er det uforståeligt, at mange kvalificerede ingeniører og arkitekter skal bruge tid på at lave ukvalificerede energimærker.

Det kan da umuligt være regeringens og folketingets energipolitik. Samfundets ressourcer bør i stedet koncentreres om at få gennemført reelle energibesparelser. Energistyrelsen bør bruge sine kræfter på at forenkle og effektivisere håndbogen for energikonsulenter til glæde for det globale miljø.