

Det Enerkipolitiske Udvalg
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

Att.: Eyvind Hesselbo, Anne Grete Holmsgaard, Kim Mortensen, Lars Chr. Lilleholt, Per Ørum
Jørgensen, Tina Petersen, Martin Lidegaard, Per Clausen

Stilling den 22.10.07

Vedr: vedvarende grøn energi i lejeboliger.

Hermed tillader jeg mig at fremsende en beskrivelse af hvordan jeg har oplevet det med at anvende solfangere, jordvarmeanlæg og biobrændselsfyr her i ejendommen.

Jeg håber man i Enerkipolitisk Udvalg vil læse beskrivelsen og komme med kommentarer hertil og evt. mulige løsningsforslag til hvordan jeg kommer videre. Eller om man eventuelt kender steder i landet hvor man har løst dette problem på en anderledes fornuftig måde med hensyn til afregningen.


Som tingene står nu har jeg reelt kun følgende muligheder:

- 1 at fortsætte med levere varme som hidtil, som jo ikke er holdbart ret længe med de afregningspriser jeg ifølge landsretten kan få for varme.
- 2 at skrotte anlægget og installere det nævnte oliefyrsanlæg, som utvivlsomt bliver så dyrt i varme for lejerne at de ret hurtigt flytter
- 3 at få lejerne sat ud hurtigst for at undgå at skulle levere gratis varme, nedlægge lejlighederne og så miste lejeindtægten fremover

Uanset hvad jeg bliver tvunget til at vælge synes jeg at det virker grotesk, at man bliver straffet så hårdt økonomisk fordi man har prøvet at gøre tingene på en, efter min og mange andres mening, helt rigtig måde og dermed faktisk forsøger at leve op til det energimæssige ansvar. Det betyder også at alle der får kendskab til denne sag fremover ikke vil drømme om at gøre noget tilsvarende. Selvom jeg i den her sag nok har tabt det hele på gulvet og kommer til at betale prisen, håber jeg bestemt at nogle vil gøre en indsats fremover for at få lovgivning og regelsæt ændret på disse områder således at det bliver rentabelt at installere solfangere, brændefyr og varmepumper i forbindelse med lejeboliger, hvor det oftest vil være bedre med kollektive fællesanlæg af hensyn til installering og omkostningerne.

Jeg ser frem til at høre nærmere.

Med venlig hilsen


Wisti Jørgensen
Århusvej 40, Stilling
8660 Skanderborg

Med Vestre Landsrets dom afsagt i Viborg den 14.09.2007 blev der sat en yderst effektiv stopper for anvendelse og udbredelse af vedvarende energi, solfangere, biobrændsler og varmepumper i forbindelse med opvarmningen af lejeboliger i Danmark.

Dommen fratager i praksis udlejeren af lejeboliger enhver mulighed for at følge Folketingets gældende Lov om Varmeforsyning, med mindre dette gøres af rent filantropiske årsager.

Afgørelsen falder paradoksalt nok tidsmæssigt sammen med regeringens aktuelle offentliggørelse af de ambitiøse forslag omkring Energiplan 2025 vedrørende boligopvarmning.

Her anbefaler man en udstrakt anvendelse og implementering af vedvarende energikilder, biobrændsler, affaldsforbrænding, varmepumper, solfangeranlæg og solceller.

Der findes snart ikke et politisk parti, der ikke anbefaler at fremme udbredelsen af grøn energi.

De facto må det konstateres, at en efterlevelse af disse flotte ord og hensigter igennem en lang årrække, bliver straffet så det kan mærkes af Huslejenævn, Boligretten og nu sidst Landsretten.

Denne sag tager sit udgangspunkt tilbage i 1975, hvor en ejendom med tre lejemål blev overtaget med et eksisterende oliefyrt i kælderen, der kollektivt leverede varme og varmt vand til beboerne. På daværende tidspunkt var det helt normalt at varme og varmt vand var inkluderet i huslejen for lejemålene. Der var ingen forbrugsmålere på hverken radiatorer eller vandhaner.

I takt med olieprisernes himmelflugt blev der i 1977 installeret et fastbrændselsfyrt ved siden af oliefyret. Dette for at hindre at økonomien løb helt løbsk med varme og varmt vand inkluderet i huslejen. Det var jo så at sige, ganske gratis at have et overforbrug af varme for lejerne.

Senere i 1979 blev det første simple solfangeranlæg bygget og tilkoblet varmesystemet.

Disse tiltag kunne delvist holde de hastigt stigende omkostninger til opvarmning nede, men forbruget af brænde voksede i takt med de åbne vinduer og ligeså åbne radiatorer i lejlighederne.

Oliefyret blev derfor i 1983/84 udskiftet med et nyt, moderne jordvarmeanlæg med 300 m jordslange tilkoblet en 8 kW varmepumpe. I 1984 blev der indkøbt og installeret et nyt effektivt solfangeranlæg på 8 m² med akkumuleringstanke som supplerende leverandør af det varme vand. I forbindelse med disse tiltag blev der samtidig monteret clorius målere på alle radiatorer og varmtvandshaner. Desuden blev der på varmepumpen, brændefyret og solfangeranlægget opsat clorius målere, således at den samlede producerede energimængde i kWh fra enhederne kunne måles, dokumenteres og registreres fuldstændigt i forbindelse med varmeregnskabet.

Hermed skulle grundlaget (også set i forhold til lejeloven) fremover være skabt for en mere retfærdig fordeling af ejendommens varmeforbrug og -omkostninger, baseret på grundlag af den enkelte lejligheds faktiske forbrug.

Således blev der hvert år udarbejdet årsbudgetter og varmeregnskaber for ejendommen og de enkelte lejemål. De første par år anvendtes den samme afregningspris som prisen på en kWh købt fra elselskabet. I takt med elprisernes fortsatte stigning og med erfaringen fra de første års varmeregnskaber blev lejere og udlejer i fællesskab enige om at nedsætte kWh-prisen for den producerede energi, således at denne afspejlede omkostningerne ved det erstattede olieforbrug.

For at kunne udarbejde varmebudgetterne og regnskabet, blev der anvendt de officielle gennemsnitstal fra Energistyrelsen for olieforbrug på 18-20 liter olie pr. kvm bolig (245 kvm a 19 liter = 4650 liter olie), gennemsnitstal for elvarme 90-110 kWh pr. kvm (245 kvm a 100 kWh = 24500 kWh) i et normalt år med et normalt forbrug. Sammenholdt med priserne på hvad fjernvarme ville have kostet blev disse tal vægtet mod hinanden og kWh-prisen i varmeregnskabet blev herefter sænket 15-20 % i forhold til elselskabets kWh-priser.

Der blev i årene 1987 til 1991 investeret i andele i lokale vindmøllelaug, således at det samlede elforbrug i ejendommen indirekte blev leveret fra vindkraft.

Det er dog denne sag uvedkommende, men kun medtaget her for fuldstændighedens skyld.

Det skal også bemærkes, at alle tiltag for at nedbringe varmeforbruget og varmetabet løbende er udført i lejlighederne. Der er bl. a. isat nye lavenergivinduer og døre, foretaget efterisolering, monteret radiatorer med termostatventiler, oplagt nyt tag, sænket lofter og opført en ny passiv solgavl mod syd. Energirammen er i dag således nok tæt på bedste, der kan opnås for en ejendom fra 1927.

Der fremkom i år 2000 fra Energistyrelsen et helt nyt beregningsgrundlag for varmeberegning, nemlig Oliereferencen, eller et normtal for værdien af 1 kWh sat i relation til opvarmning med fyringsolie. Oliereferencen har derfor siden 2001 været anvendt som den væsentligste del af beregningsgrundlaget for fastsættelsen af værdien af 1 kWh i varmeregnskabet for ejendommen. Index-basis for Oliereferencen blev år 2000 fastlagt af Energistyrelsen til en kWh-pris på 1,06 kr. ved en fyringsoliepris på 5.500 kr. baseret på en råoliepris på 31,2 dollar. Olieprisen lå den 20. juli 2006 på ca. 75 dollar og fyringsolie kostede 8.338 kr. pr 1000 liter.

Der blev i 2003 gjort indsigelse mod varmeregnskabet fra en lejer og sagen blev indbragt for Huslejenævnet. I indsigelsen forlanger lejeren dokumentation for de faktiske omkostninger ved varmfremstillingen. Lejeren op siger samtidig sit lejemål. Huslejenævnet får oplyst hvordan varmfremstillingen foregår ved hjælp af solfanger, brændefyr og varmepumpe, og at det for udlejeren derfor er umuligt på dette grundlag at kunne dokumentere omkostningerne herved. Brændslet til fyret tilvejebringes dels ved at indsamle overskudstræ i skoven og afhente affaldstræ fra industrivirksomheder, og der foreligger derfor ingen dokumenterede regninger på dette. Samtidig redegøres i detaljer overfor huslejenævnet, hvorledes varmeregnskabet er udarbejdet. Den 14.10.2003 foreligger så Huslejenævnets afgørelse i sagen, hvor man godkender forbrugsregnskabet i sin helhed og at der ikke er grund til tilsidesætte rigtigheden heraf. Ang. varmeregnskabet bemærker Huslejenævnet endvidere, at beregningen må anses for at være korrekt, selv om de synes, at den er indviklet.

Med denne afgørelse i hånden opfatter jeg naturligvis min afregningsform, beregning af varmeomkostninger og udarbejdelse af varmeregnskaber som værende godkendte og lovlige af en off. myndighed, der må formodes at have den faglige kompetence til at træffe den slags afgørelser.

Sideløbende og i tillid til Huslejenævnets afgørelse planlægger jeg således en omfattende renovering og udskiftning af det efterhånden nedslidte gamle anlæg til et nyt effektivt kombineret varme anlæg der opfylder alle miljønormer, hvor solfangeren også medvirker til rumopvarmningen. Anlægget projekteres og i sommeren 2004 installeres der en ny miljøgodkendt biobrændselskedel, nye større solfangere og to specialbyggede akkumuleringstanke, samt styringer, pumper og nye kWh-målere. De samlede renoveringsomkostninger ligger på omkring 150.000 kr.

Det efterfølgende varmeregnskab, som blev udarbejdet efter nøjagtig samme princip og endda med den samme afregningspris pr. kWh som i 2003, afleveres til den nye lejer den 24.06.2005.

Den 30.06.2005 modtager jeg fra den nye lejer indsigelse mod varmeregnskabet.

Jeg fremsender derfor indsigelsen til Huslejenævnet, og forventer naturligvis, at man her atter vil godkende varmeregnskabet nøjagtigt som man gjorde det i 2003.

Den 15.12.2005 foreligger så Huslejenævnet afgørelse. Denne lyder på, at jeg skal tilbagebetale alt hvad lejeren har indbetalt i a conto varme i regnskabsåret. Dvs. at lejeren, der har haft et ekstraordinært stort forbrug af varme og varmt vand i regnskabsåret, helt slipper for at betale ekstraregningen på varme, og desuden kan få hver en krone tilbagebetalt af a conto indbetalingerne. Altså helt gratis varme og varmt vand ad libitum, både i det pågældende år, og i årene fremover. Med andre ord en meget stor forbedring pr. år af det lejedes værdi, som man ikke modsvarende kan hæve huslejen med. Og da slet ikke uden at komme i direkte konflikt med lejeloven, der som bekendt ikke tillader at omkostninger til varme og varmt vand er inkluderet i huslejen. Dette er naturligvis så uholdbart, grotesk og uvirkeligt at jeg sammen med min advokat kun kan gøre én ting, nemlig indbringe Huslejenævnets afgørelse for Boligretten.

Havde jeg kendt disse konsekvenser i 2003 havde jeg uden tvivl valgt at installere fjernvarme i stedet for at investere i et nyt energianlæg baseret på vedvarende energi. Dette blev undersøgt i 2003, og omkostningerne ved tilslutning til fjernvarme og vvs-arbejde ville andrage ca.100.000 kr.

Boligrettens dom foreligger den 28.06.2006, og her lyder afgørelsen så, at jeg må medtage omkostningerne til el til drift af jordvarmeanlægget i varmeregnskabet, og at den resterende producerede energi fra solfangeren og brændefyret skal afregnes i varmeregnskabet med prisen på hvad det ville have kostet at opvarme lejemålet med fjernvarme incl. div. faste afgifter.

Boligrettens dom tilsidesætter Huslejenævnets afgørelse fuldstændigt, men giver dog lejeren en væsentligt nedsættelse af varmeregningen. Faktisk så stor en nedsættelse, at det slet ikke vil være rentabelt for mig fremover at producere varme til de priser og dermed konkurrere med fjernvarmen.

Lejeren anker dog straks Boligrettens dom til Landsretten.

Den 14.09.2007 foreligger så Vestre Landsrets Dom, med henvisning til lejelovens kapitel VII varmebetaling m.v.

§ 36. Leverer udlejereren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udgiften kan ikke indeholdes i lejen.

Stk .2. I varme- og varmtvandsregnskabet kan udlejereren kun medtage udgiften til brændselsforbruget i varmeperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal udlejereren dog medtage den samlede udgift i varme- og varmevandsregnskabet. -----

Landsretsdommen medfører at jeg udelukkende får dækket de direkte el-omkostninger ved drift af varmepumpen. Alle øvrige omkostninger i forbindelse med produktion af varmen fra varmepumpe, brændefyret og solfangeren skal fremover være gratis for lejeren. Dette indebærer at lejeren i regnskabsåret skal betale 2.931 kr. for et forbrug på 10.828 kWh, eller omregnet 27 øre pr kWh. Eller en månedlig varme- og varmtvandsregning for 105 kvm for 3 personer på kun 244 kr. Trækkes de øvrige omkostninger forholdsvis fra, i forbindelse leveringen af varme til f.eks. skorstensfejning, lovpligtige eftersyn af varmepumpe, udarbejdelse af varmeregnskab mv. bliver den reelle omkostningsdækning ca. 14 øre pr kWh. Vedligeholdelse, reparationer, afskrivninger og

forrentning af investeringen i det samlede anlæg på levnes der overhovedet ikke plads til. Jeg må forvente at det lokale fjernvarmeværk fremsender ansøgning om at få leveret billig (gratis) varme herfra.

Set i lyset af Landsrettens afgørelse kan det ikke engang betale sig at få leveret færdige brændetårne på fortovet klar til brug, selvom en regning på brændslet ville kunne medtages i varmeregnskabet. Kostprisen for færdigt brænde er ca. 69 øre pr kWh excl. levering. Hvem gider have arbejdet og besværet med at slæbe brænde, fyre og passe brændefyret for 0 kr. ? Udover at refundere a conto varmebeløbene til lejererne skal jeg også betale alle sagsomkostninger. Desuden vil lejerne i årene fremover med fuld ret kunne kræve at få leveret næsten gratis varme.

Dette vil fortsætte indtil lejlighederne er rømmet for beboere eller mildt sagt 'frosset ud' på grund af manglende varme, da ingen gider have besværet og omkostningerne ved at holde anlægget kørende. Jeg står nu efter Landsrettens dom med en stor samlet investering i et komplet energianlæg som reelt er værdiløst og uden mulighed for at opvarme og udleje lejlighederne på disse betingelser. Efterfølgende står jeg med en tom, renoveret udlejningsejendom, der ikke umiddelbart kan udlejes eller sælges som sådan.

Det eneste virkelige alternativ hertil er desværre at frakoble solfanger, brændefyr og jordvarmanlæg når den sidste rummeter træ er brændt, og dernæst skrotte hele anlægget.

Herefter kan der så atter installeres oliefyr i ejendommen, som der oprindeligt var i 1975. Dette kan gøres relativt billigt ved at indkøbe et ældre, brugt oliefyr og en olietank. Der er hverken penge eller incitament til at foretage dyrt indkøb af et nyt og effektivt oliefyrsanlæg. Herefter beder man olieselskabet påfylde olietanken med 3.000 – 4.500 liter hvert år og så videresende regningen til lejerne. Man er da bombet helt tilbage til kulalderen. Men nemt, bekvemt og problemløst er det bestemt. Jeg ved ikke lige hvor meget forurening, der på den konto vil slippes løs gennem skorstenen.

Ingen gider formodentligt fremover bruge tid på at indsamle affaldstræ, fyre og passe anlægget og desuden have omkostninger til service og vedligeholdelse af brændefyr, solfanger og varmepumpe, samt forrentning og afskrivning af denne type anlæg, under de nuværende betingelser. Når man så oven i købet som skal betale omkostningerne for at få et lovpligtigt varmeregnskab udarbejdet.

Valget er ikke alene mit. Det er i allerhøjeste høj grad op til beslutningstagerne, lovgiverne og domstolene, at bestemme, hvorledes man vil efterleve alle de flotte intentioner om klima, energi og miljø. Indtil man beslutter sig for andet, vil installeringen af et billigt, ineffektivt oliefyr derfor være den eneste alternative rentable løsning her i ejendommen, såfremt udlejningen skal genoptages. Signalværdien er ganske åbenlys, uanset hvad man vælger.

I Lov om Varmeforsyning står der i kapitel 1: Formål og definition §1 stk1:

Lovens formål er at fremme den mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige anvendelse af energi til bygningers opvarmning og forsyning med varmt vand, samt at formindske energiforsyningens afhængighed af olie.

I Statens egne regler omkring betaling for varme i tjeneste- og lejeboliger vedr. fradrag for naturalydelse for tjenestemænd kan man tilsyneladende udmærket finde ud af at prisfastsætte varme og varmt vand ud fra normtal uden nogen som helst form for dokumentation.

I Aftale om fradrag i tjenestemænds løn for naturalydelse jvf. § 45 stk. 1 kan man læse følgende: §1 Boligopvarmning stk.3.

Såfremt stk. 1 eller 2 ikke finder anvendelse, eller det af anden grund er særligt påkrævet, at brændsel leveres af staten, betales for boligens opvarmning samt for levering af varmt vand 147 kr. årligt (pr. 1 april 2004) for hver nettokvadratmeter, boligen omfatter.

Her kan staten altså tilsyneladende med fuldt lovhjemmel opkræve 14.700 kr. pr. år. for varme og varmt vand i en 100 kvm tjeneste-lejebolig uden nogen som helst form for dokumentation.

I denne sag har lejeren indbetalt a conto varme 9.600 kr. for 105 m² eller 91 kr. pr m². pr. år. Dette beløb dækker normalt varmeomkostningerne i lejemålet ved et normalt forbrug i et normalt år, og langt de fleste ejere med et normalt varmekonsum har i årenes løb fået varmepege retur. At lejligheden på 105 m² af i alt 235 m² bolig (45 %) har haft et ekstraordinært stort forbrug på ca. 60 % af det samlede forbrug i ejendommen i varmeregnskabsåret har naturligvis medført kravet til lejeren om en større efterbetaling, hvilket uden tvivl er årsagen til hele denne sag.

Et andet eksempel er statens km takster. Her betales der en fast sats pr. kørt km uden hensyntagen til om køretøjet bruger benzin, diesel, rapsolie eller for den sags skyld er drevet af solceller, og uanset hvilke omkostninger der i øvrigt måtte være til reparationer, forsikringer, afskrivninger osv.

Hvordan vil en campingplads med solfangere på taget af badebygningen fremover kunne opkræve betaling for det varme vand i hanerne efter Landsrettens dom.

Og kan eksempelvis Ry-, Marstal- og Ærøskøbing Fjernvarme fortsætte med at opkræve betaling for solvarme, der leveres til forbrugerne i bl.a udlejningsejendomme fra de kæmpestore solfangere. Halm og flisfyrede varmekilder må jo også have et tilsvarende problem fremover med afregningen.

Jeg er dog helt klar over, at der i de sidste ovennævnte eksempler sikkert ikke kommer en total forældet lejeloggivning ind og spænder ben for rentabiliteten i disse.

Der findes også masser af eksempler på større boligkomplekser, der har etableret spektakulære solfangere/solceller på taget. Hvorledes disse får anlægs- og driftsomkostningerne dækket og fordelt er jeg ikke klar over. Nogen må jo et eller andet sted i systemet betale regningen for varen.

På samme måde burde der kunne kræves betaling for varme og varmt vand leveret fra vedvarende energianlæg i små-skala størrelse, som her i ejendommen med et normalt, der tilnærmelsesvis afspejler hvad det ellers ville have kostet ved oliefyring. Den leverede varme må dog have en værdi. Her har Oliereferencen, som er udarbejdet af Energistyrelsen, indtil videre været det eneste reelle brugbare normalt at anvende. Eller i det mindste med en indexeret reguleringssats, der gjorde det rentabelt at investere i og anvende denne form for CO₂ neutral energiproduktion.

Vestre Landsrets afgørelse overvejes nu indbragt for Procesbevillingsnævnet for at opnå tilladelse til at få afprøvet dommen ved Højesteret af principielle årsager.

Såfremt der ikke opnås tilladelse hertil, eller Landsretsdommen stadfæstes af Højesteret, er jeg af økonomiske grunde tvunget til omgående at lukke og slukke for varmekonsumet i ejendommen, eller alternativt at installere det førnævnte brugte oliefyrsanlæg såfremt udlejningen skal fortsætte. Konsekvenserne heraf, for både lejere og udlejer, er åbenlyse for enhver. En Tab-Tab situation.

Spørgsmålet er vel, om man fremover gider have besværet med udlejning og at opfylde forpligtelserne i lejekontrakterne med at levere varme året rundt på disse betingelser, og i stedet vælger at indlogere pingviner i under-etagen, angorakaniner i stuelejligheden og brevduer i loftslejligheden.