

Folketingets Enerkipolitiske Udvalg

15. september 2008

Jour. nr.:

Ref: rik

Kommunikationschef

Rikke Kristiansen

Telefon+45 33 12 03 30

rik@ejendomsforeningen.dk

Forslag til reduktion af energiforbruget i bygninger

Til din orientering fremsender jeg her Ejendomsforeningen Danmarks forslag til, hvordan vi kan opnå flere energibesparelser i bygninger. Ejendomsforeningen Danmark er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom.

Forslagene indgår i det arbejde, som partnerskab for lavere energiforbrug i bygninger er i gang med. Formandskabet for partnerskabet varetages af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Venlig hilsen

Rikke Kristiansen,
Kommunikationschef

Forslag til reduktion af energiforbruget i bygninger

Den globale opvarmning er på dagsordenen. Forbruget af fossile brændsler på verdensplan er fortsat stigende. Ifølge Energistyrelsen er bygninger en af de største energiforbrugere i Danmark, og energibesparelser i bygninger er derfor et oplagt middel til at reducere miljøbelastningen. Ifølge Statens Byggeforskningsinstitut kan man spare op mod en tredjedel af danskernes varmeregning i de eksisterende bygninger, så de rummer et stort potentiale for energibesparelser.

Der er bred enighed i Folketinget om, at den samfundsøkonomiske målsætning for ejendomserhvervet er at stille erhvervslokaler og boliger bedst og billigst mulig til rådighed for det danske samfund. Ejendomsforeningen Danmark, der er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom, er overbevist om, at den målsætning bedst nås, hvis ejendomserhvervet arbejder på markedsøkonomiske vilkår. På disse vilkår bidrager foreningen meget gerne til driftsøkonomiske og samfundsøkonomiske energibesparelser.

Ejendomsforeningen Danmark støtter den stramning af energikravene som løbende gennemføres i bygningsreglementet. Det vil betyde, at nybyggeri får en væsentlig bedre energipræstation end eksisterende bygninger. Stramningerne betyder imidlertid også en fordyrelse af nybyggeriet, der sammen med de faldende ejendomspriser, den truende lavkonjunktur og lovgivningens krav om dyre byggeskadeforsikringer, vil give en betydelig nedgang i nybyggeriet i de kommende år.

Da nybyggeriet udgør en meget lille del af den samlede bygningsmasse, er energibesparelser i eksisterende ejendomme af afgørende betydning for reduktion af det danske samfunds energiforbrug. Men den nuværende lejelovgivning udgør imidlertid en væsentlig barriere for energibesparelser i eksisterende udlejningsejendomme. Det foreslås derfor, at disse barrierer fjernes, og at der derudover iværksættes initiativer, som samlet set kan øge den enkeltes motivation til at etablere flere energibesparelser.

Ejendomsforeningen Danmark deltager i partnerskabet for lavere energiforbrug i bygninger, som Erhvervs- og Byggestyrelsen og Energistyrelsen har etableret. Forslagene forelægges i partnerskabets videre arbejde i efteråret 2008.

Forslag 1:

Fjern barrierer i boliglejelovgivningen for energibesparelser

Lejen i ældre private udlejningsboliger (bygget i 1991 eller tidligere) er i den nuværende lovgivning i alle tilfælde underlagt reglerne om det såkaldte ”lejedes værdi” og i mange tilfælde også underlagt reglerne om den såkaldte ”omkostningsbestemte leje”. Det er skønsmæssige og indviklede regler, der gør lejefastsættelsen meget vanskelig. Reglerne betyder imidlertid også, at man fratager de private udlejere incitamentet til at gennemføre investeringer i energibesparelser, der både er driftsøkonomisk og samfundsøkonomisk rentable.

Ejendomsejerne eller deres administratorer er ofte selv opmærksomme på mulighederne for at foretage energibesparende investeringer i udlejningsejendomme. De energikonsulenter, som foretager energimærkningen i de private udlejningsboliger, kan ofte også påpege, at der kan indhentes store energibesparelser ved fx at udskifte varmekedlerne i gamle bygninger. Hvis en udlejer investerer i at effektivisere varmesystemet i ejendommen, får lejerne under alle omstændigheder en sikker gevinst i form af en lavere varmeregning.

Udlejer kan imidlertid ikke være sikker på at få sin investering afdraget og forrentet over huslejen. Der er nemlig ingen regler, som sikrer, at udlejer kan hæve huslejen, så forhøjelsen svarer til investeringen. Når udlejer varsler lejeforhøjelse for forbedringer af ejendommen, skal forhøjelsen nøje modsvare de afholdte anlægsudgifter. Udlejer kan imidlertid ikke være sikker på at få lejeforhøjelse på dette niveau, idet lejer kan indbringe lejeforhøjelsen for huslejenævn og boligret, og disse kan rent skønsmæssigt nedsætte lejen med henvisning til reglerne om ”det lejedes værdi” eller ud fra en vurdering af om lejeforhøjelsen står i et rimeligt forhold til den brugsværdiforøgelse, som lejeren opnår. Man kan ikke forvente, at udlejerne vil investere i energibesparelser, hvis det påfører dem et økonomisk tab.

Ejendomsforeningen Danmark mener, at vi bør have helt klare regler i boliglejelovgivningen, som sikrer, at udlejer kan sætte lejen op, svarende til udgiften til de energibesparende forbedringer. Investeringsudgiften skal tillægges huslejen, mens besparelsen fortsat skal tilfalde lejerne.

Alle energiinvesteringer, som anbefales af de uafhængige energikonsulenter, bør kunne overvælttes i huslejen. Det kan enten gennemføres ved en speciallov i lighed med ”Lov om brandsikring af ældre beboelsejendomme m.v.” fra 1977, hvor en række investeringer i brandsikring blev sikret status som ”forbedringer” i lejelovens forstand. Men det kan også gennemføres ved at udvide hjemlen i lejelovens § 61, der i den nugældende boliglejelov kun omfatter udgifterne til overgang til kollektiv varmforsyning.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at en udvidelse af lejelovens § 61 til at omfatte alle energiinvesteringer, som energikonsulenterne anbefaler, vil give et meget stort bidrag til energibesparelser i private udlejningsboliger.

Forslag 2:

Fjern barrierer i erhvervslejelovgivningen for energibesparelser

Lejefastsættelsen i private udlejningsboliger, der er bygget i 1992 eller senere, og i erhvervslejemål er væsentlig friere end i de gamle udlejningsboliger. Men også her gælder det, at fordelene ved en eventuel investering i energibesparelser tilfalder lejerne, medens udlejer ikke kan være sikker på, at få investeringsudgifterne afdraget og forrentet over huslejen. Også her bør det sikres, at alle energiinvesteringer, som anbefales af de uafhængige energikonsulenter, kan overvælttes i huslejen.

Hvis lejelovens § 61 udvides til at omfatte alle energiinvesteringer vil det afhjælpe de nuværende barrierer for energibesparelser i eksisterende boligudlejningsejendomme, uanset hvornår de er bygget. De nuværende barrierer for energibesparelser i erhvervsjendomme kan afhjælpes ved at udvide den tilsvarende § 31 stk. 5 i erhvervslejeloven til at omfatte alle energiinvesteringer.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at en udvidelse af erhvervslejelovens § 31 stk. 5 til at omfatte alle energiinvesteringer, som energikonsulenterne anbefaler, vil give et stort bidrag til energibesparelser i udlejede erhvervsjendomme.

Forslag 3:

Fjern barrierer for store energirenoveringer i gamle og utidssvarende ejendomme

Den største energibelastning pr. kvadratmeter kommer fra opvarmningen af gamle og utidssvarende ejendomme med dårlig isolering, fordi der f.eks. kun er et lag sten

i ydervæggen og ingen isolering. En væsentlig reduktion af energiforbruget i disse bygninger kan kun ske enten ved at rive ejendommen ned og bygge nyt eller ved at foretage en meget gennemgribende renovering af ejendommen, hvor der f.eks. lægges et tykt lag isolering på indersiden af væggene.

Så gennemgribende renoveringer kan normalt kun gennemføres samtidigt i hele opgangen eller ejendommen og kun hvis lejerne er flyttet ud. Isoleringen vil reducere nettoarealet i lejlighederne, hvorfor det ofte vil være relevant at sammenlægge lejemål i forbindelsen med renoveringen. Resultatet bliver færre men top-isolerede lejemål. Men det betyder også, at udlejer derfor ikke kan garantere, at lejerne kan vende tilbage til de samme lejemål.

Der bør derfor indføres en mulighed for, at udlejer kan opsigte lejerne i forbindelse med meget store energirenoveringer i gamle og utidssvarende ejendomme. Der er imidlertid gennemført nogle uigennemtænke stramninger af lejelovgivningen, som nærmest umuliggør gennemførelsen af store energirenoveringer i boligudlejnings-ejendomme. I 2004 blev lejelovens opsigelsesregler således strammet ved et meget pludseligt lovindgreb, som indebærer, at udlejers mulighed for at opsigte lejere ved store ombygninger af ejendommen blev ophævet.

Denne ret til at opsigte lejerne i forbindelse med meget store energirenoveringer i gamle og utidssvarende ejendomme skal naturligvis kun gælde i gamle ejendomme. Det foreslå, at retten kun skal gælde for ejendomme, hvor opførelsen er påbegyndt før 1. juli 1966, hvor bygningsreglementet blev strammet. Fredede ejendomme bør også holdes ude fra denne ret. De fredede ejendomme vil ganske vist typisk have et højt energiforbrug pr. kvadratmeter, men hensynet til bevarelse af den danske bygningskulturelle arv taler for nænsomme energibesparelser i disse ejendomme. Eventuelle energibesparelser i fredede ejendomme må aftales med fredningsmyndighederne.

Hvis der skal gennemføres rentable energibesparende renoveringer af gamle og utidssvarende ejendomme, er det derfor nødvendigt, at adgangen til opsigelse ved ombygning genindføres i lejeloven. Hvis udlejerne ikke får denne mulighed, vil der forblive en stor klump af gamle ejendomme med et meget stort energiforbrug pr. kvadratmeter. Her vil der ikke blive gennemført energibesparende renoveringer af betydning. Målsætningen om væsentlige samlede energibesparelser i ejendomssektoren bliver herved meget vanskelig at opfylde.

Forslag 4:

Kampagne for grønne erhvervslejekontrakter

Ejendomsforeningen Danmark vil arbejde for, at udlejer og lejer i Danmark indgår grønne lejekontrakter, hvor der aftales mål for energibesparelser i den enkelte ejendom. Da der ikke er noget lovgivningsmæssigt krav om grønne lejekontrakter, er indgåelsen af disse kontrakter drevet af andre incitamentter hos parterne. Ejendomsforeningen Danmark vurderer, at de grønne lejekontrakter kan anvendes på erhvervslejeområdet, hvor der er større aftalefrihed end på boliglejeområdet. Ejendomsforeningen Danmark har udviklet en standard lejekontrakt, der i meget vid udstrækning bruges ved erhvervslejemål. Foreningen vil udvikle et tillæg til denne kontrakt, som udgør en mulig grøn lejekontrakt.

En grøn lejekontrakt er en erhvervslejekontrakt, der adskiller sig fra almindelige erhvervslejekontrakter ved, at der er aftalt specielle vilkår mellem udlejer og lejer for at mindske forbruget af energi, vand og affald. De specielle vilkår kan omfatte en aftale om forbedring af ejendommen, rammer for driften af ejendommen samt rammer for brugen af ejendommen. Parterne aftaler fx nogle mål for, hvor meget energi bygningen skal anvende ved almindelig brug, samt at forbruget løbende skal overvåges. Parterne kan hurtigt reagere på afvigelser i forhold til det aftalte forbrug.

For at sikre, at vilkårene i de grønne lejekontrakter bliver overholdt, er det hensigtsmæssigt, at parterne mødes én eller flere gange om året og vurderer, hvorvidt man kan nå de aftalte mål, og om der er noget, som én af parterne kan optimere i forhold til administrationen og brugen af ejendommen. Det har samtidig den fordel, at udlejer løbende kan følge med i ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand og lejers tilfredshed med lejemålet. Dette bør kombineres med en aftale om, at lejer løbende skal indberette energi- og vandforbruget for lejemålet til udlejer.

Ved indgåelse af kontrakterne er det relevant at kunne tage udgangspunkt i ejendommens energimærke, da man derved har et niveau at gå ud fra. I den forbindelse skal det bemærkes, at det ville være hensigtsmæssigt, hvis der var en ensartet vurdering af ejendommens energiforbrug i EU, jf. forslag 5. Endelig er det vigtigt at aftale nogle reaktionsmuligheder for parterne, hvis de aftale mål ikke bliver opfyldt.

Forslag 5:

Fastlæggelse af fælles europæisk kategorisering i energimærkningen

Det danske ejendomserhverv agerer på et fælles europæisk marked. Det er derfor oplagt for investorerne at tage udgangspunkt i ejendommens energimærkning, og i selve kategoriseringen A til G, da man dermed har et niveau at gå ud fra, når energieffektiviteten skal vurderes på en europæisk ejendom. Det må også forventes, at energieffektiviteten på sigt får langt større indflydelse på lejemålets pris og ejendommens pris. Men det er imidlertid svært at sammenligne europæiske ejendomes energieffektivitet, fordi landene har forskellig kategorisering.

Det er derfor hensigtsmæssigt, hvis de enkelte landes kategorier nærmer sig hinanden, således at der skabes ensartethed i energimærkningen. Hvis der etableres en ensartet europæisk kategorisering har lejere og købere af erhvervsjendomme bedre mulighed for at sammenligne ejendomes energiforbrug og besparelspotentiale. Der vil samtidig blive skabt langt større fokus på energibesparelser blandt investorerne, og det vil på sigt øge efterspørgslen på energieffektive ejendomme.

European Property Federation, som repræsenterer det europæiske ejendomserhverv, og som Ejendomsforeningen Danmark er medlem af, har henvendt sig til EU-kommissionen i håb om at skabe fælles europæisk fodslag om kategoriseringen i forbindelse med revisionen af EU-direktivet 2002/91/EC om bygningers energimæssige ydeevne. På EU-plan har man konstateret, at ejendomssektoren ikke gennemfører ejendomsforbedringer, med energibesparelser til følge, på trods af, at forbedringerne formentlig tjener sig hjem på sigt. Man er opmærksom på, at nogle af årsagerne er problemer med formuleringen af direktivet.

Ejendomsforeningen Danmark støtter henvendelsen, som blev uddelt i kopi til partnerskabets deltagere på det første møde den 24. juni 2008.

Forslag 6:

Bedre opsamling og formidling af viden om energibesparelser

Der findes mange erfaringer med energibesparelser. Men disse erfaringer er ikke systematiserede og tilgængelige for alle i bygge- og ejendomssektoren. Det vil være nyttigt, navnlig for de mindre virksomheder, at have adgang til erfaringer om, hvordan man i praksis bedst energioptimerer en ejendom.

Ejendomsforeningen Danmark støtter derfor oprettelsen af et videnscenter for energibesparelser i bygninger, som det fremgår af energiaftalen fra 2008. Vi bidrager som organisation gerne i en drøftelse af, hvordan vi bedst opsamler erfaringerne med energibesparelser, som også kan danne grundlag for målrettede informationstiltag. Herudover vil vi dog foreslå, at der til det kommende videnscenter knyttes en taskforce af praktikere med god faglig indsigt i, hvorledes energibesparelser gennemføres.

Forslag 7:

Kommunikation der øger motivationen for energibesparelser

Partnerskabets deltagere bør hver især påtage sig at kommunikere viden om energibesparelser til interessenterne. Formålet med informationen er at styrke interessenternes motivation til at efterspørge bygninger, som er energibesparende. Ligeledes er det vigtigt, at et eventuelt videnscenter synliggøres, jf. forslag 6.

Ejendomsforeningen Danmark igangsætter i efteråret 2008 og foråret 2009 en række informationstiltag, som kan styrke informationen til bygningsejerne og ejendomsadministratorerne. Vi gennemfører bl.a. en debat om energibesparelser, vi er i gang med at planlægge en konference om bæredygtige ejendomme i samarbejde med en række af vores interessenter. Og vi sætter fokus på energibesparelser, grønne lejekontrakter og bygningers bæredygtighed i vores medier. Vi håber hermed at skabe en øget motivation for energibesparelser i vores medlemskreds. Hvis antallet af energieffektive ejendomme skal stige, afhænger det dog især af, om forslag 1 og 2 gennemføres.