



Energistyrelsen
Att. Holger Christensen
Amaliegade 44
1256 København K

Glostrup 12-12-06

Vedr. Høring af udkast til ny bekendtgørelse om energimærkning

I det vi takker for lejligheden til at kommentere ovennævnte bekendtgørelse, fremsender vi hermed en række kommentarer og forslag.

Vores kommentarer/forslag er delt i 3:

- a) Generelle kommentarer og forslag til bekendtgørelsesudkast
- b) Tekniske kommentarer og spørgsmål til bekendtgørelsesudkast
- c) Forslag til forbedring af ordningen

Indledningsvis skal vi samtidig pointere at Foreningen For Energi & Miljø (FFE&M) er meget positivt stemt for en grundig kortlægning/mærkning af bygningers energiforbrug og muligheden for at nedbringe det, og at vi generelt går ind for intentionerne om at præcisere og forenkle regelsættet.

FFE&M repræsenterer både bygningsejere, Energimærkningskonsulenter og leverandører. Vi stiller meget gerne op til en uddybning af kommentarer, forslag og spørgsmål. Ligesom vi gerne deltager i en baggrundsgruppe, hvis der skulle være ønske om at inddrage brugernes praktiske erfaringer i arbejdet med at forbedre EMO-ordningen og gøre den mere omkostningseffektiv

Med venlig hilsen

Foreningen For Energi & Miljø

Dorte Nørregaard Larsen



a) Generelle kommentarer og forslag vedr. bekendtgørelsen i høring

Om udskydelse af deadline:

Vi har stor forståelse for, at der af praktiske årsager, er behov for at udskyde fristen for hvornår ejendomme mellem 1000-1500 m² skal være mærket, men det har en række uheldige signaler og problemet med en stor pukkel af ejendomme der skal mærkes samtidig løses ikke nødvendigvis:

Ved at udskyde skæringsdatoen straffer man de administratorer der er gået i gang rettidigt. De har påført deres lejere en stor udgift "før det var nødvendigt" og de skal samtidig genmærke huset i 2011 frem for i juni 2013.

Vi foreslår derfor, at de ejendomme der får mærker før skæringsdatoen, får et mærke der gælder lige så længe, som de der venter til skæringsdatoen. Det kunne også motivere administratorerne til at gå i gang i lidt bedre tid og den vej kan vi måske få en mindre pukkel.

En anden løsning er at lade være at ændre skæringsdagen, men lade kravet gælde en bestilling af energimærket inden skæringsdagen. En bestillingskvittering med dato for første planlagte besigtigelse af ejendommen samt mærkningskonsulentens underskrift, kunne så have opsættende virkning (i en nærmere defineret periode) indtil det rigtige mærke kan udstedes. På den led undgår man at sætte ordningen i stå og samtidig giver man mulighed for at udglatte puklen.

Hvornår skal hvilke kommunale ejendomme være mærket?

Der er blandt vores kommunale medlemmer stor forvirring om hvornår hvilke størrelse ejendomme skal mærkes og af hvilken type konsulent. Det fremgår heller ikke særlig klart af bekendtgørelsen. En matrix med bygningsstørrelser, krav og skæringsdato ville hjælpe meget.

Samtidig bidrager det til forvirringen, at der er uoverensstemmelse mellem lov og bekendtgørelse vedr. hvilke kommunale ejendomme der skal mærkes. I følge lov 585 af 24.06.2005 § 19 skal kun offentlige bygninger over 1000² mærkes, i følge denne bekendtgørelse skal alle kommunale bygninger over 60 m² mærkes

b) Tekniske kommentarer og spørgsmål til bekendtgørelsen i høring:

§ 1, Stk. 2, 3) står, at "*Bygning*: En enkeltstående konstruktion med vægge og tag. Ved helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse (række- kæde- og dobbelthuse) er hver boligenhed en bygning".

**Kommentar:**

Da hver boligenhed betragtes som en bygning, betyder det så at hver boligenhed (f.eks. halvdelen af et dobbelthus), skal energimærkes for sig?

I § 2 står, at "Alle bygninger, der udgør en konstruktion med tag og ydervægge, hvor der anvendes energi til regulering af indeklimaet, skal energimærkes, medmindre de er undtaget efter §§ 3-5".

Spørgsmål:

Hvordan skal denne generelle regel anvendes i f.eks. følgende tilfælde (boliger)?:

1 bygning på 1 ejendomsnummer, dobbelthus med lodret adskillelse mellem enhederne.

1 bygning på 2 ejendomsnumre, dobbelthus med lodret adskillelse mellem enhederne.

1 bygning på 2 ejendomsnumre, hus med 4 boligenheder, lodret + vandret adskillelse mellem enhederne.

1 bygning på 1 ejendomsnummer, hus med 10 boligenheder, lodret adskillelse mellem enhederne.

I § 6 står, "Der skal udarbejdes energimærkning for hver enkelt bygning, som i følge ovenstående bestemmelser skal energimærkes, jf. dog stk. 3".

Stk. 2. "Stk. 1 finder anvendelse, uanset om flere bygninger er beliggende på samme ejendom".

Stk. 3. "Uanset stk. 1 kan der i følgende tilfælde udarbejdes fælles energimærke for flere bygninger, der er beliggende på samme ejendom eller flere sammenhængende ejendomme:

1) Nyopførte, helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse (række-, kæde- og dobbelthuse med lodret adskillelse mellem enhederne) (130) med ensartet samlet etageareal, uanset om husene har samme ejer.

2) Eksisterende bygninger, som har samme anvendelseskode, forudsat at bygningerne har samme ejer".

Spørgsmål:

Vedr. stk. 3, 1), hvad forstås ved ensartet samlet etageareal?

Vedr. 2), hvad forstås ved samme ejer, (ejerlejlighedsforening, andelsboligforening, grundejerforening, almennyttig boligforening, kommunal ejendomsforvaltning, pensionskasse, kommunalt ældrepleje, statsinstitution).

Det virker ikke umiddelbart retfærdigt, at f.eks. for boliger, at ejerforholdet alene skal være bestemmende for, om der kan udarbejdes et fælles energimærke. Det kan f.eks. betyde, at en almennyttig boligforening og en ejerlejlighedsforening stilles forskelligt.

Vedr. 1+2), hvad er baggrunden for, at nyopførte og eksisterende bygninger, behandles forskelligt mht. ejerforhold?

Kommentar:

I tillæg til ovenstående kommer opgørelsen af el-, vand- og varmekonsumet, som skal anvendes i energimærket som det "oplyste forbrug", til sammenligning med det "beregnete forbrug".



Hvis der f.eks. afregnes fjernvarme i den enkelte boligenhed, direkte til forsyningselskabet, skal alle boligenhedernes årsopgørelse indhentes og forbrugene sammenlægges, for at finde bygningens oplyste varmekonsum. Hvis der er tale om ejerboliger, vil indhentning af årsopgørelser være vanskeligt og tidskrævende.

§ 17 Henviser til og tolker på en bestemmelse i bygningsreglementet. Det er selvfølgelig rart for læseren at få besked om hvad der står i bygningsreglementet, så man ikke skal hen og finde det frem også. Men det er kun rart så længe at bygningsreglementet ikke ændres. Og med de mange løbende ændringer der er lagt op til risikerer vi, at der kommer til at stå noget forskelligt.

§ 29, stk. 3 – Betyder denne paragraf at de konsulenter der arbejder free-lance for forskellige energimærkningsfirmaer ikke længere kan gøre det?

c) Forslag til forbedring af ordningen

Som nævnt, er energimærkning af ejendomme meget vigtigt for FFE&M. Energimærkning giver et godt beslutningsgrundlag for bygningsejeren vedr. energibesparelser, og er bl.a. et vigtigt redskab når man skal energioptimere i forbindelse med større renoveringsopgaver på bygningen, jf. de nye krav i BR

Det er dog klart at kortlægningen og de ressourcer der bruges herpå skal stå mål med muligheden for besparelser, og det bør sikres, at udgiften til energimærkning ikke står i vejen for investeringen i at realisere besparelser.

I forbindelse med denne høringsrunde har vi haft en mindre medlemsstorm af henvendelser vedr. ordningens kompleksitet og de ressourcer der er forbundet hermed. Ingen stiller sig utilfreds med ambitionen om mærkning af så mange ejendomme som muligt, "oprøret" drejer sig udelukkende om omfanget/kompleksiteten af den enkelte mærkning set i forhold til besparelspotentialet.

Bekymringen bakkes op af disse grove estimater:

Gladsaxe kommune vurderer, at energimærkning af deres ejendomme vil koste 4 mio. kr.¹ Der bor godt 62.000 i Gladsaxe Kommune og overfører man, med lidt hovedregning, deres estimat til hele landet, vil kommunerne skulle bruge 361 mio. kr. på energimærkning. Til sammenligning kan det nævnes, at rapporten "Besparelspotentiale i kommune og regioner"² estimerer at der i det offentlige ligger 11 827 besparelsesprojekter med en tilbagebetalingstid på under 5 år. Det samlede investeringsbehov til disse projekter er 196 mio. kr. og besparelsen er 94 mio. pr. år.

¹ Andre kommuner i Storkøbenhavn estimerer lignende eller større beløb. FFE&M vil lave en undersøgelse blandt de kommunale medlemmer i det nye år.

² Birch & Kroghboe Juli 2006



Der er ligeledes kommet kommentarer angående ordningens effekt i større boligudlejningsejendomme.

Det koster ca. 20.000 kr. at energimærke en typisk udlejningsejendom og dem findes der godt 50.000 af. Det giver udgifter på 1 mia. kr. til energimærkning af boligejendomme.

Selv som stor tilhænger af energimærkning og systematisk arbejde med bygninger, kan det være svært at forsvare udgifter i denne kaliber før vi overhovedet kommer til gennemførelse af de energibesparende tiltag.

Kompleksiteten i mærkningen må nedbringes så den passer til potentialet i bygningen

Dette kunne f.eks. gøres ved:

- på baggrund af ELO-mærkningen at udpege hvilke dele af bygningen der skal gennem en grundig registrering og hvilke der kan vente til næste mærkning. For ejendomme uden ELO-mærke kan man under den første besigtigelse udpege fokusområderne. Således kan gennemregistreringen af alle bygningsdele deles over flere mærker, og indsatsen prioriteres der hvor der er mest brug for den.
- Indføre "shortcuts" i beregningsprogrammet hvor dele af beregningerne kan erstattes af gennemsnitsværdier baseret på erfaringstal fra ELO eller beregnede værdier. Rammerne for hvor mange "shortcuts" der må anvendes defineres nærmere. Prioriteringen af hvilke bygningsdele der skal registreres og hvilke der skal indtastes som "standard-værdier" aftales mellem bygninsejer og konsulent, evt. baseret på tidligere mærker/rapporter.
- Ejendomme der kan dokumentere, at de følger en energihandlingsplan udarbejdet på baggrund af ELO-mærker eller anden (nærmere defineret) energirådgivning kan helt eller delvist undlade mærkning. Lidt i stil med aftale-ordningen for energitunge virksomheder, der sparer CO²-afgift hvis de gennemfører alle tiltag med en tilbagebetalingstid under 5 år.