



**EJENDOM
DANMARK**

Energistyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

24. oktober 2022

J.nr. 2022-21661

Juridisk direktør, cand. jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4152
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til bekendtgørelse om en indefrysningsordning for høje energiregninger for husstande og virksomheder

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udmøntningen af aftalen om vinterhjælps element med en indefrysningsordning for høje energiregninger.

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

Overordnede bemærkninger til forslaget

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

Igen: Problematisk forhastet proces

Allerede i forbindelse med høringen af den lov, der ligger til grund for denne bekendtgørelse, gjorde EjendomDanmark i stærke vendinger opmærksom på det problematiske i den forcerede lovproces, som har været dagens orden i denne sag. Nu ser det ud til, at man fortsætter denne forhastede tilgang, hvilket selvsagt giver anledning til at gentage kritikken.

Denne bekendtgørelse er sendt i høring med ca. en uges frist – og hen over en skoleferie. Det betyder, at høringsparterne får meget forringede vilkår for at gennemlæse udkastet, hvorved risikoen for at overse fejl må forventes at stige betydeligt.

EjendomDanmark skal understrege, at det næppe havde gjort nogen som helst forskel for effekten af bekendtgørelsen, hvis høringsfristen var blevet forlænget med blot få dage, hvorved man ville have bevæget sig fri af efterårsferien.

Lejere og udlejere er stadig i klemme – EjendomDanmark står naturligvis klar til dialog

Bekendtgørelsen udmønter den ordinære indefrysningsordning. Dermed omfatter den ikke de mange tusinde lejere, der får leveret varme via deres

udlejer – hvilket er den mest almindelige konstellation i udlejningsejendomme.

I det bagvedliggende lovforslags § 21 er der indføjet en mulighed for at opstille regler, der kan løse dette problem, og Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet har på side fem i høringsnotatet til lovforslaget om indefrysningsordningen noteret, at ministeriet ”vil inddrage Danmarks Almene Boliger og Ejendom Danmark i den konkrete udmøntning” af en sådan bestemmelse.

EjendomDanmark afventer stadig denne invitation fra ministeriet, hvilket sandsynligvis skyldes den igangværende valgkamp, på trods af hvilken man dog alligevel har set sig i stand til at gennemføre høring om nærværende bekendtgørelse.

EjendomDanmark skal opfordre til, at man allerede nu og hurtigst muligt iværksætter den indledende dialog, da der jo selvsagt også er behov for hurtigt at etablere en ordening, som Danmarks mange tusinde lejere kan få gavn af. EjendomDanmark står naturligvis til rådighed, når ministeriet ønsker at igangsætte denne dialog.

En del uklarheder i bekendtgørelsen

Det er EjendomDanmarks oplevelse, at bekendtgørelsen bærer præg af at være skrevet under et stort arbejdspress i ministeriet, hvilket selvsagt er beklageligt. Det medfører nemlig, at bekendtgørelsen sine steder er noget uklar – f.eks. når der i samme bestemmelse fastlægges regler for både husstande / virksomheder og forpligtelser til energivirksomhederne, eller mere generelt om ”tidslinjen” eller ”forløbet” for indefrysningsordningen og de efterfølgende 12 måneder (der pludselig et sted introduceres som afdragsfri for husstande, men ikke for virksomheder).

EjendomDanmark skal anbefale, at hele bekendtgørelsen underkastes en grundig gennemlæsning med henblik på at sikre klarhed og entydighed i både sprog og struktur i reglerne.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til bekendtgørelsens §§ 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10,

Definitionen af en husstand (§ 2, nr. 10)

Energistyrelsen foreslår, at ”en husstand” bl.a. defineres som ”en fysisk eller juridisk person, der køber gas til eget forbrug, eller en fysisk eller juridisk person, der aftager gas på vegne af en eller flere beboelsesenheder, der ikke råder over et aftagenummer” (§ 2, nr. 10, litra b).

EjendomDanmark vurderer, at det er uhensigtsmæssigt i samme litra at oplyste to væsensforskellige størrelser, her: en ”fysisk eller juridisk person, der køber gas til eget forbrug” hhv. ”en fysisk eller juridisk person, der aftager gas på vegne af en eller flere beboelsesenheder, der ikke råder over et aftagenummer”. Dette skaber unødigt uklarhed i opremsningen af de situationer, som bekendtgørelsens dækker over. Dette kan heldigvis nemt og uden materielle konsekvenser løses ved at splitte nr. 10, litra b, i to punkter.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at punktet opsplittes, så fysiske og juridiske personer, der køber gas til eget forbrug og fysiske og juridiske personer, der aftager gas på vegne af andre placeres i to forskellige punkter, nemlig i § 2, nr. 10, litra b, og en ny § 2, nr. 10, litra c. Den nuværende § 2, nr. 10, litra c, bliver derefter § 2, nr. 10, litra d.

Virksomheders adgang til ordningen (§ 2, nr. 11)

Energistyrelsen foreslår, at en virksomhed, for at være dækket af ordningen, både skal have et direkte kundeforhold til en energivirksomhed og være en juridisk person, der råder over et eller flere aftagenumre (§ 2, nr. 11 litra a) eller en juridisk person, der køber gas eller opvarmet vand til hhv. eget forbrug eller egen slutanvendelse (§ 2, nr. 11, litra b og c).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen –såfremt den skal læses som beskrevet i bemærkninger til L 212 Forslag til lov om en indefrysningssordning for høje energiregninger – eksplicit udelukker en lang række ejendomsvirksomheder for overhovedet at gøre brug af ordningen. Ejendomsvirksomheder – udlejere – står ofte i det direkte kundeforhold til energivirksomheden for så vidt angår køb af varme og varmt vand, men køber ikke gas eller opvarmet vand til egen anvendelse, men til lejernes. Dermed lever mange ejendomsvirksomheder ikke op til kravet i § 2, nr. 11, litra b hhv. c, og dermed udelukkes både udlejere og som følgevirkning også lejere fra overhovedet at have adgang til indefrysningssordningen.

EjendomDanmark har i høringssvaret til det bagvedliggende lovforslag gjort opmærksom på denne problemstilling, der nu er blevet tydeliggjort endnu mere af bekendtgørelsens krav. EjendomDanmark skal derfor endnu engang påpege, at ordningen ikke ses til at omfatte mange af de klassiske lejeforhold.

EjendomDanmark kan forstå, at Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet vil arbejde på en bekendtgørelse, der tager højde for den særlige konstellation, der foreligger i lejeforhold, jf. den bagvedliggende lovs § 21. Som påpeget i EjendomDanmarks høringsvar til den bagvedliggende lov, vil en sådan ordnings effektive virkning naturligvis kræve, at udlejerne ikke skal bære en økonomisk eller administrativ byrde eller risiko herved. EjendomDanmark

skal desuden gøre opmærksom på, at tilpasninger i lejelovgivningen ikke kan give en effekt, medmindre der samtidigt gives en klar hjemmel til udlejere om at kunne benytte sig af ordningen.

- EjendomDanmark skal opfordre til, at Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet hurtigst muligt iværksætter den lovede dialog mellem ministeriet og EjendomDanmark, så Danmarks udlejere og dermed også lejere kan sikres adgang til ordningen.

Energivirksomhedernes oplysningsforpligtelser (§ 3)

Energistyrelsen foreslår at pålægge energivirksomhederne at "oplyse husstande og virksomheder om muligheden for at blive omfattet af indefrysningsordningen" (§ 3, stk. 1) og oplister i den forbindelse en længere række krav til den oplysninger, som energivirksomhederne skal stille til rådighed (§ 3, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det i bestemmelsen ikke med tilstrækkelig tydelighed fremgår, om energivirksomhederne ad egen drift og aktivt skal sende information ud til deres kunder, eller om informationen blot skal gøres tilgængelig for kunderne. Der står alene, energivirksomhederne "skal oplyse husstande og virksomheder om muligheden for at blive omfattet af indefrysningsordningen" – men det er uklart, om dette betyder, at energivirksomhederne aktivt f.eks. skal sende en skrivelse ud til alle kunderne, eller om det er tilstrækkeligt blot at gøre oplysningerne tilgængelige på en hjemmeside.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen omformuleres, så typen af energivirksomhedernes oplysningsforpligtelse gøres endnu mere tydelig.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det er afgørende, at der udarbejdes relevant og gennemsigtigt informationsmateriale til de borgere, der ikke har umiddelbar adgang til ordningen – f.eks. de lejere, der får leveret varme via deres udlejer. Mange af disse borgere vil blive lige så ramt af stigende energipriser som alle andre, og de vil derfor have en berettiget forventning om adgang til hjælp – ikke mindst pga. den politiske retorik, der har omgærdet denne ordning. Men disse borgere vil (endnu) ikke kunne gøre brug af ordningen. Dette vil skabe en stor utilfredshed, som udlejere uforskyldt kan risikere at skulle stå på mål for. Derfor bør energivirksomhederne med hjælp fra Energistyrelsen udarbejde entydigt og klart informationsmateriale, der fra officielt hold og i klart sprog forklarer ordningens begrænsninger. De danske lejere har krav på at kende deres stilling, og de danske udlejere skal ikke stå i en situation, hvor de skal bære kritik for en ordning, de ikke selv er herrer over.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til bestemmelsen tilføjes en supplerende oplysningsforpligtelse, således at energiselskaberne i samarbejde med Energistyrelsen skal udarbejde konkret og klart informationsmateriale om ordningens begrænsninger – materiale, der af bl.a. udlejere kan anvendes til at give lejere klar, entydig og officielt sanktioneret information.

Anmodning om indefrysning og krav til energivirksomhederne i den forbindelse (§ 4)

Energistyrelsen foreslår, at husstande og virksomheder efter anmodning har krav på indefrysning og oplister omfanget af dette krav og en række forpligtelser for energivirksomhederne – herunder bl.a. at de ikke må ”yde indefrysning til en husstand eller en virksomhed, uden at energivirksomheden i umiddelbar forlængelse af indefrysningen ansøger om likviditetslån” (§ 4, stk. 1, 3. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en rodet bestemmelse, der både indeholder beskrivelse af omfanget af husstandenes og virksomhedernes krav på indefrysning og beskrivelse af energivirksomhedernes forpligtelser. Dette er to væsensforskellige ting, der af hensyn til klarheden i og tilgængeligheden af regelteksten ikke bør behandles i én og samme bestemmelse.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 4 omformuleres og opdeles i to selvstændige paragraffer, således at de dele, der omhandler husstande og virksomheder, og de dele, der omhandler krav til energivirksomhederne, behandles hver for sig.

Krav til informationer fra anmoder om indefrysning (§ 6)

Energistyrelsen foreslår, at ”i de tilfælde, hvor personer omfattet af husstanden ikke har et CPR-nr., skal husstanden oplyse identifikations nummer” (§ 6, stk. 2, 2. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en trykfejl, når der skrives ”identifikations nummer”.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ”identifikations nummer” rettes til ”identifikationsnummer”.

Energivirksomhedernes oplysninger til kunderne om indefrysning (§ 8)

Energistyrelsen foreslår, at energivirksomhederne ”skal stille oplysningerne til rådighed via energivirksomhedens hjemmeside, anden elektronisk kommunikation eller ved personlig, herunder telefonisk, henvendelse” (§ 8, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det er hensigtsmæssigt at stille dette krav, men at formuleringen i bestemmelsen ikke er tilstrækkelig klar, idet den kan læses således, at energivirksomheder kan vælge mellem de forskellige metoder til oplysning af kunderne om indefrysningsordningen. Det er ordet "eller" i opremsningen, der kan skabe dette indtryk, og bestemmelsen kan således forstås på den måde, at energivirksomheden kan vælge alene at stille oplysningerne til rådighed som følge af personlig, herunder telefonisk, henvendelse. Denne uklarhed synes mindre hensigtsmæssig, da formålet klart må være, at kunderne har videst og nemmest mulige adgang til oplysninger om ordningen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det i bestemmelsen tydeliggøres, at energivirksomhederne er forpligtet til at stille oplysningerne til rådighed på alle tre nævnte måder.

Energistyrelsen foreslår at opliste en række minimumsoplysninger, som kunderne skal kunne indhente om indefrysningsordningen hos energiselskabet.

EjendomDanmark vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt, at energiselskaberne også forpligtes til at oplyse om, hvordan man kan betale den ubetalte / indefrosne del af energiregningen, jf. § 13. Jo mere og tydeligere information, der sendes ud om betalingsmulighederne, des klarere bliver det for kunderne, at der bliver en regning at betale, og sandsynligheden for, at den faktisk betales, vil dermed stige.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til oplysningsforpligtelserne i § 8 tilføjes, at energiselskaberne skal informere om mulighederne for straksafvikling af det indefrosne beløb samt muligheden for afdragsordning og hvordan en sådan sættes i gang.

Afdragsfri måneder (§ 9 og § 10)

Energistyrelsen foreslår, at der for husstande tilskrives renter bagudrettet i "indefrysningsperioden samt i de efterfølgende 12 afdragsfri måneder" (§ 9, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, hvor de "efterfølgende 12 afdragsfri måneder" kommer fra, da disse ikke er beskrevet tidligere i bekendtgørelsen. "Tidslinjen" eller "forløbet" for den enkeltes brug af indefrysningsordningen og den efterfølgende afvikling er således langt fra entydig klar i bekendtgørelsen. Dette kan være problematisk for forståelsen af reglerne.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det skrives tydeligere ind i bekendtgørelsen, at der – efter indefrysningsordningen er afsluttet – følger en periode på 12 afdragsfri måneder.

Energistyrelsen foreslår, at der for virksomheder tilskrives renter bagudrettet i ”indefrysningsperioden samt i de efterfølgende 12 måneder” (§ 10, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at det er besynderligt, at der opereres med en afdragsfri periode for husstande, men ikke for virksomheder. Dette bevirker alene, at reglerne synes mere uigennemsigtige.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at reglerne ensrettes, så ordningen bliver ens for både husstande og virksomheder, hvad angår de 12 efterfølgende måneder.

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

Lena Hartmann
Juridisk direktør