

onsrådet, der kan udpege afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Endelig foreslås det, at lovens § 41, hvorefter en boligorganisation efter kommunalbestyrelsens pålæg kan gennemføre arbejder uden afdelingens samtykke, tillige skal finde anvendelse på regionale ældreboliger. Begrundelsen for dette forslag er, at det vil være inkonsekvent at give regionsrådet mulighed for at gennemføre arbejder uden afdelingens samtykke efter lovens § 37, stk. 4 og 5, i den affattelse, der foreslås i § 1, nr. 40, uden samtidig at give regionsrådet mulighed for at gennemføre arbejder uden afdelingens samtykke efter pålæg fra kommunalbestyrelsen, jf. lovens § 41.

Til nr. 46, 81, 85, 86, 91 og 94

For at der også i det almene nybyggeri skal være muligheder for at etablere et fremtidssikret byggeri, som udnytter de teknologiske fremskridt inden for energiteknologi og andre bæredygtige løsninger og byggemetoder åbnes der for kommende totaløkonomisk rentable merinvesteringer i lavenergibyggeri,

I § 115 a, stk. 1, jf. lovforslagets § 1, nr. 81, foreslås, at kommunen uanset det gældende maksimumsbeløb kan godkende, at der udover maksimumsbeløbet for nyt byggeri foretages de merinvesteringer, der skal til for som minimum at opfylde krav til energirammen for en lavenergibygning klasse 1 i bygningsreglementet 2008. Det er en forudsætning, at merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel, dvs. at nutidsværdien af de sparede energiudgifter som minimum svarer til merinvesteringen, samt at reduktionen i forsyningsudgifterne for en normalforbruger på ibrugtagelsestidspunktet opvejer betalingen vedrørende merinvesteringen.

Den merinvestering, som kommunalbestyrelsen kan godkende, foreslås herefter i § 115 a, stk. 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 81, at udgøre forskellen mellem den samlede anskaffelsessum og det beløb, der er nødvendigt for at opfylde den ovennævnte energiramme i bygningsreglementet 2008. Kommunalbestyrelsens godkendelse af merinvesteringerne som foreslået skal ske på basis af en ansøgning fra bygherren med dokumentation for totaløkonomien.

På energiområdet må det i dag anses for at være praktisk muligt at dokumentere totaløkonomien ved en bestemt energibesparende foranstaltning. Udgangspunktet for opgørelsen af merinvesteringen er, at den skal opgøres ved at beregne forskellen mellem prisen for den energibesparende løsning og prisen for en gængs løsning. Dette vurderes at kunne ske som en del af rådgiveropgaven i det konkrete projekt, idet de

fleste rådgivere forholdsvis let og entydigt vil kunne opgøre merinvesteringen via anerkendte prisbøger.

Samtidig skal energibesparelsen økonomisk gøres op ved at beregne den økonomiske effekt i forhold til en gængs løsning. Også den energimæssige effekt af forskellige løsninger er forholdsvis velbelyst og vil kunne håndteres af mange rådgivere. I den forbindelse vil der skulle tages hensyn til levetiden på de enkelte energibesparende foranstaltninger i merinvesteringen. Der skal ligeledes tages stilling til, hvilke energipriser (herunder afgifter), der skal tages udgangspunkt i ved vurdering af de potentielle energibesparelser. Disse priser vil have betydelig konsekvens for projektets rentabilitet. Det samme gælder for den diskonteringsrente, der anvendes. Det vil formentlig være mest hensigtsmæssigt, hvis forudsætninger vedrørende energipriser og diskonteringsrente baseres på centralt fastsatte retningslinjer.

Den nærmere udmøntning af krav til dokumentation af totaløkonomi vil ske i en bekendtgørelse, jf. den foreslåede affattelse af § 143, stk. 3, i lovforslagets § 1, nr. 94.

Der vil altid knytte sig en vis usikkerhed til, om de forventede energibesparelser kan realiseres, og dermed til, om den forventede totaløkonomi holder. Det er derfor vigtigt, at der sikres en meget høj grad af troværdighed omkring beregningerne.

I forbindelse med nybyggeri af boliger er der i lov om fremme af energibesparelser i bygninger krav om, at der skal foretages en energimærkning af bygningen inden ibrugtagelsen, hvor bl.a. bygningens energimæssige ydeevne beregnes. Fra 2011 vil energimærkningen udelukkende blive foretaget af virksomheder, som er certificeret hertil. Det foreslås derfor at stille krav om, at energikonsulenter og fra 2011 de certificerede energimærkningsvirksomheder, evt. med bistand fra eksterne rådgivere, forud for byggeriets påbegyndelse skal vurdere, om de energimæssige forudsætninger i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare. Den nærmere udmøntning heraf vil ske i en bekendtgørelse.

I det foreslåede § 118, stk. 1, 2. pkt., og i stk. 2, 2. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 85 og 86, foreslås, at merinvesteringen finansieres med 98 pct. lån og 2 pct. beboerindskud. Der ydes således ikke kommunal eller regional grundkapital til merinvesteringen, idet beboerne som udgangspunkt skal betale den fulde udgift ved merinvesteringen, da udgiften kompenseres af sparede energiudgifter.

Den foreslåede affattelse af § 129, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 91, omhandler finansieringen af merinvesteringen. Det foreslås, at der optages et samlet lån