



**EJENDOM
DANMARK**

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen

fremsendt pr. e-mail:
til info@tbst.dk
cc: byggeri@tbst.dk

Lena Hartmann
leh@ejd.dk
Juridisk konsulent
+45 33 12 03 30
1. november 2019

Høring over udkast til bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18) – j.nr. BS0400-00248

EjendomDanmark har modtaget Trafik- Bygge- og Boligstyrelsens høringsbrev af 7. oktober 2019 med en foreslået ændring af bygningsreglementet.

Ved den foreslåede ændring tilføjes bl.a. bestemmelser, der skal implementere direktiv (EU) 2018/844 om bygningers energimæssige ydeevne. Bestemmelserne vedrører bygningsautomatik, funktionsafprøvning samt dokumentation og stikprøvekontrol for ladestandere, som derudover vil blive reguleret i en særskilt bekendtgørelse.

EjendomDanmark støtter op om udkastet til bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR 18), som er et led i implementering af den lovgivning, der skal nedbringe Danmarks energiforbrug.

Der ses at være taget højde for de begrænsninger, der jf. EU-direktiv 2018/844 kunne indarbejdes i bygningsreglementet og der er taget konkret stilling til, hvilke ejendomme skal forsynes med bygningsautomatiserings- og kontrolsystemer.

Pligten til at installere bygningsautomatik til styring af tekniske anlæg, gælder jf. udkastets § 298a for

- nye bygninger, der er andre bygninger end boliger og der har et dimensioneret varme- eller kølebehov over 290 kW.
- eksisterende bygninger, der er andre bygninger end boliger og der har et dimensioneret varme- eller kølebehov over 290 kW, hvis det er teknisk gennemførligt og rentabelt, jf. § 275, dvs. hvor årlig besparelse gange levetid divideret med investering er større end 1,33.

Igennem § 261 og § 262 er desuden taget stilling til, hvad der skal gælde ved blandede bygninger, hvilket vores medlemmer var usikre over ved høring over udkast til lov om ændring af byggeloven.

§ 261. I bygninger med blandet anvendelse, der kan henføres til forskellige energirammer, opdeles bygningens samlede opvarmede etageareal i bygningsafsnit

med samme anvendelse. Ved fastlæggelse af energirammen for hele bygningen anvendes denne opdeling.

§ 262. For bygninger med blandet anvendelse, hvor hovedanvendelsen udgør mindst 80 pct. af det samlede etageareal, regnes anvendelsen helt som hovedanvendelsen.

Økonomiske konsekvenser i udlejningsejendomme

Der vurderes, at ændringerne i bygningsreglementet ikke vil medføre økonomiske og administrative konsekvenser. Dette gælder dog kun når der er sammenfald mellem den (juridiske) person, der afholder udgiften til etablering og vedligeholdelse af kontrolsystemerne og den (juridiske) person, der får gavn af de derigennem opnåede energibesparelser.

Omkostninger til etablering og til løbende tilsyn og vedligeholdelse af bygningsautomatiserings- og kontrolsystemer vil typisk ligge hos bygningens ejer. Det er ligeledes bygningens ejer, der vil skulle undersøge og dokumentere, hvorvidt etableringen er rentabelt eller ej. Såfremt der er tale om udlejningsejendomme, vil de energibesparelser, der kan opnås igennem kontrolsystemerne, dog komme lejerne til gode og afspejle sig positivt i lejernes forbrugsregnskaber. Den nuværende lejelovgivning giver ikke udlejer mulighed for at medtage udgifterne til bygningsautomatiserings- og kontrolsystemer i ejendommens forbrugsregnskaber.

For at skabe en balance, bliver det nødvendigt, at tilpasse lejelovgivningen således at udlejer kan få kompensation for etablerings- og tilsynsudgifterne fra lejerne, som får direkte økonomisk gavn af energibesparelsen.

En mulig form kunne være at tilføje udgiften som en udgiftspost, der kan medtages i ejendommens forbrugsregnskab (ligesom det sker ved fx udgifter til energimærkning).

Et formuleringsforslag til LL § 37 og til ELL § 45 kunne være:

"Udgifterne til bygningsautomatiserings- og kontrolsystemer medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand med de løbende udgifter til tilsyn og vedligeholdelse. Endvidere medtages en passende forrentning af etableringsomkostningerne."

Venlig hilsen



Morten Østrup Møller

Juridisk direktør