



**EJENDOM
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet

fremsendt pr. e-mail:
til trm@trm.dk
cc: naf@trm.dk

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

23. august 2019

Høring over udkast til lov om ændring af byggeloven Journalnummer 2019-3143

EjendomDanmark har modtaget Transport- og Boligministeriets høringsbrev af 5. juli 2019 med en foreslået ændring af byggeloven.

Den foreslåede lovændring giver hjemmel til

- at fastsætte nærmere regler om, at der i forbindelse med nybyggeri samt bestående bygninger skal etableres ladestandere til elektriske køretøjer eller foretages forberedelse til etablering af ladestandere.
- at fastsætte nærmere regler om at der i bestående bygninger kan etableres bygningsautomatiserings- og kontrolsystemer til styring af tekniske systemer i bygningen.

Lovændringen er nødvendig for at kunne opfylde direktiv 2018/844/EU om ændring af direktiv 2010/31/EU om bygningers energimæssige ydeevne og direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet. Det er et fælles mål at nedbringe Danmarks energiforbrug hvorfor EjendomDanmark som udgangspunkt støtter op om lovforslaget.

For vidtgående hjemmel

Ændringsloven er meget bredt formuleret og giver en vidtgående hjemmel til at fastsætte regler igennem konkretiserende bekendtgørelser. I ændringsloven er der ikke taget højde for de begrænsninger og dispensationsmuligheder, der findes i direktiverne.

Vi ser derfor en risiko for at bekendtgørelser, der udformes indenfor denne brede ramme, kommer til at stille flere krav til bygningsejere end nødvendig for at opfylde direktivet.

Vi foreslår derfor, at følgende begrænsninger (der følger af direktivet) indarbejdes i forslaget til lov om ændring af byggeloven og ikke først i de konkretiserende bekendtgørelser.

Ad § 4e Krav om bygningsautomatiserings- og kontrolsystemer

Jf. direktiv 2010/31/EU, Art. 14, stk. 4, gælder pligten til etablering af bygningsautomatiserings- og kontrolsystemer, kun i erhvervsejendomme, der har varmeanlæg eller kombinerede rumopvarmnings- og ventilationsanlæg med en nominel nytteeffekt på over 290 kW og kun såfremt det er teknisk og økonomisk muligt.

Begrænsningerne er nævnt i bemærkninger til lovforslaget, men fremgår ikke af selve lovtæksten og bør derfor indarbejdes.

Ad § 4 d) Krav om ladestandere og klargøring til ladestandere:

Jf. direktiv 2010/31/EU, Art. 8, kan erhvervsbygninger, der har mere end 20 parkeringspladser, men som ejes og benyttes af små og mellemstore virksomheder, undtages fra kravet om opsætning af et minimum af ladestandere.

Denne dispensationsmulighed, der har til formål at beskytte små og mellemstore virksomheder, fremgår ikke af lovforslaget og bør derfor indarbejdes i ændringsloven.

For så vidt angår bygninger, som har mere end 10 parkeringspladser, bør det fremgå af bygningsloven, at kravet om etablering kun udløses, såfremt parkeringsanlægget støder op til bygningen eller befinder sig inde i bygningen.

Denne begrænsning fremgår ikke af lovforslaget og ændringsloven kan derfor efter sin ordlyd give hjemmel til krav om etablering af ladestandere i alle bygninger, der har mindst 10 parkeringspladser – uanset bygningstype og uanset parkeringspladsernes fysiske beliggenhed.

I forhold til eksisterende bygninger bør der desuden konkretiseres, at ikke enhver større ombygning i ejendomme med mere end 10 parkeringspladser, udløser krav om etablering af eller klargøring til etablering af ladestandere, men at dette udelukkende er tilfaldet ved renoveringsforanstaltninger, der omfatter parkeringsanlægget eller parkeringsanlæggets elektriske infrastruktur.

Endelig bør der i lovforslaget tages højde for, at der kan forekomme særlige omstændigheder, der besværliggør etablering af ladestandere i en sådan grad, at der skal gives dispensation fra kravet, jf. direktiv 2010/31/EU, Art. 8, stk. 6.

Vi henstiller derfor til at de ovennævnte begrænsninger bliver indarbejdet i selve lovtæksten. Skulle de ikke blive taget med i ændringsloven, skal vi fremhæve vigtigheden af, at de bliver medtaget i de efterfølgende bekendtgørelser og at disse bliver sendt i høring.

Hvilke ejendomme

Både direktivet og forslag til lov om ændring af byggeloven arbejder med to bygningstyper. Beboelsesejendomme og erhvervsejendomme. Det forbliver dog uklart, hvad der skal gælde for de mange blandede ejendomme, altså ejendomme, der indeholder både beboelse og erhverv. Skal disse anses som enten beboelses- eller erhvervsejendom? Er det afgørende, hvor stor en del af ejendommen, der har hvilken anvendelse? Eller er det hensigten at disse ejendomme skal opfylde kravene til begge ejendomstyper?

Lejelovgivning

Der vurderes, at implementeringen typisk vil være omkostningseffektiv. 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 det løbende tilsyn og vedligeholdelse af hhv. ladestandere og bygningsautomatiserings- og kontrolsystemer vil typisk ligge hos bygningens ejer.

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 ladestandere og 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.”

Kapacitet

Der bør desuden tages højde for elnettets kapacitet. Det ses udmeldt fra Dansk Energi i bl.a. [”Gør elnettet klart til elbilerne”](#), at det eksisterende elnet ikke kan klare opgaven med at forsyne så mange ladestandere, som politisk ønsket. For at undgå, at ejendomsjere bliver mødet med krav, hvis realisering ikke giver mening, henstiller vi derfor til at der ved formuleringen af bekendtgørelserne og de deri givne

dispensationsmuligheder, tages hensyn til, hvad er er teknisk muligt og forsyningsmæssigt fornuftig.

Afslutningsvis vil vi på vegne af vores medlemmer fremhæve vigtigheden af, at bekendtgørelserne bliver sendt i høring på lige fod med lovforslaget, da det bliver selve bekendtgørelserne, der kommer til at regulere i detaljer, hvilke krav bygningsejer skal til at opfylde.

Venlig hilsen

Morten Østrup Møller
Juridisk direktør