

Energistyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

7. januar 2022

Seniorrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til et revideret direktiv om bygningers energimæssige ydeevne

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til hjælp for Energistyrelsens arbejde med at forberede et grund- og nærhedsnotat til Folketinget i forbindelse med fastlæggelse af den danske holdning til forslaget til en revision af bygningsdirektivet (direktiv 2010/31/EU).

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til direktivforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til visse af direktivets enkelte dele.

EjendomDanmarks bemærkninger er relevante for både arbejdet med færdiggørelsen af selve direktivet og for den efterfølgende implementering heraf. Det er EjendomDanmarks opfattelse, at disse to ting ikke kan eller bør adskilles, da effektiv implementering af direktivet selvsagt er en afgørende forudsætning for, om direktivets mål kan nås. Derfor bør man allerede i denne fase, hvor direktivet skal vedtages, gøre sig indledende overvejelser om, hvordan det kan og bør implementeres.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget/bekendtgørelsen

EjendomDanmark har seks overordnede bemærkninger til direktivet.

Godt med højere og mere konkrete ambitioner

EjendomDanmark hilser det som udgangspunkt velkommen, at direktivet udvides til også at omfatte den eksisterende bygningsmasse. Langt de fleste eksisterende bygninger vil stå i mange år endnu, hvorfor det for den grønne omstilling er fuldstændig afgørende, at der investeres i at gøre disse bygninger mere bæredygtige og klimavenlige.

Vigtigt med bedre muligheder for finansiering og øget reduktion af barrierer for grønne investeringer

Der er i dag en del barrierer for energiforbedrende og andre grønne investeringer i bygninger, hvorfor disse investeringer ikke finder sted i tilstrækkelig grad. Det er afgørende, at markedet ser de grønne investeringer som en positiv mulighed, hvis investeringerne skal finde sted i det ønskede og

nødvendige omfang. Derfor skal positive incitamenter være den drivende kraft i den omstilling, som direktivet skal facilitere; det nytter ingenting at stille regulatoriske krav, som markedet ikke kan honorere, fordi man ikke på samme tid adresserer både de direkte og indirekte investeringsbarrierer. EjendomDanmark ser derfor meget velvilligt på, at man med direktivet søger at understøtte arbejdet med at fjerne sådanne investeringsbarrierer, hvad end disse er finansielle eller regulatoriske, direkte eller indirekte.

Vigtigt at have øje for administrative og økonomiske byrder

Det er i arbejdet med direktivet – både det forberedende og det implementerende – af stor vigtighed at have øje for de byrder, som direktivet vil føre med sig. Der er visse steder i direktivet, hvor man ikke helt har haft tilstrækkeligt øje herfor, hvilket er blevet pointeret i de specifikke kommentarer nedenfor.

Manglende fokus på bygningers bredere betydning for den grønne omstilling

Direktivet udvides til i vidt omfang også at have fokus på etablering af infrastruktur til elbiler. Dette er for så vidt fornuftigt, da bygningsrenovering og byggeriet i almindelighed har afgørende betydning for den grønne omstilling i bredere forstand end blot den enkelte bygningens energiforbrug. Når man har gjort sig den erkendelse, og derfor inkluderet ladeinfrastruktur som et element i direktivet, er det derfor ærgerligt, at man ikke også har inkluderet muligheder for, at medlemslandene kan fremme bygningsinvesteringer, der understøtter f.eks. øget affaldssortering eller klimatilpasning m.m. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at dette medtages i direktivet.

Adgang til data er afgørende

EjendomDanmark hilser det velkommen, at direktivet så entydigt fastslår, at der skal skabes bedre og mere direkte adgang til bygnings- og forbrugsdata. Adgangen til denne data er en forudsætning for en stærkere digitalisering af ejendomme – en udvikling, der kan få afgørende betydning for udviklingen af en grønnere bygningmasse.

Direktivet skal fremme de mest effektive investeringer

Direktivet skal understøtte en øget hastighed i den grønne omstilling. Derfor er det også væsentligt, at direktivet understøtter de mest effektive investeringer i energiforbedringer. Dette bør gøres til et selvstændigt mål i direktivets præambel, således at medlemslandene skal vurdere deres politikker med dette for øje. Samtidig betyder det også, at bl.a. direktivets krav om "pre-cabling" bør genovervejes, da dette krav kan stå i vejen for vigtigere investeringer med en større og hurtigere klimaeffekt.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har en række konkrete bemærkninger og indholdsmæssige forbedringsforslag til direktivets præambel og til artiklerne 3, 6, 7, 9, 10, 12, 15, 16 og 20.

Præamblen

Europa-Kommissionen foreslår, at man med direktivet og hele fit-for-55-pakken ønsker at styrke fokus på bygningens samlede klimaaftryk i hele bygningens levetid, og at dette bl.a. medfører et behov for et styrket fokus på ressourceeffektivitet og cirkulær økonomi (præambelens pkt. 7 og 8).

EjendomDanmark vurderer, at dette fokus er berettiget og nødvendigt. EjendomDanmark vurderer dog, at direktivet som helhed har utilstrækkeligt fokus på at understøtte ressourceeffektivitet og cirkulær økonomi. Der henvises i præambelen til, at kravet om beregning af bygningers "global warming potential" er et første skridt i denne retning. Der synes dog i direktivet at mangle konkrete overvejelser om andre virkemidler, der positivt og ikke som krav med administrative byrder kan understøtte disse elementer.

Europa-Kommissionen foreslår, at visionen for den europæiske bygningsmasse er, at alle bygninger er "zero-emission" i 2050 (præambelens pkt. 19).

EjendomDanmark vurderer, at dette mål er ambitiøst, vigtigt – og urealistisk, hvilket også synes anerkendt i selve direktivet. Langt størstedelen af den eksisterende bygningsmasse vil også stå i 2050; dette inkluderer også en hel del gamle bygninger, fredede bygninger, bygninger med særlig arkitektonisk værdi og andre lignende ejendomme, hvis energimæssige ydeevne ofte kan forbedres, men ikke umiddelbart føres til et stadie af "zero-emission" uden at gå på kompromis med disse bygningers historiske, arkitektoniske eller kulturelle værdi. Dette omfatter i øvrigt også en lang række "almindelige" ejendomme, der har afgørende betydning for f.eks. bykernens identitet og fremtoning, men som i dag ikke er fredede eller særligt beskyttede af andet end f.eks. lokalplaner. En stor del af disse ejendomme og bygninger er allerede omfattet af direktivets muligheder for undtagelser og lempede krav – herunder artiklerne 1(1), 5(2), 5(3) og 9(5) – men dette afgørende forbehold fremgår ikke af direktivets præambel, der alene har fokus på, at alle bygninger skal være "zero-emission" i 2050. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man også i præambelen får understreget, at direktivet naturligvis respekterer bevarelsen af udvalgte bygninger, ejendomme og byområders særlige arkitektoniske, kulturelle eller historiske karakteristika.

Europa-Kommissionen foreslår et stærkere fokus på de nationale handlingsplaner for renovering (præambelens pkt. 29).

EjendomDanmark vurderer, at et sådan styrket fokus på medlemsstaternes indsats – herunder sammenligning af indsatserne – er afgørende. EjendomDanmark skal derfor hilse denne del af direktivforslaget velkommen.

Nationale renoveringsplaner (art. 3)

Europa-Kommissionen foreslår at ændre kravene til de nationale renoveringsplaner, herunder ved at stille krav om, at udkastene til disse renoveringsplaner skal underkastes offentlig høring. I denne forbindelse understreges det, at høringen i særdeleshed skal inddrage "local and regional authorities and other socio-economic partners, including civil society and bodies working with vulnerable households" (art. 3(3)).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens opstilling af hvem, der i særlig grad skal involveres i høringen, er utilstrækkelig og overser eller under spiller inddragelsen af især repræsentanter for bygningsejere og investorer, der er fuldstændig afgørende for, at der tages konkrete beslutninger om de efterspurgte investeringer i energiforbedringer, og som har afgørende viden om både barrierer og muligheder. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man til listen over parter, der i særlig grad inddrages tilføjes "representatives from the real estate and financial sectors".

EjendomDanmark vurderer ydermere, at kravet om offentlig høring er af afgørende vigtighed og ser frem til at bidrage hertil. EjendomDanmark skal dog anbefale, at den tiltænkte inddragelse af civilsamfundet, organisationer m.m. ikke kun tilrettelægges som en normal og skriftlig høring, men snarere som et inddragende arbejde – f.eks. med omdrejningspunkt i Rådet for Energieffektiv Omstilling – hvor civilsamfundet og organisationerne får mulighed for at komme med bidrag og idéer allerede i de indledende faser af arbejdet med den nationale renoveringsplan.

Europa-Kommissionen foreslår, at medlemsstaterne er underlagt et "følg-eller-forklar"-princip, hvad angår Europa-Kommissionens eventuelle kommentarer til udkastet til en national renoveringsplan – kommentarer, som Europa-Kommissionen kan fremsætte efter at have hørt den komité, der er omtalt i direktivets art. 30 (art. 3(5) hhv. art. 3(4)).

EjendomDanmark vurderer, at dette er et fornuftigt krav, men at der er en risiko for, at Europa-Kommissionens anbefalinger kommer til at hvile på et grundlag, der ikke er tilstrækkelig tæt på de konkrete forhold i den enkelte medlemsstat. For at sikre at Europa-Kommissionens anbefalinger er tilstrækkelig virkelighedsnære, skal EjendomDanmark derfor anbefale, at det til bestemmelsen i art. 3(4) tilføjes, at Europa-Kommissionens anbefalinger ikke alene skal tage udgangspunkt i høringen af komitéen, men også de

høringssvar, der er til udkastet til en national renoveringsplan, og som medsendes som resumé sammen med udkastet til en national renoveringsplan.

Beregning af omkostningsoptimale niveauer for mindstekrav til energimæssig ydeevne (art. 6)

Europa-Kommissionen foreslår at opretholde bestemmelsen om, at der skal udarbejdes et komparativt rammeværktøj til beregning af omkostningsoptimale niveauer for mindstekrav til energimæssig ydeevne og foreslår, at dette værktøj skal revideres medio 2026 (art. 6(1)). Europa-Kommissionen foreslår også at opretholde medlemsstaternes forpligtelse til at beregne de omkostningsoptimale niveauer for mindstekrav til energimæssig ydeevne, og at medlemsstaterne fortsat skal rapportere disse til Europa-Kommissionen (art. 6(2)). Europa-Kommissionen foreslår i forlængelse heraf at skærpe bestemmelsen således, at hvis denne rapport viser en afvigelse på mere en 15 pct. mellem det faktisk mindstekrav og de omkostningsoptimale mindstekrav, skal medlemslandene i rapporten til Europa-Kommissionen formidle en plan for revision af de faktiske mindstekrav (art. 6(3)).

EjendomDanmark vurderer, at denne beregning og afrapportering kan være et vigtigt redskab for at følge medlemsstaternes indsats for at skabe regulering, der understøtter energirenoveringer, men som samtidig respekterer, at dette skal ske omkostningseffektivt. Det synes dog som en ekstra administrativ byrde for medlemslandene, at dette skal ske i en særskilt rapport til Europa-Kommissionen, fremfor at beregningen af de omkostningsoptimale mindstekrav (og den evt. plan for revision heraf) blot er indeholdt i de nationale renoveringsplaner, der er behandlet i direktivets art. 3. Set udefra fremstår det som en unødigt komplikation af processen, hvilket ikke bidrager positivt til overblikket over medlemsstaternes status, tiltag og fremgang på dette område. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at kravene i direktivets art. 6 gøres til en integreret del af den nationale renoveringsplan, der er omtalt i direktivets art. 3.

Nye bygninger (art. 7)

Europa-Kommissionen foreslår, at alle nye bygninger pr. 1. januar 2030 skal være "zero-emission"-bygninger, og at dette krav skal gælde allerede fra 2027 for offentlige bygninger (art. 7(1)(a)) og fra 2030 for alle nyopførte bygninger (art. 7(1)(b)).

EjendomDanmark vurderer, at dette krav som udgangspunkt kan få stor og positiv betydning for nye bygningers energieffektivitet. Bestemmelsen synes dog for rigid, idet den ikke indeholder en undtagelsesklausul for nyopførte bygninger, der ikke kan eller bør leve op til kravene – det kan f.eks. være midlertidige bygninger, eller bygninger, der opføres under særlige

økonomiske vilkår og med særlige mål for øje – i stil med undtagelsesbestemmelsen i art. 9(5), hvad angår kravene til eksisterende bygninger. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der til bestemmelsen tilføjes en mulighed for, at medlemsstaterne kan indføre særlige undtagelser for kravet om, at alle nye bygninger skal være "zero-emission".

Europa-Kommissionen foreslår, at der for alle nye bygninger skal beregnes et "global warming potential" (art. 7(2)). Dette krav skal gælde for større bygninger fra 2027 og for alle bygninger fra 2030.

EjendomDanmark vurderer, at det synes at være en uproportional byrde at kræve beregning af "global warming potential" for selv små, nye bygninger efter 2030. Kravet om beregning af "global warming potential" synes nemlig at komme oven i de med direktivet strammede krav til energicertifikater m.m., hvorfor mindre bygninger – der ofte ejes af mindre virksomheder og af enkeltpersoner – pålægges en administrativ byrde, der slet ikke synes at stå mål med bygningernes betydning i energi- og klimamæssig sammenhæng. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at dette krav alene kommer til at gælde for større bygninger, og at kravet først træder i kraft pr. 2030.

Eksisterende bygninger (art. 9)

Europa-Kommissionen foreslår, at alle eksisterende bygninger skal løftes til minimum energimærke E pr. 2030/2033 afhængigt af bygningstype (art. 9(1)).

EjendomDanmark vurderer, at dette krav kan få afgørende betydning for omfanget af energirenoveringer i Europa, og EjendomDanmark hilser derfor principielt kravet velkommen. Det er dog af afgørende betydning, at kravet formuleres på en måde, så det reelt kan efterleves. I den sammenhæng er det væsentligt at erindre, at de fleste bygningers levetid er meget lang, og at omfattende renovering af en bygning ofte vil være et projekt med en tilsvarende lang tidshorisont, hvis dette skal ske på en fornuftig og omkostningseffektiv måde – ofte skal der planlægges ud fra en mindst 10-årig horisont, ikke mindst hvad angår de større investeringer, der har den største klimaeffekt (f.eks. en bygningsklimaskærm). Derudover vil det i langt de fleste tilfælde være langt det mest effektive at foretage klima- og energirenoveringer samtidig med andre forbedringer af en ejendom. Også dette taler for, at der er behov for en tidshorisont af en vis længde i formuleringen af kravet om minimumsstandarder for energimærkning. Direktivet forventes vedtaget i 2022, hvorfor et krav, der træder i kraft allerede i 2030/2033 ikke giver den nødvendige tidshorisont. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at målet om, at alle bygninger skal være energimærke E rykkes fra 2030/2033

til 2033/2035, således at der sikres en tilstrækkelig tidshorisont for optimal planlægning og investering.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der til bestemmelsen mangler en generel mulighed for dispensation for kravet, idet der findes bygninger, for hvilke energiforbedrende investeringer vil være meningsløse set ud fra et livscyklusperspektiv. Det kan f.eks. gælde bygninger, der er planlagt til nedrivning inden for en årrække. EjendomDanmark skal anbefale, at der til bestemmelsen tilføjes en sådan mulighed for dispensation.

EjendomDanmark vurderer desuden, at mange barrierer for investeringer i forbedringer af ejendomme til den i direktivet forudsete standard findes i de nationale reguleringer af ejendomsmarkedet, herunder lejereguleringen. Det er af fuldstændig afgørende betydning, at disse barrierer identificeres og håndteres, hvis direktivets mål skal nås. EjendomDanmark hilser det derfor velkomment, at medlemslandene i direktivet pålægges at understøtte finansieringen af energiforbedrende investeringer samt fjerne ikke-økonomiske barrierer for disse investeringer (art. 9(3) og art. 15). EjendomDanmark ser frem til dialogen om dette arbejde både i forbindelse med implementeringen af direktivet og i forbindelse med udarbejdelsen af den nationale renoveringsplan. EjendomDanmark hilser det også velkommen, at bestemmelserne, der pålægger medlemslandene disse understøttende og barrierereducerende tiltag, i direktivet er givet samme eller endda større vægt og betydning end de almindelige og hårde, regulatoriske krav.

Renoveringspas (art. 10)

Europa-Kommissionen foreslår, at medlemslandene senest ved udgangen af 2024 skal "introduce a scheme of renovation passports", der skal være baseret på Europa-Kommissionens fælles ramme herfor (art. 10(2)).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er uklar, idet der i præamblen tales om, at renoveringspasset skal gøres tilgængelige som "a voluntary tool to building owners" (præambelens pkt. 32), mens dette fokus på frivillighed ikke fremgår med tilstrækkelig tydelighed af selve bestemmelsen. Dette skaber en potentiel uoverensstemmelse mellem målsætningen i præamblen og den faktiske bestemmelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen præciseres, så det også her fremstår entydigt, at der er tale om et frivilligt redskab.

Infrastruktur for bæredygtig mobilitet (art. 12)

Europa-Kommissionen foreslår, at der for nye ejendomme og ejendomme, der undergår større renoveringer, indføres bestemte krav til etablering af "pre-cabling" ved parkeringspladser, således at der på et senere tidspunkt lettere kan etableres en styrket ladeinfrastruktur for elbiler (art. 12(1)(b) og 12(4)(a)).

EjendomDanmark vurderer, at kravene i disse bestemmelser er meget vidtgående og vil være voldsomt fordyrende for investeringer i forbedringer af især eksisterende ejendomme med tilknyttede parkeringspladser. Kravet om "pre-cabling" ved alle parkeringspladser vil medføre et behov for opgravning og reetablering af større anlæg, og dette vil sandsynligvis være så fordyrende for forbedringsprojekters samlede økonomi, at det vil medføre en mindreinvestering i andre energiforbedrende tiltag med større og hurtigere klimaeffekt og bedre økonomi; kravet kan således risikere at spænde ben for vigtigere og mere omkostningseffektive investeringer i energiforbedringer. Kravet synes derfor både uproportionalt og reelt modvirkende direktivets egentlige formål. På denne baggrund skal EjendomDanmark kraftigt anbefale, at bestemmelsen omformuleres, så kravet om "pre-cabling" enten udgår eller gøres til en faktor, der skal overvejes i renoveringen, men som ikke er omfattet af et krav om gennemførelse.

Finansielle incitamenter og markedsbarrierer (art. 15)

Europa-Kommissionen foreslår, at medlemslandene i vid udstrækning skal understøtte direktivets mål ved at "provide appropriate financing, support measures and other instruments able to address market barriers and stimulate the necessary investments in energy renovations" (art. 15(1)).

EjendomDanmark vurderer, at denne og de efterfølgende bestemmelser har altafgørende betydning for, om direktivets mål kan nås. Flere grønne forbedringer af bygninger kræver flere investeringer heri, og disse investeringer skal hjælpes på vej. EjendomDanmark hilser det derfor mere end velkomment, at direktivudkastet generelt og direktivets art. 15 specifikt stiller så håndfaste og direkte krav til medlemslandene om at overveje, hvordan man fremmer investeringer og fjerner barrierer, herunder regulatoriske.

Europa-Kommissionen foreslår, at medlemslandene, når de fremmer energiforbedrende investeringer i udlejningsejendomme, skal sikre, at de finansielle incitamenter tilgodeser både ejere og lejere, "in particular by providing rent support or by imposing caps on rent increases" (art. 15(13)).

EjendomDanmark vurderer, at Europa-Kommissionen med denne bestemmelse har misforstået, hvordan samspillet mellem lejere og ejere er, når der foretages energiforbedringer. Det er således meningsløst at tale om, at

incitamenterne, som medlemslandene skaber, skal tilgodese lejerne, idet det ikke er lejeren, der skal tage beslutning om eller gennemføre den faktiske investering i en energiforbedring. Samtidig forholder det sig sådan, at lejere ofte får den mest direkte gavn af denne slags investeringer i form af øget komfort og lavere energiomkostninger. Finansielle incitament, der fremmer ejeren af en bygnings lyst til og muligheder for energiforbedrende investeringer, vil således per definition også tilgodese lejerne og brugerne af bygningen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at formuleringen om, at de finansielle incitament skal tilgodese både ejere og lejere, udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det er problematisk, når Europa-Kommissionen aktivt fremmer markedsforvridende tiltag som "caps on rent increases" (art. 15(13)). For det første vil et generelt loft, sådan som direktivet lægger op til, reelt virke kontraproduktivt i forhold til direktivets mål om at fremme renoveringer, idet bestemmelsen kan medføre, at en række renoveringsinvesteringer ikke vil blive foretaget, selvom de er markeds-mæssigt mulige og omkostningseffektive. For det andet fordi lejereguleringen er et nationalt anliggende, og de forskellige lande har forskellige tilgange hertil. Dette bør Europa-Kommissionen respektere. For Danmark er denne sag reguleret tydeligt i lejeloven og boligreguleringsloven, der har klare regler for lejestigninger i forbindelse med energiforbedrende renoveringer; andre lande har andre regler. Da bestemmelsen derudover ikke har nogen konkret, regulatorisk betydning, men blot gentager en overordnet hensigt om social balance – en pointe, der også er understreget i præamblen – skal EjendomDanmark anbefale, at bestemmelsen udgår.

Energicertifikater (art. 16)

Europa-Kommissionen foreslår, at der skal udarbejdes en ny skala for energimærker (art. 16(2)).

EjendomDanmark vurderer, at der er behov for en stærkere sammenhæng mellem mindstekravene til bygningers energimærker i direktivets art. 9 og den nye energimærkeskala. I direktivets art. 9 stilles krav om, at bestemte bygningstyper skal have bestemte energimærker i 2030/2033 – men det fremgår ikke entydigt, om der henvises til den nye energimærkeskala, der indføres med art. 16. EjendomDanmark anbefaler, at denne uklarhed fjernes, og at der i art. 9 indsættes en bemærkning om, at der tages udgangspunkt i energimærkeskalaen, der er omtalt i art. 16.

Europa-Kommissionen foreslår, at den nye skala for energimærker skal være fuldt indfaset senest ved udgangen af 2025 (art. 16(2)), således at de nye energimærker først skal være tilgængelige fra 2026.

EjendomDanmark vurderer, at dette for bygningsejere og -investorer vil medføre en meget kort planlægnings- og investeringshorisont, idet det faktiske beslutningsgrundlag for en investering først er tilgængeligt blot en håndfuld år før, at kravene i art. 9 skal være mødt. Dette understreger og skærper pointen i bemærkningen til art. 9 om, at kravene i art. 9 bør tilpasses en mere realistiske tidshorisont for investeringsplanlægning i bygninger. Samtidig synes det noget unødvendigt, at den nye skala først skal være fuldt indfaset i 2026. For at skabe en mere realistisk og brugbar planlægnings- og investeringshorisont på baggrund af den nye energimærkeskala, skal EjendomDanmark derfor anbefale, at den nye skala skal være i brug allerede ved indgangen til 2025, og at kravene i art. 9 tillempes som foreslået ovenfor, således at energimærkemålene skal nås i 2033/2035 frem for 2030/2033. Dette vil skabe en reel planlægnings- og investeringshorisont på ca. 8-10 år – modsat den urealistisk korte planlægnings- og investeringshorisont (4-6 år), som direktivet i dag giver mulighed for.

Bygningsautomatisering (art. 20)

Europa-Kommissionen foreslår at opretholde bestemmelsen om, at alle ikke-boligejendomme "with an effective output for heating systems or systems for combined space heating and ventilation of over 290 kW" skal udstyres med bygningsautomation og kontrolsystemer senest ved indgangen til 2025; Europa-Kommissionen foreslår i forlængelse heraf, at denne grænseværdi sænkes fra 290 kW til 70 kW ved indgangen til 2030 (art. 20(7)).

EjendomDanmark vurderer, at det synes besynderligt, at denne bestemmelse fremgår af artiklen, der omhandler inspektion. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelserne om krav til bygningsautomation placeres i en separat artikel for at skabe et bedre overblik over reglerne og kravene i direktivet.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at sænkningen af grænseværdien ved indgangen til 2030 sker for tidligt og medfører en administrativ byrde. Det vil være mere logisk at lade denne sænkning af grænseværdien følge de samme datoer, som kravene til minimumsenergimærkestandarder i art. 9. Derved vil ejere, lejere og brugere af bygninger skulle forholde sig til færre datoer, hvilket vil smidiggøre implementeringen betydeligt. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at art. 20(7) på denne måde bringes i bedre overensstemmelse med art. 9.

Europa-Kommissionen foreslår, at nye boligejendomme og boligejendomme, der gennemgår større renoveringer, skal udstyres med en række monitorerings- og kontrolfunktionaliteter senest ved indgangen til 2025 (art. 20(8)).

EjendomDanmark vurderer, at den nye tidsfrist indeholdt i art. 20(8) vil være urealistisk for en hel del især ældre boligejendomme, hvori der ikke nødvendigvis kan indføres bygningsautomation på det niveau, der kræves. Alternativet bliver derfor, at renoveringen ikke gennemføres, hvilket i klimajømed vil være kontraproduktivt. Der er derfor behov for en form for undtagelsesbestemmelse til kravet, og EjendomDanmark skal anbefale, at en sådan indføres.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Energistyrelsen i arbejdet med direktivet, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Jarlbæk Pedersen
Seniorrådgiver