



**EJENDOM
DANMARK**

Social og Boligstyrelsen
Holmens kanal 22
1060 København K

25-10-2024

J.nr. 2023-4497

Underdirektør
Jan Ellebye
+45 2033 3876
je@ejd.dk

Bemærkninger til høring over udkast til ændring af bygningsreglement 2018 (BR18)

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkastet til ændring af bygningsreglement 2018 (BR18).

Nedenfor findes først vores bemærkninger til høringen over udkastet til ændringer af reglerne om brandsikkerhed m.v., hvor efter følger vores bemærkninger til høringen over udkastet til stramninger af CO₂e-grænseværdier m.v.

Bemærkninger til ændring af reglerne om brandsikkerhed m.v.

EjendomDanmark finder det positivt, at man lempet kravene til de certificerede brandteknikers virke i forhold til kontrol af brandsikkerheden. EjendomDanmark kan tilslutte sig, at de certificerede brandteknikers deltagelse, begrænses til de mest væsentlige områder. Det indebærer selvfølgelig et øget ansvar for bygningsejerne, men det er en konsekvens af afbureaukratiseringen.

EjendomDanmark finder det også hensigtsmæssigt, at der sker en lempelse af kontrolkravene i relation til brandsikkerhed for så vidt, angår mindre bygningsændringer, idet vi har noteret os, at Social- og Boligstyrelsen vurderer, at det ikke forringer brandsikkerheden ved byggeri.

Bemærkninger til ændringer af reglerne om CO₂e-grænseværdier m.v.

I de følgende bemærkninger fokuserer vi udelukkende på den del mængden af ændringsforslag til bygningsreglementet, som følger af tillægsaftalen af 30. maj 2024 om national strategi for bæredygtigt byggeri

Positivt med en grønnere retning

Helt overordnet deler EjendomDanmark regeringens og forligskredsens ambition om at sætte en mere bæredygtig retning for fremtidens byggeri. Det er afgørende, at vi som branche, og som ejendomsejere, også tager vores del af ansvaret, for at den grønne omstilling kan realiseres i Danmark. Samtidig er det vigtigt, at når vi gennemfører lovgivning, der har til formål at fremme denne omstilling, at vi er bevidste om at gøre det på en økonomisk effektiv måde, således at den både kommer samfundet og den enkelte forbruger til gavn, og ikke unødigt fordyrer vores byggeri og vores bolige

Om skærpelsen i emissionskravet

EjendomDanmark finder det overordnet positivt, at der fokuseres på at reducere CO₂e-udledningen fra bygninger og ved byggeprocessen.

EjendomDanmark er tilfredse med, hensynet til den offentlige debat, der har været om fastsættelsen af en ny grænseværdi, at regeringen, forligskredsen og ministeriet, har fastsat grænseværdien på det her fremlagte niveau, fremfor på et lavere niveau, som havde medført en betragtelig merudgift for både ejendomsjere, og fremtidige lejere.

Ydermere er vi tilfredse med, at der af aftaleteksten, som er grundlag for denne bygningsreglementsændring er ilagt en fremskrivning af grænseværdierne for de kommende år direkte i aftalen, således at der kan skabes ro om hvad de fremtidige forudsætninger for byggeri må forventes at være. Netop denne forudsigelighed er af stor vigtighed for at kunne tiltrække fremtidige investeringer til opførslen af fx nye boliger.

EjendomDanmark finder det principielt også hensigtsmæssigt, at udledninger fra selve byggeprocessen bliver omfattet af CO₂e-grænseværdierne. Efter EjendomDanmarks vurdering vil der dog være nogle betydelige udfordringer ved at foretage en pålidelig måling af udledningen fra en byggeproces, så her kan intentionerne med regelændringen vise sig vanskelige at realisere.

Det er EjendomDanmarks opfattelse af med de nu fastsatte niveauer, samt med de fremlagte fremskrivninger af niveauerne, gives der bedre mulighed for at markedet kan følge med i tilpasningsperioden. Det er dog som det også fremgår af ministeriets bemærkninger væsentligt at bemærke at de strammede emissionskrav, vil have en økonomisk omkostning. Denne omkostning, må forventes enten helt eller delvist at blive omvæltet på forbrugeren. Hvilket derfor kan lede til stigende priser i fremtidens byggeri, eller alternativt til et lavere udbud af nybyggeri.

Om udvidelsen af andelen af det omfattede byggeri

EjendomDanmark finder overordnet, at differentierede grænseværdier på tværs af bygningsmassen i sig selv er meningsfuldt, i det at der dermed tages højde for at omstændighederne omkring opførslen af forskellige bygningstyper ikke er ens. Dog finder EjendomDanmark også, at en udvidelse af omfanget vil tilføje stadig flere administrative omkostninger til stadig mindre bygherrer, som fx opfører én familie huse og rækkehuse, som ikke tidligere har været omfattet. Dette vil alt andet lige have betydning for prisen, hvormed både nye ejerboliger såvel som fx nye rækkehuse til udlejning kan opføres.

Det er dog også EjendomDanmarks vurdering, at der kan vise sig at være betydelige udfordringer i praksis ved at overholde grænseværdierne for visse "tunge konstruktioner" såsom p-kældre m.v.

Om lempelsen af energikravet ved omdannelse af eksisterende bygninger

EjendomDanmark finder, at der er tale om en fornuftig ændring i bygningsreglementet, for så vidt angår reoveringen af det eksisterende byggeri. Der er helt generelt et stort potentiale for at udnytte bygningsmassen bedre. Her er der særligt et potentiale for i de større byer at konvertere

enten ældre loftsrums eller ældre erhvervsjendomme til beboelsesenheder. I den forbindelse er en lempeligere energiramme et kærkomment tiltag, der forhåbentligt kan understøtte at konverteringen af eksisterende bygninger er mere rentabel. I tillæg til dette positive initiativ, vil EjendomDanmark opfordre til, at der i forbindelse med den påtænkte samlede revision og forenkling af bygningsreglementet, vil være et udpræget fokus på at fjerne unødige regler og detailregulering, som er med til at forringe den økonomiske mulighed for at konvertere ældre ejendomme til nye beboelsesejendomme.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Social- og Boligstyrelsen i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye

Underdirektør, EjendomDanmark