

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet

Den 13. jan. 2026

Holmens Kanal 20
1060 København K

Att: Christoffer Høj Rühne, chrh@ens.dk

Politisk direktør
Jan Ellebye
+45 20333876
je@ejd.dk

J.nr. 2025 - 1577

Bemærkninger til høring af udkast til Lov om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger og forskellige andre love

EjendomDanmark takker for muligheden for at afgive høringssvar i forbindelse med denne del af implementeringen af bygningsdirektivet. Vi er klar over, at denne høring er målrettet MEPS, renovering, ændring i energimærker, indeklima og installationer samt finansielle incitamenter mv., derfor henleder vi ministeriets opmærksomhed på overordnede og afsluttende bemærkninger og særligt bemærkningerne: 1. Behov for tydeligere rammer og forventningsstyring, 2. Regionale forskelle og finansieringsvilkår, 3. Klimatilpasning som parallel udfordring, 4. Behov for klare og gennemsigtige energimærker, 5. Udpegning af bygninger omfattet af MEPS-kravene, 6. Behov for tydelig kommunikation og konkrete eksempler og 9. Intelligente installationer og indeklima, mens andre dele af implementeringen er fastlagt i de øvrige udsendte høringer.

Overordnet

Vi anerkender den centrale rolle, som direktivet og den nationale udmøntning spiller i den grønne omstilling, og vi deler ambitionen om en mere energieffektiv og klimavenlig bygningsmasse frem mod 2050.

Ejendomsbranchen ønsker aktivt at bidrage til omstillingen. Det er imidlertid afgørende, at reguleringen udformes på en måde, der understøtter en realistisk, investerbar og forudsigelig vej mod målsætningerne. En vellykket implementering forudsætter klare rammer, stabile forventninger og hensyntagen til de økonomiske og tekniske realiteter, som ejendomsejere opererer under. Denne høring er fokuseret på den konkrete implementering, men implementeringen forudsætter samarbejde med sektorerne for el, vand, varme og affald, hvis vi i fællesskab skal nå målene.

Vi er samtidig opmærksomme på, at store dele af implementeringen er bundet af EU-retslige procedurer og at reducere drivhusgasudledningen med 70% i 2030 sammenlignet med 1990-niveau, og at høringen derfor skal forstås i denne kontekst.

EjendomDanmark skal indledningsvist bemærke, at høringsperioden falder i en periode præget af ferielukning og kompleksiteten i implementeringen er stor. Kombinationen af korte frister og samtidige lovgivningsprocesser har givet dårligere muligheder for at udarbejde et fuldt udtømmende høringssvar.

Derfor fremsendes et samlet og overordnet høringssvar til de forskellige lovprocesser, der hænger sammen ift. implementering af kravene til ZEB.

Vi forventer derfor, at de relevante myndigheder i den videre proces vil indgå i dialog på tværs af ressortområder, hvor vores bemærkninger kan bidrage til en mere hensigtsmæssig udformning af reglerne. Det gælder i høj grad i udarbejdelsen af de mange kommende bemyndigelser, som er indskrevet i denne del af lovgivningsarbejdet. Det er vigtigt, at eventuelle uklarheder eller utilsigtede konsekvenser håndteres i samarbejde med de myndigheder, der berøres af implementeringen.

EjendomDanmark finder det positivt, at Danmark lægger op til en omkostningsoptimal og realistisk implementering ved at fokusere MEPS-kravene på ikke-beboelsesbygninger og undtage private boliger. Denne tilgang reducerer byrderne for almindelige boligejere og afspejler, at Danmark allerede har en relativt energieffektiv bygningsmasse.

Vi vurderer, at en lempelig implementering er hensigtsmæssig, særligt i lyset af:

- de betydelige forskelle i bygningernes alder, stand og anvendelse.
- de store regionale forskelle i finansieringsmuligheder og lånevilkår.
- kombinationen med det kommende behov for klimatilpasning, som vil lægge yderligere pres på ejendommejere.
- behovet for at undgå unødige investeringer, der ikke er omkostningseffektive og bæredygtige.

Samtidig er det vigtigt, at implementeringen ikke skaber usikkerhed om fremtidige krav eller medfører risiko for fejlinvesteringer. En klar og forudsigelig ramme er afgørende for, at ejendommejere kan planlægge langsigtede investeringer i både energiforbedringer og klimatilpasning. Det er afgørende at implementeringen af ændringerne til lov kræver samarbejde med andre sektorer og disses planer for digitalisering og forbrugerintegration.

Trods en hensigtsmæssig implementeringsmodel, har EjendomDanmark dog følgende 11 konkrete bemærkninger:

1. Behov for tydeligere rammer og forventningsstyring

De foreslåede MEPS-krav skaber en række usikkerheder for erhvervsejendomme, særligt i relation til energimærkningsskalaen og de kommende tærskler for butik, kontor, industri, lager og øvrige erhvervsbygninger. De brede rammer gør det vanskeligt for den enkelte ejendommejer at planlægge investeringer og renoveringsforløb. Det er muligt, at der senere i forløbet kommer yderligere klarhed, men indtil videre er der behov for afklaring om følgende:

EjendomDanmark mener, der er behov for klarere forventningsstyring om:

- Generel information om tildelingen af energimærker.
- Overblik over den nuværende tildeling af energimærker, samt hvilke dele af Danmark, som ikke er dækket særlig godt ind.
- Hvilke typer renoveringstiltag, der typisk vil være nødvendige for at skifte kategori.
- Yderligere beskrivelser af hvordan MEPS-kravene konkret vil blive håndhævet.
- Hvordan dispensationer kan opnås - fx i områder med vanskelige finansieringsvilkår.

En stor del af de ikke-beboelsesbygninger, der endnu ikke har energimærke, må forventes at ligge i den dårligere ende af skalaen. For disse ejendomme kan det være særdeles vanskeligt at få finansiering til renoveringer, selvom der er behov for store investeringer for at nå 2030-, 2033- og 2050-målene. Det gør det afgørende, at ejere kan prioritere rigtigt både økonomisk og teknisk.

Efter EjendomDanmarks beregninger er størstedelen af ikke-beboelsesbygninger med dårligere energimærker (F og G) samt en større mængde af ejendomme med oplyste/ingen energimærker placeret på ejendomme uden for de fem største byer i Danmark.

Tabel 1: Ikke-beboelses-bygninger der skal efterleve MEPS

Område	Uoplyste	F og G	Energimærkede bygninger
Aalborg Kommune	6.658	186	1.756
Aarhus Kommune	7.244	359	2.340
Esbjerg Kommune	5.268	189	989
Københavns Kommune	5.711	483	2.751
Odense Kommune	5.092	254	1.356
Resten af landet	205.217	6.335	34.492

Note: Tabellen viser områdefordelingen af hhv. Uoplyste, F og G klassificerede ikke-beboelsesbygninger og Energimærkede bygninger, der skal efterleve MEPS. Dog undtaget særligt bevaringsværdige bygninger.

(Kilde: Bygnings- og Boligregistret, 2024)

2. Regionale forskelle og finansieringsvilkår

Der er betydelige regionale forskelle i både energimærker, finansieringsmuligheder og energiinfrastruktur. Disse forskelle bør indgå i den videre implementering, så reguleringen afspejler de faktiske rammevilkår og ikke skaber geografisk skævvridning.

Særligt uden for de større byer vil mange ejendomsejere stå over for samtidige krav om:

- Energirenovering.
- Klimatilpasning (stormflod, skybrud, stigende vandmasser).
- Generel vedligeholdelse af en aldrende bygningsmasse.

Det er vigtigt, at reguleringen tager højde for, at disse ejendomme ofte har begrænsede økonomiske ressourcer og færre muligheder for at finansiere store investeringer. Derfor har denne gruppe af ejendommebehov for klare retningslinjer for renoveringsarbejdet, som er tænkt sammen med eventuelt kommende klimatilpasningsarbejder og forholder sig til de lokale finansieringsmuligheder.

3. Klimatilpasning som parallel udfordring

I de kommende år vil klimatilpasning udgøre en stigende udfordring for den eksisterende bygningsmasse. Mange ejendommebehov vil være nødt til at prioritere investeringer i forebyggelse af skader og værditab som følge af stormflod, skybrud og stigende grundvand.

Disse investeringer ligger uden for MEPS-reguleringen, men vil i praksis konkurrere om de samme økonomiske ressourcer. Det er derfor vigtigt, at energikravene udformes med forståelse for, at ejendommebehov skal kunne balancere flere samtidige hensyn. Ud fra miljømæssige hensyn giver det også bedre mening af beskytte eksisterende bygningsmasse frem for at lade dem lide store skader fra vand og ikke fremtidssikre, men i stedet bygge nyt for at have boliger og bygninger nok.

Implementering af lovgivning om MEB-regulering er for at flytte energiniveauer for en bedre klimamæssig fremtid. Derfor er det vigtigt at implementeringen har en helhedsorienteret tilgang til klima- og energioptimering af ejendomme, så det er bæredygtigt og ikke bidrager yderligere til CO₂-belastning og brug af unødvendige ressourcer. Det er oplagt, at denne lovgivning kobles med det igangsatte arbejde i bygningsreglementet, hvor der i disse år er et stort fokus på LCA-beregninger.

4. Behov for klare og gennemsigtige energimærker

Implementeringen må ikke skabe et behov for unødige investeringer eller modarbejde den nationale forsyningsstrategi, herunder fjernvarmeudbredelsen. For at undgå dette er det nødvendigt, at energimærkningsordningen er:

- Gennemsigtig.
- Stabil.
- Teknisk konsistent.
- Forståelig for både ejere og rådgivere.

EjendomDanmark mener, det er afgørende, at det tydeligt fremgår:

- Hvad hvert energimærke betyder og slutmålet for zero-emission building for den enkelte ejendom.
- Hvilke krav der knytter sig til de enkelte trin på energimærke-skalaen.
- Hvordan energimærker udstedes for bygninger med forskellige energikilder.
- Hvordan eksisterende energimærker korrigeres for ændringer i primærenergifaktorer.

Uden en sådan klarhed risikerer man, at ejere, der allerede har investeret i grønne tiltag, indirekte straffes af nye beregningsmetoder og/eller ikke påbegynder processen om at forbedre sit energimærke, fordi det er en usikker investering.

5. Udpegnings af bygninger omfattet af MEPS-kravene

Det er afgørende, at udpegnings af de ikke-beboelsesbygninger, som omfattes af MEPS-kravene, sker på et klart og teknisk konsistent grundlag. I det foreliggende materiale fremgår det ikke tydeligt, om energimærker udstedt før ikrafttrædelsen af BR18 justeres, eller om der foretages korrektioner for bygningernes varmforsyningsform.

Manglende justeringer vil medføre betydelige skævheder:

- Bygninger energimærket før 2018 med individuel varmepumpe vil fremstå markant dårligere end tilsvarende bygninger energimærket efter BR18 uden, at der er sket fysiske ændringer.
- Bygninger energimærket før 2018 med fjernvarme vil fremstå bedre end nyere energimærker – igen uden, der er sket fysiske ændringer.

Dette indebærer en reel risiko for, at de forkerte bygninger udpeges som omfattet af MEPS-kravene. Det vil både underminere retssikkerheden og skabe unødige byrder for ejendomsjere, som i praksis kan blive mødt med krav, der ikke afspejler bygningens faktiske energimæssige tilstand.

EjendomDanmark anbefaler derfor, at:

- Energimærker korrigeres for ændringer i primærenergifaktorer.
- Der etableres en ensartet metode for sammenligning af energimærker på tværs af årsgange.
- Bygninger, der har skiftet til en mere klimavenlig energikilde, ikke stilles ringere i den nye ordning.

Det er vigtigt, at ejere, der allerede har investeret i grønne løsninger, ikke indirekte straffes af nye beregningsmetoder. Dette vil svække incitamentet til fremtidige investeringer og kan i sidste ende modvirke lovens formål.

6. Behov for tydelig kommunikation og konkrete eksempler

For at sikre en effektiv implementering er det nødvendigt, at myndighederne kommunikerer klart til den enkelte ejendomsjer om:

- Hvilke krav der gælder hvornår.
- Hvordan energimærker skal forstås i praksis.
- Hvilke tiltag der typisk vil være rentable og relevante.
- Hvordan ejere kan indarbejde MEPS i deres renoveringsplaner.

EjendomDanmark anbefaler, at der udarbejdes:

- Konkrete caseeksempler på energiforbedringer, der kan bringe ikke-beboelsesbygninger over MEPS-tærsklerne.
- Vejledninger målrettet forskellige bygningstyper (kontor, butik, lager, industri mv.).
- Oversigter over rentable tiltag baseret på bygningens alder, konstruktion og anvendelse.

Dette vil styrke forudsigeligheden og gøre det lettere for ejere at prioritere investeringer, der både er teknisk og økonomisk hensigtsmæssige. EjendomDanmark deltager meget gerne i en fremadrettet dialog om denne kommunikation.

7. Dispensation, rentabilitet og bevisbyrde

Materialet beskriver tre hovedtyper af dispensation for ikke-beboelsesbygninger:

1. Bygningens forventede fremtidige brug
Fx lokaler, der ikke forventes taget i brug igen.
2. Ugunstig cost-benefit
Hvor nødvendige energibesparelser kun kan opnås via meget dyre eller teknisk vanskelige tiltag, som ikke tilbagebetales inden for tiltagets levetid.
3. Vanskelige vilkår
Fx væsentlige likviditetsproblemer, konkurs, rekonstruktion, tvangsauktion, alvorlig sygdom eller force majeure-lignende hændelser som brand eller stormflod.

EjendomDanmark finder det positivt, at der etableres en dispensationsadgang. Det er dog afgørende, at reglerne udformes på en måde, der er administrativt håndterbar for både ejere og myndigheder.

I det foreliggende materiale lægges der op til, at ejeren har bevisbyrden i dispensationssager. Dette kan indebære betydelige omkostninger til rådgivere, analyser og dokumentation. For mange ejendomsejere - særligt i områder med svag økonomi - vil dette være en reel barriere.

EjendomDanmark anbefaler derfor:

- At der udarbejdes en liste over bygningstyper eller situationer, hvor dispensation som udgangspunkt kan forventes.
- At der etableres en forenklet dispensationsprocedure for ejendomme, hvor det på forhånd er klart, at MEPS-kravene ikke er rentable.
- At myndighederne tydeliggør, hvilke tiltag der anses for rentable, herunder metode, diskonteringsrente og levetider.
- At det tydeliggøres, hvad de forskellige sanktionsmuligheder, som myndighederne kan udstede, hvis en ejendomsejer ikke efterlever den forudsatte renoveringstakst.

Dette vil reducere den administrative byrde og sikre en mere ensartet praksis.

8. Forudsigelighed og langsigtet planlægning

Pejlemærkerne for 2040 og 2050 kan være nyttige for planlægning, men de skaber også usikkerhed, hvis fremtidige tærskler kan ændres. Ejendommejere foretager investeringer med lang tids-horisont, og ændringer i kravene kan have betydelige økonomiske konsekvenser.

EjendomDanmark anbefaler derfor:

- At pejlemærkerne gøres så stabile som muligt og ikke ændres i korrigeringen af den nationale handlingsplan.
- At ændringer varsles i god tid.
- At der udarbejdes illustrative eksempler på, hvordan bygninger kan udvikle sig over tid i forhold til kravene.

Dette vil styrke investeringssikkerheden og reducere risikoen for fejlinvesteringer.

9. Intelligente installationer og indeklima

Direktivet lægger op til øget brug af intelligente målere og installationer. Det er positivt, at der ikke lægges for mange nye krav ind i denne implementering, men rammerne er fortsat uklare, særligt for eksisterende bygninger, hvor mulighederne for omkostningseffektive løsninger er begrænsede.

EjendomDanmark efterlyser:

- Klare retningslinjer for denne implementering i den eksisterende bygningsmasse i forhold til den nuværende standard.
- Klarhed over, hvordan indeklima bliver vurderet i de kommende energimærker, samt tydelig tilkendegivelse af, hvad der er tvungne og mulige installationer
- Tydelig sondring mellem krav til nybyggeri og eksisterende bygninger.
- Proportionalitet i kravene til datamængde og målerfunktionalitet.

Det er vigtigt, at investeringerne står mål med de forventede gevinster, og at kravene ikke medfører unødige omkostninger for ejendommejere.

10. Solceller og energiforsyning

EjendomDanmark skal opfordre til, at der skabes mere attraktive økonomiske rammer og en enklere adgang til etablering af solceller og andre former for vedvarende energiproduktion.

Den gældende regulering udgør i dag en væsentlig barriere. Kravet om, at solcelleanlæg skal opdeles i lige så mange enheder, som der er selvstændige bygninger, betyder, at den producerede energi ikke kan deles på tværs af matrikler. Dette hindrer etableringen af energifællesskaber og medfører, at et betydeligt potentiale for en mere effektiv udnyttelse af solenergi ikke realiseres.

EjendomDanmark opfordrer derfor til:

- At der indføres stærkere incitamenter til at skifte til andre primære energikilder.

- At rammerne for etablering af større fælles anlæg forenkles, så det bliver både praktisk muligt og økonomisk attraktivt.
- At de administrative barrierer for udnyttelse af solcelleanlæg fjernes, så investeringer i solenergi ikke hæmmes af unødige begrænsninger.

I dag er det f.eks. særdeles vanskeligt at etablere fælleseje for større anlæg, og de administrative krav gør det udfordrende at udnytte anlæggene effektivt. Det svækker investeringslysten og bremser den grønne omstilling.

11. Ladestandere

For at understøtte elektrificeringen af transporten er det afgørende, at elnettet kan udbygges fleksibelt og i takt med den stigende efterspørgsel.

EjendomDanmark opfordrer derfor til:

- At elnetselskaberne forpligtes til at udvide kapaciteten i takt med behovet.
- At markeds kræfterne i højere grad får mulighed for at indikere, hvor udbygningen er mest påkrævet.
- At der tages højde for regionale forskelle, herunder variationer i udbredelsen af elbiler og lokale belastningsforhold.

En velfungerende ladeinfrastruktur er en forudsætning for, at elektrificeringen kan ske effektivt og uden unødige omkostninger for brugere og ejendommejere.

Afsluttende bemærkninger

EjendomDanmark støtter målsætningen om en mere energieffektiv og klimavenlig bygningsmasse. For at sikre en vellykket implementering er det imidlertid afgørende, at:

- Kravene er klare og forudsigelige.
- Dispensationsreglerne er gennemsigtige.
- Reguleringen afspejler de praktiske og økonomiske realiteter i bygge- og ejendomsbranchen.

En implementering, der bygger på stabile rammer og realistiske forudsætninger, vil bedst understøtte den grønne omstilling og sikre, at investeringerne gennemføres dér, hvor de skaber størst værdi.

EjendomDanmark håber, at ovenstående bemærkninger kan bidrage konstruktivt til det videre arbejde med lovforslaget.

EjendomDanmark står naturligvis til rådighed for dialog og uddybning.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye

Politisk direktør, EjendomDanmark