



Energistyrelsen

Den 03. mar. 2026

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

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

J nr. 2025 – 17610 & J nr. 2025 - 17165

Bemærkninger til høring over udkast til bekendtgørelse om minimumsstandarder for energimæssig ydeevne i ikke-beboelsesbygninger (MEPS) samt udkast til bekendtgørelse om definitioner til gennemførelse af bygningsdirektivet

EjendomDanmark takker for muligheden for at afgive høringssvar i forbindelse med Energistyrelsens udkast til bekendtgørelserne.

Overordnet

EjendomDanmark anerkender den centrale rolle, som implementeringen af Direktiv (EU) 2024/1275 spiller i den grønne omstilling af bygningsmassen, og branchen ønsker aktivt at bidrage til en mere energieffektiv og klimavenlig udvikling frem mod 2050. Det er afgørende, at den nationale implementering understøtter en realistisk, investerbar og forudsigelig omstilling. De foreslåede MEPS-krav medfører betydelige investeringer for ejere af ikke-beboelsesbygninger og kræver derfor klare rammer, gennemsigtige kriterier og proportional håndhævelse.

EjendomDanmark finder det hensigtsmæssigt, at tilsynet med bekendtgørelsens overholdelse foreslås placeret hos Energistyrelsen. EjendomDanmark henleder i den forbindelse opmærksomheden på følgende forhold, som Energistyrelsen bør have for øje i tilsynsarbejdet:

1. Behov for tydeligere rammer og forventningsstyring

De foreslåede MEPS-krav skaber en række usikkerheder for erhvervsjendomme, særligt i relation til energimærkningsskalaen og de kommende tærskler for bygningstyper. De brede rammer gør det vanskeligt for den enkelte ejendomsejer at planlægge investeringer og renoveringsforløb.

EjendomDanmark efterlyser derfor klarere forventningsstyring om tildeling og geografisk dækning af energimærker, hvilke renoveringstiltag der typisk kræves for at skifte kategori, hvordan kravene håndhæves, samt hvordan dispensation 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, og særligt ejendomme med F- og G-mærker er ofte placeret uden for de største byer. Her kan finansiering være vanskelig, selvom der er behov for

betydelige investeringer for at nå 2030- og 2033-målene. Det understreger behovet for klare og realistiske rammer.

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 ejendommejere stå over for samtidige krav om:

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

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

3. 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 energimærkeskalaen.
- 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.

4. Udpegning af bygninger omfattet af MEPS-kravene

Det er afgørende, at udpegningen af de ikke-beboelsesbygninger, som omfattes af MEPS-kravene, sker på et klart og teknisk konsistent grundlag. Det fremgår ikke tydeligt, om energimærker fra før BR18 justeres, eller om der korrigeres for ændrede primærenergifaktorer og varme-forsyning.

Uden justeringer risikerer bygninger energimærket før 2018 at fremstå enten markant dårligere eller bedre end nyere mærkninger – uden at der er sket fysiske ændringer. Det kan føre til, at de forkerte bygninger omfattes af kravene og dermed skabe retssikkerhedsmæssige udfordringer og unødige byrder.

EjendomDanmark anbefaler derfor, at:

- Energimærker korrigeres for ændringer i primærenergifaktorer.
- Der etableres en ensartet metode for sammenligning af energimærker på tværs af årgange.
- 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.

5. Behov for tydelig kommunikation og konkrete eksempler

For at sikre en effektiv implementering er det nødvendigt, at myndighederne kommunikerer klart til den enkelte ejendomsejer 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.

6. 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.

Eftersom Energistyrelsen har ansvar for tilsyn, anbefaler EjendomDanmark 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.

EjendomDanmark håber, at ovenstående bemærkninger kan bidrage konstruktivt til det videre arbejde med lovforslaget og står naturligvis til rådighed for dialog og uddybning.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye

Politisk direktør, EjendomDanmark