



**EJENDOM  
DANMARK**

Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

**17-03-2026**

J.nr. 2025 - 6440

Politisk direktør  
Jan Ellebye  
+45 2033 3876  
je@ejd.dk

## Bemærkninger til høring om ændring af bekendtgørelse om bygningsreglement 2018

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring om ændring af bekendtgørelse om bygningsreglement 2018.

Vi anerkender den centrale rolle, som den nationale udmøntning af EU's bygningsdirektiv 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.

Vi noterer os, at implementeringen i vidt omfang tager udgangspunkt i direktivets minimumskrav, og at ændringerne i bekendtgørelsen dermed primært vedrører den nationale udmøntning af disse krav.

EjendomDanmark påpeger følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

### **1. Behov for fleksibel implementering og proportionale krav**

Den danske bygningsmasse er meget forskelligartet, og ejendomme varierer betydeligt i både teknisk tilstand, anvendelse og investeringsmuligheder. Det er derfor vigtigt, at ændringer i bygningsreglementet implementeres på en måde, der tager højde for disse forskelle.

Mange ejendomsejere står samtidigt over for betydelige investeringer i klimatilpasning som følge af stigende risiko for eksempelvis skybrud, stormflod og stigende grundvand. Disse investeringer vil i praksis konkurrere om de samme økonomiske ressourcer som energirenovering og andre tekniske opgraderinger.

Det er derfor væsentligt, at nye krav i bygningsreglementet udformes med fokus på proportionalitet og investeringssikkerhed. Hvis reguleringen bliver for rigid eller ikke tager højde for

de konkrete forhold i den enkelte ejendom, kan det føre til uhensigtsmæssige prioriteringer eller investeringer med begrænset klimaeffekt.

EjendomDanmark finder derfor, at nye krav i bygningsreglementet bør indrettes proportionalt og med fokus på, at investeringerne samlet set bidrager mest muligt til både klimamål og en robust bygningsmasse.

#### EjendomDanmark anbefaler:

- At implementeringen af nye krav i bygningsreglementet sker med en høj grad af fleksibilitet, så der tages højde for forskelle i bygningstyper, anvendelse og tekniske forudsætninger.
- At reguleringen indrettes proportionalt, så kravene afspejler de konkrete muligheder for energieffektivisering i den enkelte bygning.
- At der i implementeringen tages højde for, at ejendommejerere samtidig står over for betydelige investeringer i klimatilpasning og vedligeholdelse.

Det vil bidrage til, at investeringer i den eksisterende bygningsmasse gennemføres på en måde, der samlet set understøtter både klimamål og robuste bygninger.

## **2. Regionale forskelle i energiinfrastruktur**

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.

Adgangen til elkapacitet, fjernvarme og andre energiformer varierer betydeligt på tværs af landet. Samtidigt er udbredelsen af elbiler og ladeinfrastruktur meget forskelligt fra område til område.

Det er samtidig væsentligt, at de beregningsmetoder og energifaktorer, der anvendes i reguleringen, er teknisk konsistente og gennemsigtige. Uden en sådan klarhed risikerer man, at ejere, der allerede har investeret i grønne tiltag, indirekte straffes af nye beregningsmetoder.

#### EjendomDanmark anbefaler:

- At implementeringen af nye krav i bygningsreglementet i højere grad tager højde for regionale forskelle i energiinfrastruktur og adgang til energiformer.
- At der sikres fleksibilitet i reguleringen, så bygningsejere ikke mødes af krav, der i praksis er vanskelige at opfylde på grund af lokale forhold.
- At der i implementeringen indgår dialog med relevante aktører i energisektoren for at sikre sammenhæng mellem bygnings energikrav og den lokale energiinfrastruktur.

- Bygninger, der har skiftet til en mere klimavenlig energikilde, ikke stilles ringere i den nye ordning.

Dette vil bidrage til, at reguleringen understøtter en effektiv grøn omstilling uden at skabe unødige geografiske skævheder.

### **3. Solceller og lokal energiproduktion**

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 nuværende regulering udgør i flere tilfælde en barriere for en effektiv udnyttelse af solenergi. Kravet om, at solcelleanlæg skal opdeles i lige så mange enheder, som der er selvstændige bygninger, betyder eksempelvis, at den producerede energi ikke kan deles på tværs af matrikler.

Det begrænser mulighederne for at etablere større fælles anlæg og energifællesskaber, selv i situationer hvor det teknisk og økonomisk ville være hensigtsmæssigt.

Samtidig finder EjendomDanmark det vigtigt, at krav om installation af solenergianlæg baseres på klare og gennemsigtige vurderinger af rentabilitet. Udviklingen på elmarkedet med perioder med meget lave eller endda negative elpriser, særligt i sommermånederne, kan i nogle tilfælde gøre det usikkert, om mindre anlæg vil være økonomisk rentable uden gunstige forudsætninger for egetforbrug, tariffer og afgifter.

#### EjendomDanmark anbefaler derfor:

- At der udvikles en mere standardiseret model til vurdering af rentabiliteten ved installation af solenergianlæg.
- At vurderingen for eksisterende bygninger også tager højde for tagets tilstand, vedligeholdelsesbehov og bygningens tekniske forhold.
- At barrierer for etablering af fælles anlæg og energifællesskaber reduceres, herunder regler der begrænser deling af produceret energi på tværs af bygninger og matrikler

En mere klar og ensartet metode vil styrke beslutningsgrundlaget for ejendomsejere og bidrage til, at investeringer i solenergi gennemføres dér, hvor de giver størst effekt.

### **4. Ladeinfrastruktur og elnetkapacitet**

Elektrificeringen af transportsektoren er en central del af den grønne omstilling, og en vel fungerende ladeinfrastruktur er en forudsætning for, at udviklingen kan fortsætte.

Det er imidlertid afgørende, at udbygningen af ladepunkter sker i takt med, at elnettet kan følge med. I flere områder oplever ejendomsejere allerede i dag begrænsninger i elkapaciteten, som kan gøre det vanskeligt at etablere eller udvide ladeinfrastrukturen.

For at understøtte elektrificeringen af transporten er det derfor vigtigt, at elnetselskaberne har mulighed for og incitament til at udbygge kapaciteten i takt med efterspørgslen. Samtidig bør reguleringen tage højde for regionale forskelle i både elkapacitet, udbredelsen af elbiler og de lokale belastningsforhold i elnettet.

EjendomDanmark anbefaler:

- At reguleringen understøtter en udbygning af ladeinfrastruktur i takt med den stigende elektrificering af transportsektoren.
- At elnetselskaberne har mulighed for og incitament til at udbygge elnetkapaciteten i takt med efterspørgslen.
- At der i reguleringen tages højde for regionale forskelle i elkapacitet, udbredelsen af elbiler og lokale belastningsforhold i elnettet.

Dette vil bidrage til, at udbygningen af ladeinfrastruktur kan ske effektivt og i takt med den nødvendige udvikling i energisystemet.

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

Med venlig hilsen

Jan Ellebye  
Politisk direktør, EjendomDanmark