

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet

chrh@ens.dk

Kopi til nhhb@ens.dk

J nr. 2024 – 14817



**FINANS
DANMARK**

Høringssvar til forslag til lov om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger og forskellige andre love

Resumé

Finanssektoren anerkender behovet for en ambitiøs og effektiv implementering af det reviderede bygningsdirektiv (EPBD) og de tilhørende nationale regler. Vi støtter målet om at accelerere den grønne omstilling af bygningsmassen og sikre, at Danmark lever op til EU's klimamål. Samtidig er det afgørende, at implementeringen sker på en måde, der sikrer klare rammer, forudsigelighed og praktisk gennemførlighed for bygnings- og boligejere, finansielle aktører samt øvrige interessenter.

Det er afgørende, at krav om energirenovering kun pålægges, hvor det er teknisk og økonomisk muligt, og at undtagelser og dispensationer håndteres på et klart og forudsigeligt grundlag. Samtidig er det afgørende, at dispensationsmulighederne ikke udformes så brede eller uigennemskuelige, at de reelt undergraver formålet med lovgivningen.

Finans Danmark opfordrer til klare regler for energimærkning, undtagelser og påbud, samt at der bør overvejes målrettede initiativer, fx støtteordninger i områder med lav ejendomsværdi.

For at sikre, at finansieringsmulighederne understøtter den grønne omstilling, bør der ske en tæt dialog mellem myndigheder og finanssektoren om udformning af datagrundlag, dokumentationskrav og eventuelle støtteordninger.

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til Lov om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger og forskellige andre love. Nedenfor fremgår vores kommentarer til lovforslaget.

Finans Danmarks overordnede kommentarer

Finanssektoren anerkender behovet for en ambitiøs og effektiv implementering af det reviderede bygningsdirektiv (EPBD) og de tilhørende nationale regler. Vi

Høringssvar

13. januar 2026

Kontakt Nicholas Gudmund Hansen

støtter målet om at accelerere den grønne omstilling af bygningsmassen og sikre, at Danmark lever op til EU's klimamål. Samtidig er det afgørende, at implementeringen sker på en måde, der sikrer klare rammer, forudsigelighed og praktisk gennemførlighed for bygnings- og boligejere, finansielle aktører samt øvrige interessenter.

Det er en helt central myndighedsopgave at fastlægge og løbende oplyse, hvilke bygninger og ejere, der er omfattet af de nye minimumsstandards og krav. Det gælder både for ikke-beboelsesbygninger under MEPS-kravet og for de nye krav om energimærkning og renoveringspas. Det er væsentligt, at der skabes klarhed om kravenes tidsmæssige indfasning, eventuelle overgangsordninger samt håndhævelse, så ejendoms ejere og långivere har mulighed for at disponere og planlægge rettidigt. En entydig og let tilgængelig offentlig afgrænsning er nødvendig for at undgå usikkerhed, fejl og unødvendige administrative byrder for både ejere, långivere og rådgivere.

Det er helt afgørende, at det er myndighederne, der har ansvaret for at oplyse klart og operationelt, hvilke bygninger der er omfattet af MEPS-kravene, herunder fx håndtering af bygninger med blandet anvendelse. Det skal ske på en måde, så både ejere, långivere og andre aktører entydigt og digitalt kan identificere, om en konkret ejendom er omfattet, undtaget eller har dispensation. Den rette myndighed bør løbende offentliggøre og opdatere en digital oversigt over omfattet bygningsmasse, og denne information bør integreres i relevante registre (fx BBR og energimærkningsdatabasen).

For beboelsesejendomme er det positivt, at der ikke stilles krav til den enkelte bolig, men det må ikke fjerne fokus fra, at der fortsat er behov for en stor indsats for at få løftet den gennemsnitlige energistandard i boligmassen.

Proportionalitet og rentabilitet skal være styrende for krav og sanktioner

Det er afgørende, at krav om energirenovering og opfyldelse af minimumsstandards for ikke-beboelsesejendomme kun pålægges, hvor det er teknisk og økonomisk muligt og rentabelt. Der bør foreligge et klart og entydigt rentabilitetsbegreb, og det bør være tydeligt hvad cost-benefit-vurderingen af energirenoveringstiltag er baseret på, samt hvor ansvaret for at dokumentere rentabiliteten ligger. Der bør ligeledes i beregningerne kunne tages højde for, at det ved energirenovering af udlejningsejendomme typisk er bygningsejeren, der afholder investeringsomkostningen, mens det ofte vil være lejerne, der opnår en energibesparelse.

Høringssvar

13. januar 2026



Dispensationer og undtagelser skal kunne opnås på et klart, forudsigeligt og administrativt enkelt grundlag, især for bygninger med lav markedsværdi eller med særlige bevaringshensyn. Sanktioner bør ligeledes alene anvendes, hvor der er klar og dokumenteret manglende vilje til at efterleve reglerne, og ikke hvor der er tvivl om afgrænsning eller rentabilitet.

På den anden side er det afgørende, at dispensationsmulighederne ikke udformes så brede eller uigennemskuelige, at de reelt undergraver formålet med lovgivningen. Hvis det bliver for nemt at opnå dispensation fra krav om energimæssig opgradering, risikeres det, at en betydelig del af den danske bygningsmasse forbliver i dårlig energimæssig stand i mange år fremover. Dette vil ikke alene forsinke den grønne omstilling, men også skabe en skævvridning i markedet, hvor bygninger med lav energieffektivitet fastholdes uden incitament til forbedring.

Vi anerkender, at der fx er særlige udfordringer i landdistrikterne, hvor ejendoms-værdier og energimærker ofte er lavere, og hvor bygningernes omsættelighed typisk er mindre. Investeringer i MEPS-overholdelse kan i nogle tilfælde overstige værdistigningen, og vil ikke være økonomisk rentabelt. Det kan åbne muligheden for at en stor del af bygningsmassen undtages eller opnår dispensation for reglerne, og dermed ikke løbende energirenoveres i samme omfang som den øvrige del af bygningsmassen.

Det vil få store konsekvenser, hvis der opstår et stort skel mellem de bygninger, der løbende renoveres, og dermed vil være både tidssvarende og i energimæssig god stand, og de bygninger, hvor investeringer i MEPS-overholdelse fx ikke er økonomisk rentabel, og dermed vil resultere i utidssvarende bygninger i energimæssig dårligere stand. Det samme gælder for beboelsesejendomme, hvor der imidlertid ikke stilles krav til den enkelte bygning, men hvor rentabiliteten i energirenoveringstiltag stadig kan være udfordret. Der bør derfor overvejes målrettede initiativer, fx støtteordninger i udsatte områder.

Den foreslåede risikobaserede stikprøvemodel for ikke-beboelsesejendomme understøtter kun yderligere oplysningsbehovet og en større transparens om hvilke bygninger, der er omfattet af de nye minimumsstandarder og krav. Når tilsynet alene baseres på stikprøvekontrol, risikerer man, at mange ejere og långivere reelt står med usikkerhed om, hvorvidt reglerne efterleves – og at risikoen for manglende overholdelse eller fejl rammer den enkelte ejer, fx i forbindelse med salg, belåning eller kreditvurdering. Myndighederne bør sikre en højere grad af gennemsigtighed, og at der er klare procedurer for opfølgning og sanktionering.

Høringssvar

13. januar 2026



Finansiell sektor og realkredit skal inddrages i implementeringen

For at sikre, at finansieringsmulighederne understøtter den grønne omstilling, bør der ske en tæt dialog mellem myndigheder og finanssektoren om udformning af datagrundlag, dokumentationskrav og eventuelle støtteordninger. Det er vigtigt, at energimærkningsdata og oplysninger om renoveringspas er tilgængelige i et format, der kan anvendes i kreditvurdering og rapportering, og at der tages højde for finansielle institutters behov for klarhed om gældende krav ved udlån og refinansiering.

Samtidig er der en række reguleringsmæssige uhensigtsmæssigheder blandt andet på det finansielle område, der kan vanskeliggøre institutternes muligheder for at finansiere grønne projekter. Det er især i forhold til ikke-beboelsesejendomme og drejer sig blandt andet om reglerne for kritisk leje/krav om positiv likviditet ved forudsætning om traditionel fast forretning og afvikling i Ledelsesbekendtgørelsens (Bekendtgørelse nr. 1103 af 30. juni 2022 om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl.) bilag 1, pkt. 20 og Ledelsesbekendtgørelsens tilføjelser om ESG bl.a. i bilag 1, punkt 1. På samme måde kan der i reglerne omkring etablering og anvendelse af solceller etableret på eller i forbindelse med bygninger, være bestemmelser i relation til salg af strømmen, der udfordrer rentabiliteten i etableringen af disse anlæg. Ligeledes er der behov for at se på, om der bør justeres i regler for huslejeforhøjelser, når der gennemføres renoveringer, hvor dele af den økonomiske gevinst kan tilfalde lejere.

Administrative byrder skal minimeres og digitalisering udnyttes

Implementeringen bør bygge på eksisterende digitale løsninger og registre, og der bør sikres sammenhæng mellem BBR, energimærkningsdatabasen og eventuelle nye registre for renoveringspas. Krav om dokumentation, indberetning og opfølgning skal være så enkle og automatiserede som muligt, og der bør være én indgang for ejere og rådgivere.

For at sikre effektiv implementering bør alle relevante oplysninger om MEPS-omfang, undtagelser, dispensationer og påbud være tilgængelige digitalt for både ejere, långivere og andre relevante aktører. Det bør ikke være op til den enkelte bygningsejer, bank eller rådgiver at fortolke eller indhente oplysninger fra flere forskellige kilder.

Kommentarer relateret til enkelte elementer

Identifikation af ejendomme uden gyldigt energimærke

MEPS-overholdelse kan kun dokumenteres via energimærkning, men en betydelig del af ejendommene mangler gyldigt energimærke. Det gør det umuligt for

Høringssvar

13. januar 2026



bankerne at identificere alle MEPS-relevante ejendomme. Vi opfordrer til, at der udvikles en model eller præcis vejledning for, hvordan finansielle aktører skal forholde sig til ejendomme uden energimærke, og at der indføres en mere konsekvent opfølgning på gældende regler om energimærkning.

Uklart grundlag for undtagelser og dispensationer

Lovudkastet åbner for undtagelser og dispensationer, bl.a. ved væsentlige likviditetsproblemer og ugunstige cost-benefit-vurderinger, men kriterierne er uklare. Vi anbefaler, at der fastsættes præcise, objektive og transparente kriterier for undtagelser og dispensationer, så det ikke bliver en administrativ byrde at identificere, om en bygning er undtaget eller har mulighed for at opnå dispensation for reglerne.

Høringssvar

Påbud, der følger ejendommen, og betydning for kreditgivning

Et MEPS-påbud følger ejendommen og dermed også en ny ejer. Dette kan påvirke både belåningsmuligheder og prissætning. Vi anbefaler, at der etableres en offentlig database, hvor långivere kan tilgå oplysninger om udstedte påbud, dispensationsstatus og manglende overholdelse af MEPS.

13. januar 2026

Afklaring af investeringer og fremtidige energikrav

Vi efterspørger afklaring af, om de forventede investeringer i den nationale bygningsrenoveringsplan er baseret på allerede vedtagne politiske aftaler, og om reduktionskravet for beboelsesejendomme indebærer, at et energibehov på 102 kWh/m²/år opfattes som ZEB. Vi ønsker desuden klarhed over, om der forventes yderligere investeringer for at nå kravene, herunder til energiforsyning.

Behov for tydelig definition af 'rimelig frist' ved påbud

Lovudkastet angiver, at påbud skal efterkommes inden for en 'rimelig frist', men fristen er ikke nærmere defineret. For både ejendomsejer og långiver er det afgørende at kende den typiske længde på fristen samt hvad længden afhænger af.

Minimumsstandards for energimæssig ydeevne (MEPS) for ikke-beboelsesbygninger

Vi støtter, at MEPS-kravet fastsættes på bekendtgørelsesniveau og at der gives mulighed for løbende justering i takt med teknologisk udvikling og markedsforhold. Det bør dog præciseres, at den rette myndighed har ansvaret for at identificere og oplyse, hvilke bygninger der er omfattet, og at denne information er tilgængelig for både ejere og långivere.



Vi forstår, at for bygninger med blandet anvendelse kan den nuværende klassifikation i BBR medføre, at bygninger med en stor del beboelsesanvendelse, men med en overvægt af erhverv (fx 51 pct. kontor og 49 pct. bolig), omfattes fuldt ud af MEPS-kravene for ikke-beboelsesbygninger. Det betyder samtidig, at en bygning kan overgå fra at være omfattet af MEPS-kravene, til ikke at være omfattet, hvis forholdet mellem beboelses- og ikke-beboelsesanvendelse ændrer sig. Det kan give u hensigtsmæssige klippeeffekter, der kan gøre håndteringen af bygninger med blandet anvendelse udfordrende.

Ændringer i energimærkningsordningen

Krav om energimærkning ved større renoveringer bør præciseres, og det bør sikres, at opdatering af energimærker kan ske digitalt og uden unødigt besvær.

Krav om synliggørelse af energimærke ved alle former for annoncering bør implementeres med fleksibilitet, så det ikke skaber unødvendige byrder for mindre aktører.

Renoveringspas

Vi støtter indførelsen af et frivilligt renoveringspas, der kan understøtte planlægning og finansiering af større renoveringer. Det bør sikres, at renoveringspasset kan integreres med eksisterende energimærkningsdata, og at det kan anvendes i kreditvurdering og rapportering.

Gebyrer og omkostninger forbundet med renoveringspas bør holdes på et lavt niveau, og ordningen bør løbende evalueres.

Adgang til bygningsinstallationsdata

Vi støtter, at der etableres en samlet digital adgang til relevante bygningsdata, herunder energimæssig ydeevne, installationer og målere. Det bør sikres, at data kan anvendes i finansielle processer, og at der er klare regler for adgang og dataskyttelse.

Finansielle incitament og støtteordninger

Eksisterende støtteordninger bør evalueres, så incitamentet til energirenovierung generelt løftes og eventuelt tilpasses, så de målrettes de bygninger og ejere, hvor der er størst barrierer for investeringer. Det gælder både for ikke-beboelsesejendomme og beboelsesejendomme. Der bør fx være særlig fokus på at sikre målrettede initiativer for ejere i udsatte områder med lavere ejendomsværdier og for sårbare grupper.

Høringssvar

13. januar 2026



Sårbare grupper og sociale hensyn

Vi støtter, at der tages særlige hensyn til lavindkomsthusholdninger og sårbare grupper, og at støtteordninger og information målrettes disse. Det bør sikres, at krav om energirenovering ikke fører til urimelige huslejestigninger eller social eksklusion.

Finanssektoren ser frem til at bidrage konstruktivt til den videre implementering af bygningsdirektivet og til at understøtte den grønne omstilling gennem finansiering og dialog med bygningsejerne. Vi står til rådighed for dialog om konkrete løsninger og samarbejde om at sikre en effektiv og praktisk gennemførelse af de nye regler.

Med venlig hilsen

Peter Jayaswal

Underdirektør, realkredit og ejendomsfinansiering
Direkte: +45 4029 5574
Mail: PJ@fida.dk

Høringssvar

13. januar 2026

