

Energistyrelsen

irk@ens.dk

Kopi til mgb@ens.dk og cawae@kefm.dk

J nr. 2024 – 1739



**FINANS
DANMARK**

Høringssvar til udkast til National Bygningsrenoveringsplan som led i implementeringen af artikel 3 i EU-direktiv om bygningers energimæssige ydeevne

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 energirenovierung 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.

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 National Bygningsrenoveringsplan som led i implementeringen af artikel 3 i EU-direktiv om bygningers energimæssige ydeevne. Finans Danmark har desuden afgivet bemærkninger til forslag til ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger og forskellige andre love i et særskilt høringssvar d. 13. januar 2026, der naturlig hænger sammen med den Nationale Bygningsrenoveringsplan. Vi henviser derfor i øvrigt til bemærkningerne der fremgår af høringssvaret til lovforslaget.

Høringssvar

13. januar 2026

Kontakt Nicholas Gudmund Hansen

Finans Danmarks overordnede kommentarer

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.

Den Nationale Bygningsrenoveringsplan indeholder blandt andet oversigter over både den nationale bygningsmasse samt gennemførte og planlagte politikker og foranstaltninger som led i vejen mod omdannelse af eksisterende bygninger til nulemissionsbygninger senest i 2050.

Det er en helt central myndighedsopgave at fastlægge og løbende oplyse, hvilke bygninger og ejere, der er omfattet af de nye minimumsstandarder 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 gennemsnitlig energistandard i boligmassen.

Proportionalitet og rentabilitet skal være styrende for krav og sanktioner

Det er afgørende, at krav om energirenovering og opfyldelse af minimumsstandarder for ikke-beboelsesejendomme kun pålægges, hvor det er teknisk og øko-

Høringssvar

13. januar 2026



nomisk 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.

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.

Den foreslåede risikobaserede stikprøvemodel for ikke-beboelsesejendomme understøtter kun yderligere oplysningsbehovet og en større transparens om hvilke bygninger, der er omfattet af de nye minimumsstandards 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 gennemsigthed, og at der er klare procedurer for opfølgning og sanktionering.

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 uensartigheder 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 etablerin-

Høringssvar

13. januar 2026



gen 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.

Kommentarer relateret til enkelte elementer

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.

Finans Danmark henviser i øvrigt til en række bemærkninger, der er fremhævet i vores høringssvar til forslag til ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger og forskellige andre love d. 13. januar 2026. Det er bemærkninger relateret til ejendomme uden gyldigt energimærke, grundlag for undtagelser og dispensationer, påbud og sanktioner, renoveringspas, adgang til bygningsinstallationsdata samt finansielle incitamenter og støtteordninger

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

