

Klima-, Energi- og
Forsyningsministeriet
chrh@ens.dk
nhhb@ens.dk

BL – Danmarks Almene Boliger
Studiestræde 50
1554 København
Tlf: 3376 2000
www.bl.dk
bl@bl.dk

13. januar 2026

Høringssvar – Høring over forslag til Lov om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger og forskellige andre love

BL – Danmarks Almene Boliger har den 8. december 2025 modtaget høring af udkast til Lov om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger og forskellige andre love.

Vi deler lovforslagets overordnede målsætning om at accelerere energieffektiviseringen af bygningsmassen og reducere drivhusgasudledningerne gennem implementering af bygningsdirektivet. Samtidig er det afgørende, at implementeringen bliver praktisk gennemførlig i den almene sektor, der rummer en betydelig del af den danske boligmasse og har en særlig samfundsopgave.

Minimumsstandarder (MEPS) – konsekvenser for blandede ejendomme og ikke-beboelsesarealer

Lovudkastet lægger spor ud for fremtidige krav via bemyndigelser. Når de konkrete MEPS fastlægges, anbefaler vi, at der udtrykkeligt håndteres ejendomme med blandede anvendelser (bolig/erhverv/institution/administration). Krav og dokumentationsbyrde bør stå mål med den faktiske energipåvirkning og ikke udløse uforholdsmæssige følgekrav, hvis et mindre erhvervs- eller administrationsareal – eller fx et beboerhus – trækker bygningen ind under strengere kategorier på grund af "største anvendelse". Vi foreslår klare definitioner og proportionale særregler for:

- Administrationsbygninger og beboerhuse knyttet til almene afdelinger.
- Erhvervslejemål og institutioner i ellers primært boligejendomme. Dette vil forebygge utilsigtede investeringsbehov og sikre, at renoveringsmidler prioriteres dér, hvor de giver størst energi- og klimaeffekt.

Systemneutralitet og teknologivalg – fjernvarme vs. varmepumpe

En meget stor del af den almene boligmasse (92 pct.) er forsynet med fjernvarme. Vi anbefaler, at fremtidige krav og vejledninger forbliver energisystemneutrale og belønner den faktiske klimaeffekt – uanset om effektiviseringen sker via fjernvarmeoptimering, lavtemperaturtilpasning eller individuelle varmepumper, hvor det er teknisk og økonomisk hensigtsmæssigt. Krav må ikke de facto favorisere én varmekilde på bekostning af en anden, når den samlede samfunds-

og brugerøkonomi samt net- og systemhensyn peger på fjernvarmeløsninger i størstedelen af den almene sektor. Resultatet med de nuværende formuleringer kan blive, at det bliver nødvendigt, især i fjernvarmeopvarmede bygninger, at gennemføre energibesparende investeringer, som hverken er rentable eller omkostningsoptimale for at opfylde kravet om opnåelse af en nulemissionsbygningsmasse senest i 2050.

BL henviser i øvrigt til fælles skrivelse sendt til Folketingets Klima,- Energi- & Forsyningsudvalg og Folketingets Boligudvalg med overskriften "Fjernvarmen er en vigtig del af den grønne omstilling – så vi skal regne rigtigt, når vi implementerer bygningsdirektivet".

Kategorisering og definitioner

Når ministeren fastsætter nærmere regler og definitioner i medfør af bemyndigelserne, anbefaler vi, at:

- Definitioner af anvendelseskategorier og afgrænsning af bygningsenheder tydeligt fremgår, så sagsbehandling og projektering kan ske ensartet på tværs af kommuner og rådgivere.
- Der indføres klare overgangsordninger for projekter, som er langt i planlægningen, så de ikke bremses af skiftende kategorisering eller dokumentationskrav.

Dokumentation og administrative krav

Den almene sektor håndterer allerede væsentlig dokumentation. Nye regler bør:

- Genbruge eksisterende data og mærkninger, undgå parallelle rapporteringsspor og sikre digital interoperabilitet.
- Differentieres efter projektstørrelse og kompleksitet, så mindre tiltag ikke udløser samme byrder som helhedsrenoveringer.

Økonomi og prioritering

Vi anbefaler, at økonomiske rammer og støtteordninger målrettes de største og mest kosteffektive reduktioner først. Samtidig bør der være blik for, at kravene ikke fortrænger andre nødvendige indsatser i den almene sektor. Et solidt samspil mellem energieffektivisering, grøn varme og en ambitiøs boligaftale er centralt for at realisere potentialerne. Derfor er det også afgørende, at boligaftalen realiseres snarest muligt, jf. BL's høringsvar til udkast til Danmarks nationale renoveringsplan.

Solceller og VE-fællesskaber

Bygningsdirektivet stiller krav om etablering af solceller på nybyggeri. Derfor er det væsentligt, at der skabes attraktive økonomiske rammer og en enklere adgang til etablering af solceller og andre former for vedvarende energiproduktion. Forudsætningen for at få lov til dele VE-produceret strøm på tværs af bygninger er, at det sker igennem et energifællesskab. BL har fra Energistyrelsen fået bekræftet, at et VE-fællesskab godt kan bestå af bare én juridisk enhed. Dog er det fortsat sådan, at i Danmark er deling af egenproduceret VE-strøm på tværs af bygninger pålagt afgifter og tariffer – også når det deles inden for et VE-fællesskab.

BL foreslår, at der laves en ændret tarifieringsstruktur, så den kollektive tarifiering reelt belønner også mindre energifællesskaber, eller at man udnytter muligheden for at fritage energifællesskaber for tariffer og afgifter.

Derudover bør der kunne opretholdes ubetinget ejendomsret over solcelleanlæg, der etableres på tagarealer af beboelsesejendomme, uanset tinglysningslovens § 38. På samme måde, som det er tilfældet med solcelleanlæg på erhvervsejendomme. Den nuværende retsstilling er en væsentlig hindring for ejere af beboelsesejendommers deltagelse i VE-fællesskaber. Et VE-fællesskab er en juridisk person, og ejerskabet til solcelleanlægget må ligge i VE-fællesskabet. Hvis en ejer af en beboelsesejendom, fx en almen boligafdeling, og en nærliggende børnehave eller virksomhed ønsker at indgå i et VE-fællesskab, og beboelsesejendommens tag er den bedst egnede placering, så er det en betydelig barriere, at solcelleanlægget bliver grebet af pantet i ejendommen.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør