



Energistyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Sendt pr. e-mail til
irk@ens.dk
mgb@ens.dk
cawae@kefm.dk

13. januar 2026

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

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med vores [fagudvalg for klima](#) samt [fagudvalg for fast ejendom](#).

Resume

Selv om den nationale bygningsrenoveringsplan alene har karakter af et strategisk dokument, indeholder udkastet en række uklarheder, som vi anbefaler præciseres. Centrale begreber er alene overordnet beskrevet, og det fremgår hverken, hvem der skal træffe afgørelser, hvilke kriterier der skal anvendes, eller hvordan klageadgang sikres. Den manglende klarhed skaber risiko for betydelig retlig usikkerhed for bygningsejere, lejere og virksomheder særligt når planen senere skal omsættes til bindende krav.

Det er endvidere afgørende, at eventuelle nye energikrav harmonerer med den eksisterende regulering i Bygningsreglementet (BR18) for at undgå parallelle og modstridende regelsæt. Udkastet forholder sig desuden kun begrænset til hensynet til bevaringsværdige bygninger efter byfornyelsesloven, ligesom samspillet med planloven og lejelovgivningen alene er belyst i begrænset omfang.

Samlet anbefaler Danske Advokater, at

- planen præciserer de retlige rammer
- tydeliggør forholdet til gældende lovgivning
- adresserer proportionalitet, retssikkerhed og klageadgang samt
- inddrager økonomiske og bevaringsmæssige hensyn mere systematisk.

Indledning og overordnede bemærkninger

Det omarbejdede bygningsdirektiv har til formål at reducere energiforbrug og CO₂-udledning fra bygninger i EU gennem en gradvis omstilling mod en mere energieffektiv og på sigt næsten klimaneutral bygningsmasse. I den forbindelse skal medlemsstaterne udarbejde nationale bygningsrenoveringsplaner, herunder Danmarks Nationale Bygningsrenoveringsplan.



Det foreliggende udkast til den Nationale Bygningsrenoveringsplan udgør et strategisk dokument, der i vidt omfang beskriver status for den danske bygningsmasse samt eksisterende initiativer. Planen indeholder imidlertid ikke konkrete, bindende krav, men danner grundlag for senere regulering. Netop derfor er det afgørende, at de retlige rammer, retssikkerhedsmæssige hensyn og samspillet med gældende dansk lovgivning adresseres tydeligere allerede på dette stadium.

Manglende klarhed og retssikkerhed

Uanset at planen udgør et strategisk dokument, hæfter vi os ved, at en række forhold med fordel kan præciseres. Blandt andet anvendes flere centrale begreber såsom nulemissionsbygninger, tilstrækkelig energieffektivitet, dekarbonisering, omkostningsoptimalitet og livscyklusvurderinger. Disse begreber forklares alene overordnet og defineres ikke præcist.

Tilsvarende fremgår det ikke hvem der forventes at skulle træffe afgørelser, samt hvilke overordnede kriterier, der skal anvendes samt hvilke krav og forventninger, der er til klageadgang.

Denne manglende præcision indebærer en risiko for betydelig retlig usikkerhed for bygningsejere, lejere og virksomheder, navnlig hvis begreberne senere omsættes til bindende krav uden klare og forudsigelige rammer. Der bør derfor allerede i planen fastlægges klare principper for fortolkning, myndighedsudøvelse og retssikkerhed.

Forholdet til eksisterende energiregulering (BR18)

Bygningsreglementet 2018 indeholder allerede omfattende bestemmelser om energieffektivitet ved ombygning og ændringer af bygninger. Eksempelvis følger det af BR18 § 270, at ændringer, der indebærer forøget energiforbrug, kun kan gennemføres med tilsvarende kompenserende energibesparelser, og af § 274, at energiforbedringer skal være rentable og ikke indebære risiko for fugtskader.

Hvis den nationale bygningsrenoveringsplan senere fører til skærpede eller nye bindende energikrav, er det afgørende, at disse krav harmonerer med de eksisterende regler i BR18.

Parallelle regelsæt og modstridende krav kan føre til uforholdsmæssige byrder for bygningsejere. Vi anbefaler derfor, at der sættes fokus på harmonisering med de eksisterende regler i BR18.

Bevaringsværdige bygninger og byfornyelsesloven

Byfornyelsesloven § 8 forudsætter, at energiforbedrende foranstaltninger tager hensyn til bygningers bevaringsværdi og bidrager til at sikre eller øge denne. Udkastet til bygningsrenoveringsplan forholder sig kun i begrænset omfang til dette hensyn.

Der er en reel risiko for, at generelle krav om energieffektivisering og dekarbonisering kan komme i konflikt med bevaringshensyn, særligt i ældre bygningsmasse. Vi anbefaler derfor, at det tydeliggøres, hvordan planen og senere bindende krav vil tage højde for kulturhistoriske, arkitektoniske og bevaringsmæssige hensyn.



Forholdet til planloven og lejelovgivningen

Planloven giver lokalplaner og kommuneplaner bindende retsvirkning. Hvis energikrav eller renoveringsforpligtelser strider mod gældende planer, kan dette føre til juridiske konflikter, som enten kræver dispensation eller ændring af plangrundlaget.

Endvidere kan bindende krav om energirenovering få betydelige konsekvenser i lejeforhold. Energirenoveringer kan medføre lejeforhøjelser, som skal være i overensstemmelse med lejelovgivningens regler om rimelig leje og totaløkonomisk rentabilitet.

Vi anbefaler, at planen overordnet beskriver samspillet med gældende planer, lejelovgivningen og huslejenævnens praksis.

Samlet vurdering og anbefalinger

Vi anser der for at være en reel risiko for, at den nationale bygningsrenoveringsplan kan komme i konflikt med gældende dansk lovgivning, herunder byggeloven, planloven, byfornyelsesloven og lejelovgivningen, samt med grundlæggende forvaltningsretlige principper.

For at minimere denne risiko anbefales det, at

- planen i højere grad præciserer centrale begreber og retlige rammer
- samspillet med eksisterende lovgivning tydeliggøres
- proportionalitet, retssikkerhed og klageadgang adresseres
- der foretages grundige vurderinger af økonomiske og praktiske konsekvenser for bygningsejere og lejere
- bevaringsværdige bygninger og øvrige konkurrerende rettighedspositioner inddrages systematisk.

Ovenstående vil styrke både planens legitimitet og den retlige forudsigelighed for de berørte parter.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Danielle Løw
Juridisk konsulent
Danske Advokater