



Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Sendt til: snb@sm.dk
Ang. nr. 2024 - 4225

27. januar 2026

Høringssvar over udkast til lov om ændring af byggeloven (Gennemførelse af dele af Europa-Parlamentets og Rådets Direktiv (EU) 2024/1275 af 24 april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters [Fagudvalg for fast ejendom](#).

Overordnede bemærkninger

Danske Advokater anerkender behovet for at gennemføre bygningsdirektivet i dansk ret og støtter overordnet målsætningen om at forbedre bygningers energimæssige ydeevne. Implementeringen bør imidlertid ske på en måde, der sikrer retsforudsigelighed, proportionalitet og rimelige overgangsordninger, særligt henset til de betydelige økonomiske byrder, som lovforslaget kan medføre for borgere og virksomheder.

Lovforslaget indebærer en væsentlig udvidelse af social- og boligministerens bemyndigelser til administrativt at fastsætte regler, som kan få omfattende økonomiske og retsvirkninger. Samtidig lægges der op til en relativt hurtig implementering af nye krav, også for bestående bygninger. Dette rejser grundlæggende spørgsmål om balancen mellem fleksibel regulering og retssikkerhed samt om berørte aktører gives en reel mulighed for at omstille sig til de nye krav.

Vidtgående bemyndigelser og risiko for overimplementering

Lovforslaget udvider social- og boligministerens bemyndigelser i byggelovens §§ 4 D og 4 E samt indsætter nye §§ 4 G og 4 H, hvorefter der kan fastsættes regler om bl.a. ladepunkter, bygningsautomatiseringssystemer, solenergianlæg og cykelparkeringspladser for både nye og bestående bygninger.

Bemyndigelserne er formuleret bredt og uden nærmere materielle afgrænsninger, idet de i praksis kan finde anvendelse på alle bygningstyper uanset størrelse, anvendelse og alder. Selvom det i



bemærkningerne anføres, at bemyndigelserne alene vil blive anvendt til minimumsimplicitering af direktivet samt fremtidige ændringer heraf, fremgår dette ikke af lovteksten og er ikke retligt bindende.

Efter Danske Advokaters opfattelse indebærer dette en reel risiko for overimplementering samt en svækkelse af den parlamentariske kontrol, idet væsentlige og byrdefulde krav kan fastsættes administrativt. Dette er særligt problematisk, når kravene kan pålægges bestående bygninger og dermed gribe ind i allerede etablerede økonomiske og retslige dispositioner.

Danske Advokater er opmærksom på, at det af lovforslagets bemærkninger og af bygningsdirektivets systematik forudsættes, at krav rettet mod bestående beboelsesbygninger som udgangspunkt alene skal finde anvendelse i forbindelse med større renoveringer eller tilsvarende indgreb, og hvor etableringen i øvrigt er teknisk og økonomisk gennemførlig.

Denne forudsætning fremgår imidlertid ikke eksplicit af lovteksten. De foreslåede bemyndigelsesbestemmelser er derimod formuleret generelt og omfatter efter deres ordlyd ”bestående bygninger” uden nærmere afgrænsning eller betingelse om, at der skal være tale om renovering, ombygning eller ændring af anvendelse.

Efter Danske Advokaters opfattelse giver dette anledning til retlig usikkerhed om hjemlens rækkevidde, herunder om ministeren i medfør af loven vil kunne fastsætte regler, der pålægger bestående bygninger nye forpligtelser, selv om bygningerne ikke undergår større renoveringer eller lignende indgreb. Denne usikkerhed forstærker de retssikkerhedsmæssige betænkeligheder ved de foreslåede brede bemyndigelser og svækker retsforudsigeligheden for bygningsejere.

Danske Advokater finder derfor, at lovteksten bør præciseres, således at det klart fremgår, i hvilke situationer og under hvilke forudsætninger krav kan pålægges bestående bygninger, herunder at sådanne krav som udgangspunkt forudsætter, at der gennemføres væsentlige renoveringer eller tilsvarende bygningsmæssige ændringer.

Danske Advokater anbefaler derfor, at bemyndigelserne afgrænses klarere i lovteksten og udtrykkeligt begrænses til, hvad der er nødvendigt for at opfylde direktivets minimumskrav.

Retsforudsigelighed og langsigtede investeringer

Ejendomsinvesteringer, bygningsdrift og finansiering er karakteriseret ved lange tidshorisonter og betydelige kapitalbindinger. Retsforudsigelighed er derfor afgørende for, at borgere og virksomheder kan træffe velbegrundede og langsigtede beslutninger.

Når centrale krav til bygningers indretning og tekniske installationer i vidt omfang kan fastsættes og ændres administrativt, uden klare lovfastsatte rammer, skabes der usikkerhed om fremtidige regulatoriske byrder. Dette kan påvirke investeringer, finansieringsvilkår og værdifastsættelsen af ejendomme negativt.

Efter Danske Advokaters opfattelse svækker lovforslaget således den fornødne retsforudsigelighed, navnlig for ejere af bestående bygningsmasse.



Implementeringsfrist og manglende mulighed for reel omstilling

Lovforslaget lægger op til, at lovforslaget og nye bekendtgørelser træder i kraft den 29. maj 2026. Set i forhold til lovforslagets omfang indebærer dette en meget kort implementeringshorisont for en række potentielt omkostningstunge krav.

Danske Advokater finder det tvivlsomt, om denne tidsramme giver berørte borgere og virksomheder en reel mulighed for at forholde sig til og indstille sig på disse skærpede krav. Den korte implementeringsfrist forstærker dermed de retssikkerhedsmæssige betænkeligheder.

Danske Advokater anbefaler derfor, at der overvejes længere og mere gradvise overgangsordninger, navnlig for krav rettet mod bestående bygninger.

Betydelige økonomiske konsekvenser for borgere og erhvervsliv

Af lovforslagets bemærkninger om de økonomiske konsekvenser fremgår det, at forslaget kan medføre betydelige økonomiske belastninger for både borgere og erhvervslivet.

Særligt for ejere af bestående bygninger kan kravene indebære omfattende anlægsinvesteringer og øgede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

Efter Danske Advokaters opfattelse er disse konsekvenser ikke tilstrækkeligt afvejet i forhold til den forventede klimaeffekt.

Begrænset CO₂e-reduktion og implementeringsrelateret udledning

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger om de klimamæssige konsekvenser, at den forventede reduktion i CO₂e er begrænset. Samtidig vil gennemførelsen af de foreslåede krav i sig selv medføre en ikke ubetydelig CO₂e-udledning, bl.a. som følge af produktion af materialer, installation af tekniske anlæg og bygningsarbejder i bestående bygninger.

Efter Danske Advokaters opfattelse bør denne implementeringsrelaterede udledning indgå eksplicit i vurderingen af lovforslagets samlede klimaeffekt. Når den forventede nettoeffekt på CO₂e-reduktion samtidig er begrænset, rejser det alvorlige proportionalitetsspørgsmål, navnlig set i lyset af de betydelige økonomiske byrder.

Det er naturligvis klart, at der er tale om implementering af et EU-direktiv, hvorfor disse hensyn primært kan udmøntes i forbindelse med sikring af at der alene sker minimumsimplicitering.

Indgreb i bestående aftale- og lejeretlige forhold

Danske Advokater finder det betænkeligt, at lovforslaget åbner mulighed for at pålægge nye krav til bestående bygninger, herunder udlejningsejendomme, uden at der tages eksplicit højde for de civilretlige konsekvenser.



Sådanne krav kan forskyde den økonomiske balance i eksisterende lejeaftaler, give anledning til tvister om omkostningsfordeling mellem udlejer og lejer, og skabe usikkerhed i forhold til ufravigelige lejeretlige regler.

Lovforslaget forholder sig ikke til, hvordan disse konsekvenser håndteres, hvilket øger risikoen for konflikter og retlig usikkerhed. Danske Advokater anbefaler derfor, at indgreb i bestående bygninger som udgangspunkt begrænses til tilfælde, hvor der i forvejen gennemføres væsentlige ombygninger eller renoveringer.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater opfordrer samlet set til, at lovforslaget justeres med henblik på:

- at afgrænse bemyndigelserne klarere og styrke retsforudsigeligheden,
- at sikre realistiske og rimelige overgangsordninger,
- at afveje de betydelige økonomiske byrder mere indgående, og
- at vurdere klimaeffekten i et helhedsperspektiv, herunder den udledning som selve implementeringen medfører.

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

Med venlig hilsen

Annette Lerche
Specialkonsulent
Danske Advokater

Kim Meurs-Gerken
Advokat
Medlem af fagudvalg for fast ejendom