

Til Energistyrelsen

Frederiksberg, den 14. januar 2026
J.nr. H.25-029

Vedr. Høring over bekendtgørelse om energimærkning af bygninger (ENS Id nr.: 29477705)

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar. Vi hilser forslaget om ny energimærkningsbekendtgørelse velkomment og anser, at det indeholder flere positive elementer.

Generelt set har energimærkningsreglerne stor betydning for vores medlemmer, da der skal udleveres en energimærkning i stort set alle handler fra sælgeren til køberen, ligesom salgsarbejdet ikke kan gå i gang, før end energimærkningen foreligger, idet al annoncering (jf. ny energimærkningslov), skal indeholde oplysning om energimærkningskarakteren fra energimærkningen. Det er derfor af afgørende betydning for os, at energimærkningsreglerne er så tydelige og velfungerende som muligt, at proceduren for indhentning/udarbejdelse af energimærkninger er så simpel og hurtig som muligt, og at energimærkningerne fremadrettet bliver så billige for sælgerne som muligt. På nuværende tidspunkt ses der flere eksempler på, at energimærkningsreglerne medfører tidskrævende procedurer, der er forsinket og fordyrer ejendomshandlerne unødigt.

Vi har derfor flg. bemærkninger til forslaget til den nye energimærkningsbekendtgørelse – flere af hvilke vi ser på med stor alvor:

Ad § 2 - Definitioner:

Definitionen for flere af de nævnte begreber fremgår ikke af selve forslaget til ny energimærkningsbekendtgørelse. Der henvises i stedet blot til "*bekendtgørelse af XX om definitioner ved gennemførelse af bygningsdirektivet*", som endnu ikke er fremsat eller vedtaget. Dette betyder, at det er vanskeligt at forholde sig til mange af bestemmelsernes konsekvenser. F.eks. er det især u hensigtsmæssigt, at definitionen af ordet "*bygning*" ikke fremgår, se bl.a. vores kommentarer til § 2, nr. 3 nedenfor.

Vi går naturligvis ud fra, at vi får den pågældende bekendtgørelse i høring, når denne er udarbejdet, således at vi som minimum kan forholde os til definitionerne i denne forbindelse.

Ad § 2, nr. 3 – Definition af "ejer":

Det fremgår af definitionen af en "*ejer*", at det både kan være ejeren af en ejerlejlighed eller af en andel, samtidig med at det også kan være en ejerforening, andelsforening mv. Det er ikke hensigtsmæssigt, at der indenfor energimærkningsområdet kan være flere forskellige ejere til den samme bygning, da dette bl.a. har betydning for hvem, der har pligten til at udarbejde energimærkningen, fremskaffe dokumentation mv. Det bør med andre ord fremgå helt tydeligt, hvem der har forpligtelsen til at udarbejde energimærkningen, dvs. hvem skal bestille energimærkningen, og hvem skal betale for den?

Er det ejerforeningen/andelsboligforeningen, eller er det ejeren af den enkelte ejerlejlighed/andelsbolig? Og er der forskel på, om der er tale om en ejerlejlighed/andelsbolig i etagebyggeri eller tæt/lav bebyggelse? Skal energimærkningen laves for hele bygningen eller kun for den enkelte boligenhed?

Disse spørgsmål er af afgørende betydning, når en ejendom, som f.eks. en ejerlejlighed eller en andelsbolig, sættes til salg, da ejendomsmægleren skal vide, hvem han/hun skal bede om at bestille energimærkningen, hvis der ikke foreligger en gyldig energimærkning allerede. Der er allerede i dag ofte problemer, når der skal sælges en ejerlejlighed i etagebyggeri, hvor det er foreningen, der har forpligtelsen til at sørge for udarbejdelse af og betaling for energimærkningen (etagebyggeri), da foreningen ofte enten ikke vil udarbejde energimærkningen og udlevere den til sælger, eller hvor foreningen er meget lang tid om det. Tilsvarende ses f.eks. salg af andelsboliger og andre lign. boligformer. Det trækker mange handler i langdrag og stiller ejere af ejerlejligheder, andelsboliger mv. i en yderst uheldig situation.

Derudover skal mægleren også vide, om udgiften hertil skal indsættes i det salgsbudget/provenu, som skal udarbejdes af ejendomsmægleren og udleveres til sælgeren i forbindelse med handlen. Mægleren har pligt til at udarbejde dette dokument, hvor alle sælgerens (ejerens) omkostninger forbundet med salget skal medtages, herunder evt. udgift til energimærkning, og hvor ejendomsmægleren har objektivt ansvar for rigtigheden heraf, jf. lov om formidling af fast ejendom mv. Ejendomsmægleren vil derfor have svært ved at udføre denne opgave korrekt, hvis der er usikkerhed om, hvem der har forpligtelsen til at betale for energimærkningen i den konkrete handel.

På nuværende tidspunkt er det foreningen, der har forpligtelsen til udarbejdelse og betaling, hvis der er tale om etagebyggeri, men det er ejeren af den enkelte bolig, der har forpligtelsen, hvis der er tale om tæt/lav bebyggelse (rækkehuse mv.). Definitionen af en bygning har derfor også stor betydning for at vurdere den nye bekendtgørelse, herunder definitionen af begrebet "ejer". Men eftersom definitionen af "bygning" ikke er angivet i nærværende forslag, er det uvist, hvordan reglerne fremadrettet skal håndteres.

Hvis der fremadrettet kan laves en energimærkning over den enkelte ejerlejlighed/andelsbolig, hilser DE det velkomment, såfremt det er den enkelt ejer af hhv. ejerlejligheden/andelsboligen, der skal lave energimærkningen for egen regning, dog under forudsætning af at denne omkostning bliver meget lav, jf. vores kommentarer til §§ 13 og 14. Men hvis energimærkningen skal laves over hele foreningens bygning, vil det i mange tilfælde være en umulig økonomisk opgave for den enkelte ejer af hhv. ejerlejligheden eller andelsboligen at lave en energimærkning, som kan bruges i forbindelse med salget heraf – og som i øvrigt vil kunne bruges af alle andre sælgere i den pågældende forening fremadrettet uden de har bidraget økonomisk hertil. Det vil i mange handler umuliggøre et salg af ejerlejligheden, da mange ejerlejlighedsejere ikke har råd til at bekoste en energimærkning, der dækker hele ejendommen. Dette vil i øvrigt også være i strid med diverse foreningsretlige principper.

Ad § 5 – undtagne bygninger ud fra formål:

Det er positivt, at der nu er nævnt flere BBR-koder, der er undtaget, så der på denne måde er fuldstændig klarhed over, hvilke bygninger der er undtaget og dermed også, hvilke der er omfattet.

Det anses dog, at der ikke er helt stringens i hvilke typer af bygninger, der undtages, og hvilke der ikke gør. F.eks. forekommer det ulogisk, at sommerhuse og annekts hertil (kode 510 og 585) er undtaget, når f.eks. "Anden bygning til ferieformål" (kode 529) og "Anden bygning til fritidsformål" (kode 590) ikke er

undtaget. Tilsvarende gælder kode 521 og 523 fsva. fritidsboliger og for flere andre bygningskategorier som f.eks. "tribune i forbindelse med stadion" (kode 534).

Der burde udarbejdes et bilag til bekendtgørelsen med angivelse af samtlige BBR-koder og en angivelse af de er undtaget eller omfattet. Dette vil give et bedre overblik og sikre, at man fra lovgivers side har forholdt sig specifikt til hver enkelt bygningstype/BBR-kode.

Ad § 6 – fredede bygninger:

DE er meget uenige i, at fredede bygninger ikke længere skal undtages fra energimærkningspligten. Eftersom det er vanskeligt at energioptimere disse bygninger pga. deres fredning, giver det ikke mening at udarbejde energimærkning for dem. DE vil dog undtagelsesvist kunne acceptere, at der laves en form for "light-energimærkning", som kan udarbejdes nemt og billigt, indeholdende diverse data om bygningen samt en anslået karakter og et anslået forbrug. Sådanne mærker ville dog skulle udarbejdes uden bygningsgennemgang.

Flere af de øvrige undtagelser i § 6 er vanskelige at vurdere, da ovennævnte bekendtgørelse om definitioner mangler, se bemærkninger til § 2.

Ad § 7 – større renoveringsarbejder:

Denne bestemmelse omhandler, at der skal udarbejdes en energimærkning "*ved større renoveringsarbejde*". Det bør angives præcist, hvornår denne energimærkning skal udarbejdes. Er det kort efter renoveringsarbejdernes afslutning, og i så fald hvad er "*kort efter*"? Eller er det ved salg, hvis det kan konstateres, at der er udført større renoveringsarbejder?

Ad § 8 – nye bygninger samt tilbygninger:

Kravet om, at der skal udarbejdes energimærkning inden færdigmelding/ibrugtagning, er ikke nyt. DE ser dog meget gerne, at der foretages initiativer, der sikrer, at kommunerne håndterer dette krav korrekt og sørger for at påse, at reglerne overholdes. Der er i dag flere tilfælde af færdigmeldinger/ibrugtagninger, hvor kommunen ikke har fulgt op på udarbejdelse af energimærkning efter færdigmelding/ibrugtagning.

I stk. 2 er det nævnt, at "*tilbygninger*" er undtaget fra kravet om energimærkning. Det forekommer ikke umiddelbart i tråd med resten af regelsættet. Derudover mangler der en definition af ordet "*tilbygning*" i § 2. Tilbygninger kan være meget store bygningskonstruktioner, som kan have afgørende betydning for bygningens samlede energimæssige ydeevne.

Ad § 9, stk. 3 – brugsret til boligenhed:

Det bør fremgå tydeligere af bestemmelsen, at denne udelukkende omhandler overdragelse af andel, anpart eller aktie i en *nyopført* bygning.

Ad § 13 – bygningsgennemgang:

DE hilser det umiddelbart velkomment, at energimærkninger fremadrettet kan udføres virtuelt, "*hvor det er passende*".

Denne metode bør dog præciseres nærmere således, at det bl.a. fremgår, hvad der menes med, "*hvor det er passende*". Vil det være alle bygninger, der kan få udarbejdet en energimærkning via en virtuel gennemgang?

Det bør desuden præciseres, at der ved virtuel gennemgang *ikke* er tale om, at energikonsulenter behøver at være fysisk til stede på ejendommen. Hvordan påtænker Energistyrelsen præcist, at sådanne virtuelle bygningsgennemgange skal foregå?

Det er vanskeligt at kommentere på sådanne bestemmelser, når det ikke er tydeligt, hvilke økonomiske og praktiske konsekvenser det vil få for udarbejdelsen af energimærkninger – og dermed for ejendomshandlerne. Vil det bliver dyrere eller billigere? Vil energimærkningerne kunne fremskaffes hurtigere, eller vil det tage længere tid? Hvis bestemmelsen medfører, at Energimærkningerne kan fremskaffes hurtigere og til en billigere pris, kan DE støtte op om forslaget.

DE kan dog ikke bakke op om, at muligheden for at udarbejde en energimærkning uden nogen form for bygningsgennemgang fjernes. Dette er i dag muligt i henhold til den nuværende energimærkningsbekendtgørelse § 8, stk. 2-4. DE anser tværtimod, at denne adgang skal udvides, således at der kan udarbejdes energimærkning uden bygningsgennemgang fsva. langt flere bygninger – især fsva. bygninger til beboelse.

Langt flere ejendomme bør som udgangspunkt kunne energimærkes ud fra de mange data, der allerede er indberettet, og som energikonsulenterne derfor har adgang til. Dette skal naturligvis kombineres med en erklæring fra sælgeren om, hvorvidt data er korrekt, eller om der er foretaget ændringer indenfor specifikt nævnte områder, der kan påvirke bygningens ydeevne. Og kun hvis der er foretaget ændringer, således at data ikke længere er korrekte, skal der udarbejdes en energimærkning på baggrund af en fysisk eller virtuel besigtigelse af ejendommen.

Baggrunden herfor er, at udarbejdelse af energimærkning på baggrund af en fysisk besigtigelse af ejendommen er et yderst fordyrende og tidskrævende led i en ejendomshandel. Samtidig anses det, at udbyttet ved en fysisk besigtigelse er af begrænset betydning, eftersom der allerede foreligger et betydeligt datasæt på ejendommen, herunder vedr. materialer, indretninger, installationer, forsyningsmæssige forhold, forbrug mv., som kan anvendes til udarbejdelse af en energimærkning uden bygningsgennemgang. Dette er bl.a. tilfældet i Norge, hvorfor man bør lægge sig op ad den norske model for implementering af disse regler. Det anses ikke, at der er grund til overimplementering på dette område til gene for bygningsejerne, hvis det ikke tjener et større miljømæssigt formål.

Ad § 14 – ajourføring:

Herudover hilser DE det også velkomment, at energimærkninger fremadrettet kan ajourføres, inden for den eksisterende gyldighedsperiode, så de ikke blot mister deres gyldighed i henhold til den kommende § 18, stk. 3 (den nuværende § 15, stk. 3).

DE anser dog at man bør udvide denne mulighed, så man kan forlænge energimærkningens gyldighed med nye 10 år (alternativt lidt mindre), såfremt ejeren kan erklære, at der ikke er sket ændringer i bygningen, der påvirker bygningens energimæssige ydeevne, siden den seneste energimærkning blev udarbejdet. Hvis ejeren kan erklære dette, forlænges energimærkningens gyldighed, og kun hvis der erklæres, at der *er* foretaget sådanne ændringer, skal der udarbejdes en ny energimærkning. Dette forslag hænger sammen med vores kommentarer til § 13.

Dette kan samtidig kombineres med en offentligt tilgængelig beregner af bygningens anslåede forbrug af varme og udgiften hertil.

Ad § 18, stk. 3 – mistet gyldighed:

Det bør præciseres, at energimærkningen kun mister sin gyldighed ved ændringer, der væsentligt påvirker bygningens energimæssige ydeevne, såfremt der ikke kan laves en ajourføring af energimærkningen efter § 14.

DE vil med interesse følge forslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Vi skal desuden høre, om I fremadrettet har mulighed for at fremsende høringer til e-mail adressen hoering@de.dk (og ikke til de@de.dk).

Med venlig hilsen

Barbara Westengaard-Hildinge
Advokat, ejendomsmægler og juridisk chefkonsulent
Dansk Ejendomsmæglerforening
bwh@de.dk