



**AALBORG UNIVERSITET**

# **NABOTJEK AF BYGNINGSREGLEMENT FOR EKSISTERENDE BYGNINGER**

BUILD, AAU  
Jesper Ole Jensen  
Anna Maria Liveri  
Ernst Jan de Place Hansen  
Kim B Wittchen

2. februar 2026

# Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>BAGGRUND</b> .....	<b>6</b>
1.1	Formål .....	6
1.2	Baggrund .....	6
1.3	Målgruppe .....	6
1.4	Opgavebeskrivelse .....	6
1.5	Metode .....	7
<b>2</b>	<b>OVERSIGT OVER BYGNINGSREGULATIVER FOR RENOVERING I FIRE LANDER</b> .....	<b>8</b>
2.1	<b>TABEL 1: SAMMENLIGNING AF LANDE</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>HOLLAND</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Overblik over reguleringsrammen</b> .....	<b>12</b>
3.1.1	Kortlægning af bygningsreguleringsrammen .....	12
3.1.2	Grundlæggende overvejelser om renovering og ændring af anvendelse og bygningsreglementer for eksisterende bygninger .....	14
<b>3.2</b>	<b>Krav og implementering</b> .....	<b>14</b>
3.2.1	Bygningspræstationsaspekter dækket i kapitler om eksisterende byggeri, renovering og ændring af anvendelse .....	14
3.2.2	Typer af bygningsindgreb: Definitioner og kategorier for renovering og ændring af anvendelse .....	14
3.2.3	Tærskler for regulatoriske krav .....	15
3.2.4	Overholdelse og håndhævelse .....	15
3.2.5	Fleksibilitet og dispensation inden for bygningsreglementet .....	16
<b>3.3</b>	<b>Politikudviklingsproces</b> .....	<b>16</b>
3.3.1	Tidslinje for udvikling af hollandske bygningsreglementer .....	16
3.3.2	Mål og overvejelser, der var afgørende for fastsættelsen af kravene .....	16
3.3.3	Aktuel proces for ændringer .....	17
3.3.4	Evaluering: Resultater eller udfordringer, der er blevet observeret siden politikens implementering .....	17
<b>3.4</b>	<b>Referencer</b> .....	<b>18</b>
3.4.1	LINKS .....	18
3.4.2	Interviews .....	18

<b>4</b>	<b>FRANKRIG</b> .....	<b>19</b>
<b>4.1</b>	<b>Overblik over reguleringsrammen</b> .....	<b>19</b>
4.1.1	Kortlægning af bygningsreguleringsrammen .....	19
4.1.2	Grundlæggende overvejelser for differentieringen mellem nye og eksisterende bygninger .....	20
<b>4.2</b>	<b>Krav og implementering</b> .....	<b>20</b>
4.2.1	Typer af bygningsindgreb: Definitioner og kategorier for eksisterende bygninger .....	20
4.2.2	Tærskler for regulatoriske krav .....	20
	Metoden fungerer som følger: .....	21
4.2.3	Overholdelse og håndhævelse .....	21
<b>4.3</b>	<b>Politikudviklingsproces</b> .....	<b>21</b>
4.3.1	Tidslinje for bygningsreglement .....	21
4.3.2	Interessenter involveret i processen .....	21
4.3.3	Evaluering: Resultater eller udfordringer, der er blevet observeret siden politikken implementering .....	22
4.3.4	Reguleringsmæssige ændringer under overvejelse .....	22
<b>4.4</b>	<b>Referencer</b> .....	<b>23</b>
4.4.1	LINKS .....	23
4.4.2	INTERVIEWS .....	23
<b>5</b>	<b>NORGE</b> .....	<b>24</b>
<b>5.1</b>	<b>Overblik over reguleringsrammen</b> .....	<b>24</b>
<b>5.2</b>	<b>Ændringer i plan- og bygningsloven i 2023</b> .....	<b>24</b>
<b>5.3</b>	<b>Kommende forslag om energiprestande for eksisterende bygninger</b> .....	<b>26</b>
<b>5.4</b>	<b>Referencer</b> .....	<b>27</b>
5.4.1	Links .....	27
<b>6</b>	<b>BADEN-WÜRTTEMBERG</b> .....	<b>28</b>
<b>6.1</b>	<b>Overblik over reguleringsrammen</b> .....	<b>28</b>
<b>6.2</b>	<b>LBO reform in Baden-Württemberg (juni 2025)</b> .....	<b>30</b>
6.2.1	Baggrund .....	30
a.	Forenkling for byggeri i eksisterende strukturer .....	30
b.	Hurtigere Procedurer .....	30
6.2.2	c) Standarder og omkostningsreduktion .....	31
<b>6.3</b>	<b>Overordnede udfordringer</b> .....	<b>31</b>
	Modstridende krav .....	31

6.3.1	Flaskehalse i planlægning: .....	31
6.3.2	Involvering af interessenter i ændringerne: .....	31
<b>6.4</b>	<b>Vurderinger og perspektiver .....</b>	<b>32</b>
<b>6.5</b>	<b>Referencer .....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>ANALYSE.....</b>	<b>33</b>
<b>7.1</b>	<b>Overordnede betragtninger på tværs af landene.....</b>	<b>33</b>
<b>7.2</b>	<b>Kortlægning af gældende regulering .....</b>	<b>35</b>
7.2.1.	Regulering for eksisterende bygninger: Definitioner og afgrænsninger .....	35
7.2.2.	Motiver for ændrede regler .....	38
<b>7.3</b>	<b>Processer bag ændringer i bygningsreglementer .....</b>	<b>39</b>
<b>7.4</b>	<b>Analyse af kravniveau.....</b>	<b>40</b>
7.4.1	Metoder til dokumentation og vurdering af eksisterende konstruktioner ...	40
7.4.2	Muligheder for fleksibilitet og dispensation i reguleringen .....	40
<b>7.5</b>	<b>Vurdering af anvendelighed i dansk kontekst.....</b>	<b>41</b>

## Figurliste

Figure 1 Indholdsfortegnelse for Miljø- og Bygningsdekretet (Bbl), Skærmbillede fra den officielle hollandske regeringshjemmeside ( <a href="https://wetten.overheid.nl">https://wetten.overheid.nl</a> ). Siden blev set med Google Translate aktiveret, og skærmbilledet blev taget den 19.01.2026 .....	13
Figur 2 Artikel 5.4 fra Miljø- og Bygningsdekretet (Bbl), fra det officielle nederlandske regeringswebsted ( <a href="https://wetten.overheid.nl">https://wetten.overheid.nl</a> ). Skærmbillede tilgået 27.01.2026 via Google Translate. ....	36
Figur 3 Artikel 5.5 fra Miljø- og Bygningsdekretet (Bbl), fra det officielle nederlandske regeringswebsted ( <a href="https://wetten.overheid.nl">https://wetten.overheid.nl</a> ). Skærmbillede tilgået 27.01.2026 via Google Translate. ....	37
Figure 4 Artikler 5.13-5.13a fra Miljø- og Bygningsdekretet (Bbl), fra det officielle nederlandske regeringswebsted ( <a href="https://wetten.overheid.nl">https://wetten.overheid.nl</a> ). Skærmbillede tilgået 27.01.2026 via Google Translate. ....	37
Figur 5 Artikel 5.21 fra Miljø- og Bygningsdekretet (Bbl), fra det officielle nederlandske regeringswebsted ( <a href="https://wetten.overheid.nl">https://wetten.overheid.nl</a> ). Skærmbillede tilgået 27.01.2026 via Google Translate. ....	38

# 1 BAGGRUND

## 1.1 FORMÅL

Projektets formål er at kortlægge og analysere, hvordan udvalgte europæiske lande har udviklet og implementeret byggeregulering med særligt fokus på eksisterende byggeri. Projektet skal afdække hvilke principielle overvejelser og politiske processer, der har ligget bag fastsættelsen af kravniveauer for eksisterende byggeri, hvordan sikkerhed og sundhed er blevet afvejet i forhold til teknisk og økonomisk realiserbarhed, og hvordan reguleringen understøtter renovering og ændret anvendelse af den eksisterende bygningsmasse.

## 1.2 BAGGRUND

Som led i revisionen af bygningsreglementet skal der udvikles nye regler, så det bliver lettere at udnytte eksisterende byggeri ved ombygning, renovering og ændret anvendelse af eksisterende byggeri. De nye regler skal kunne anvendes i stedet for de regler, der gælder for nybyggeri. Flere europæiske lande har allerede indført differentierede reguleringsmodeller, som skelner mellem nybyggeri og eksisterende byggeri, og som tillader lempelser, alternative dokumentationsformer og funktionsbaserede krav for eksisterende byggeri. Et systematisk nabotjek af disse modeller kan give værdifuld indsigt til en mere balanceret og fleksibel regulering, som kan højne kvaliteten af Social- og Boligstyrelsens arbejde med at udvikle nye regler for eksisterende byggeri.

## 1.3 MÅLGRUPPE

Projektet udarbejdes til Social- og Boligstyrelsen til dennes videre brug for arbejdet med et helhedsorienteret bygningsreglement.

## 1.4 OPGAVEBESKRIVELSE

Projektet har følgende delopgaver:

1. **Kortlægning af gældende regulering:** Udvælgelse af 4–5 europæiske lande med relevante reguleringsmodeller og kortlægning af den gældende byggeregulering med fokus på eksisterende byggeri og ændret anvendelse, herunder:
  - a. Hvordan reglerne for eksisterende byggeri er formuleret og afgrænset
  - b. Hvilke principielle overvejelser der ligger bag differentieringen mellem nybyggeri og eksisterende byggeri
2. **Procesanalyse:** Analyse af den politiske og administrative proces bag fastsættelsen af kravniveauer, herunder beskrivelse af:
  - a. Hvordan processen er blevet tilrettelagt
  - b. Hvordan aktører er blevet inddraget
  - c. Hvilket evidensgrundlag og hvilke politiske hensyn der har været afgørende
3. **Analyse af kravniveau:** Analyse af hvordan sikkerheds- og sundhedsniveauer er blevet afvejet i forhold til teknisk og økonomisk gennemførlighed, herunder
  - a. Undersøgelse af metoder til dokumentation og vurdering af eksisterende konstruktioner
  - b. Identifikation af muligheder for fleksibilitet og dispensation i reguleringen

## 1.5 METODE

Der er startet med en generel afsøgning af mulige europæiske lande til casestudier. Udvælgelseskriterierne er at landene har en særskilt regulering for ombygning af eksisterende bygninger, og at de forekommer relevante i en dansk kontekst. Der er udvalgt 4 lande efter samråd med SBST: Holland, Frankrig, Norge og Baden-Württemberg i Tyskland. Den overordnede metodik har bestået af dokumentanalyser af centrale dokumenter (lovtekster, vejledninger mm) og kvalitative online interviews med 2-3 nøglepersoner i hvert af de respektive lande.

- Kortlægning af gældende regulering, 1 a og 1 b, foretages på baggrund af dokumentanalyser og interviews med nøglepersoner i offentlige styrelser og forvaltninger.
- Procesanalysen 2 a-c belyses gennem interviews med nøglepersoner i offentlige styrelser og forvaltninger, og eventuelle skriftlige kilder omkring processen.
- Analyse af kravniveau, 3a-b, belyses gennem dokumentstudier og interviews med nøglepersoner i offentlige styrelser og forvaltninger.

På baggrund af dataindsamling i de udvalgte lande er foretaget en sammenlignende analyse på tværs af landene, der fokuserer på reguleringer og principper, beskriver de processer og beslutningsgrundlag der har indgået i udformning af reguleringen, samt en tværgående vurdering af anvendeligheden i en dansk kontekst.

I de fire valgte lande er i de seneste år på forskellig vis arbejdet med ændringer af bygningsreglementet for at fremme renovering og genanvendelse af bygninger. Det har ikke været muligt på forhånd at vide, hvilke ændringer der er foretaget, hvor radikale ændringerne har været og i hvilket omfang de er relevante for en dansk kontekst.

Det har været udfordrende at finde de relevante kontaktpersoner til interviews, og det har varieret hvor mange det har været muligt at finde indenfor projektets tidsramme. Det er valgt at holde informanterne anonyme og kun angive deres titel i rapporten. De konkrete navne og kontaktoplysninger deles dog med Social- og Boligstyrelsen.

Informanterne fra de pågældende lande har indvilget i at kommentere og korrigere de beskrivelser der lavet af landene, på baggrund af interviewene. Der er ved projektets udgang indhentet kommentarer til udkastene fra Frankrig og Tyskland, og kommentarerne herfra er indarbejdet i teksten. Der er endnu ikke modtaget kommentarer fra Holland og Norge, men disse vil blive eftersendt til SBST når de modtages. Beskrivelserne af de enkelte lande blev derfor i første omgang lavet på engelsk, og de er efterfølgende oversat til dansk i dette notat. På dette grundlag vil der efterfølgende blive lavet en engelsk udgave af notatet, som vil blive tilsendt informanterne, da flere har udtrykt interesse for at høre om andre landes erfaringer.

Omfanget og historikken af ny regulering i landene, sammenholdt med antallet af kontaktpersoner muligheden afspejler sig i, at beskrivelserne af de enkelte lande er ret varieret. På trods af dette, er det tydeligt, at dagsordenen med at øge mulighederne for at renovere og genanvende eksisterende bygninger ved at stille lempeligere krav end til nybyggeri er yderst aktuell i alle lande, men også begrundet i forskellige årsager – som oftest boligmangel og ønsker om billigere boliger, men også for at fremme klimahensyn.

## 2 OVERSIGT OVER BYGNINGSREGULATIVER FOR RENOVERING I FIRE LANDER

2.1 TABEL 1: SAMMENLIGNING AF LANDE

	<i>Holland</i>	<i>Frankrig</i>	<i>Norge</i>	<i>Baden - Württemberg</i>
<b>Initiativer til fremme af renovering, omdannelse og genbrug af bygninger</b>	<p>Siden 1992 har der været specifikke regler for eksisterende bygninger (ikke et specifikt kapitel)</p> <p>2012: Undtagelse fra at følge standarder for nye bygninger ved renovering eller ombygning af bygninger gennem nye renoveringsregler. Reglerne vedrørende renovering er integreret i bygningsreglementet</p>	<p>Bestemmelser vedrørende renovering er integreret i bygningsreglementet</p> <p>Krav til termisk og energimæssig ydeevne er inddelt i:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nye bygninger (RE2020) (erstattede den tidligere bestemmelse og trådte i kraft i 2022)</li> <li>2. Eksisterende bygninger (RT Existant – renoveringsbestemmelser) (2007-2008)</li> </ol> <p>Enhver overflade med nyopførte ydervægge betragtes som ny, og derfor gælder reglerne for nybyggeri. Tilbygninger følger også reglerne for nybyggeri. Der er ingen specifik energidifferentiering for ændret anvendelse, og fremtidig anvendelse anvendes til beregningen.</p> <p>Der findes undtagelser for</p>	<p>2015: Ændring af anvendelsen af rum i bygninger gøres lettere</p> <p>2023: Ny regulering (TEK17 §31-4), hvor eksisterende bygninger ikke skal følge de samme standarder som nye bygninger</p> <p>2026: Forslag til energimæssig ydeevne i eksisterende bygninger (kapitel 14 i TEK17). Dette vil specificere energikravene for eksisterende bygninger. LBO-reform i 2025 med det formål at gøre renovering og genbrug af bygninger nemmere, hurtigere og billigere.</p>	<p>LBO-reform i 2025 med det formål at gøre renovering og genbrug af bygninger nemmere, hurtigere og billigere</p>

	<i>Holland</i>	<i>Frankrig</i>	<i>Norge</i>	<i>Baden - Württemberg</i>
		tilgængelighed, som understøtter lavere krav til tilbygninger og ombygninger..		
<b>Organisering af bygningsreglementet for eksisterende bygninger</b>	2024: Bygningsreglementet er opdelt i separate kapitler for eksisterende bygninger: Et kapitel for eksisterende bygninger, et for renoveringer og ændringer i anvendelsen og et for nye bygninger.	Forordningen om energimæssig ydeevne er en separat forordning under RT Existant og har to reguleringssøjler: 1. RT Global (2008): Beregning af hele bygningens ydeevne ved større renoveringer. 2. RT Élément (2007): Elementvise minimumsstandarder for mindre renoveringer.  Undtagelser vedrørende tilgængelighed indarbejdet i bygningsreglementet. Forbedringer af tilgængeligheden er kun påkrævet, når omkostningerne overstiger 80 % af bygningens værdi.	I første omgang bør større renoveringer følge de samme krav som nye bygninger. TEK17 §31-4 specificerer mulighederne for undtagelser for eksisterende bygninger.  Hvis det besluttet, vil kapitel 14 i TEK17 specificere energikravene for eksisterende bygninger.	Energikravene fastsættes på føderalt niveau.  Andre krav i bygningsreglementet fastsættes på delstatsniveau i LBO (Landbau Ordnung). Dette varierer fra delstat til delstat.
<b>Temaer i de nye regelsæt</b>	Fem hovedtemaer: Sikkerhed, sundhed, anvendelse, energieffektivitet, miljøkvalitet (minimal fokus på det sidste ved renovering)	-Energi-/termisk ydeevne (primær), ventilation, komfort om sommeren, CO2-udledning fra varme-/kølesystemer og CO2-udledning i hele livscyklussen (inklusive byggeri)  -Tilgængelighed	For TEK17 §31-4 er alle temaer i bygningsreglementet inkluderet (tilgængelighed, dagslys, indeklime osv.).	-Forenkling af byggeri i eksisterende strukturer -Hurtigere procedurer -Standarder og omkostningsreduktion

	<i>Holland</i>	<i>Frankrig</i>	<i>Norge</i>	<i>Baden - Württemberg</i>
		-Brandsikkerhed som følge af udviklingen af træ og biobaserede materialer		
<b>Motivation for at ændre bygningsreglementet</b>	<p>Boligmangel og mange omdannelser af kontorbygninger til boliger førte til et behov for at forenkle reglerne og i sidste ende sænke kravene til renovering og ændring af anvendelsen under ensartede regler (2012). Dette reducerede også det administrative arbejde i kommunerne med at godkende undtagelser.</p> <p>Lave standarder i eksisterende bygninger skabte et behov for mellemliggende krav for gradvist at forbedre ydeevnen gennem renovering.</p>	<p>For energi er det at fremme bedre energimæssig ydeevne i boliger og opgradere eksisterende bygninger samt mindske byggesektorens CO2-aftryk. Desuden at beskytte bygningernes brugere mod overophedning under varmebølger.</p> <p>Forskning med henblik på at implementere nye regler for tilgængelighed og brandsikkerhed. Ændringerne skyldes interessen for at løse boligmanglen i visse geografiske områder (Paris og Genève-regionen) ved at lette omdannelser.</p>	TEK17 §31-4 var en del af reglerne til fremme af cirkularitet i det bebyggede miljø (hvor der også blev foretaget andre reguleringsmæssige ændringer).	-Behov for flere boliger -Klimamæssige fordele (gør renovering mere attraktivt end nedrivning og nybyggeri)
<b>Proces for ændring af regulering; samarbejde med aktører</b>	Et udvalg på ca. 30 personer (bygningsspecialister, byggebranchen, kommuner, repræsentanter for boligsektoren) mødes to gange om året for at drøfte mulige ændringer.	<p>Regeringen/ministerierne leder høringsprocessen .</p> <p>Forskningscentre leverer argumenter og teknisk ekspertise til støtte for beslutningstagningen, f.eks. CSTB (Det Videnskabelige og Tekniske Center for Byggeri)</p>	I forslaget til kapitel 14 i TEK17 (energikrav til energimæssig ydeevne i eksisterende bygninger) har der været et mere åbent samarbejde med interessenter i byggesektoren, f.eks. er der blevet offentliggjort baggrundsrapport	Hovedsageligt formelle procedurer for inddragelse af interessenter, men få ændringer i den foreslåede regulering.

	<b>Holland</b>	<b>Frankrig</b>	<b>Norge</b>	<b>Baden - Württemberg</b>
		<p>udvikler metoder/kriterier.</p> <p>Interessenterne omfatter konsulenter, repræsentanter for socialt boligbyggeri, repræsentanter for byggebranchen og industrien, lokale myndigheder, handicaporganisationer og andre berørte parter. Høring via dokumenter, modelleringsværktøjer, møder og skriftlig feedback, indtil der opnås enighed.</p>	er, inden forslaget til ny regulering blev fremsendt	
<b>Status og næste skridt</b>	<p>Regeringen fastholder energikravene på EU-niveau; BR ændres kun, hvis EU-regler eller sikkerhedsmæssige hensyn kræver det.</p> <p>Diskussionerne om højere standarder for nybyggeri og tilbygninger fortsætter, men de nuværende politikere er ikke tilhængere af omfattende ændringer af lovgivningen.</p>	<p>-Energi: Ensartet beregningsværktøj for nye /eksisterende bygninger inden ca. 2030. Rammeverket er under løbende forbedring for at sikre, at reguleringen er tilpasset de praktiske begrænsninger.</p> <p>-Der er ambitioner om at sænke kravene til vertikal udvidelse (ekstra etager).</p> <p>-Der iværksættes undersøgelser med CSTB vedrørende brandsikkerhedsregler for ombygning, og disse er i øjeblikket under revision.</p>	<p>TEK17 §31-4 kan være vanskelig at forstå fuldt ud for kommuner og aktører i byggesektoren og kan også være åben for ret forskellige fortolkninger. Dette kan kræve mere kommunikation og vidensdeling om reguleringen.</p> <p>Forslaget om specifikke energikrav til eksisterende bygninger vil være det næste skridt i reguleringen af eksisterende bygninger</p>	<p>Der er stadig behov for:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Hurtigere ændringer af planlægningslovgivningen.</li> <li>-Klar prioritering af modstridende regler.</li> <li>-Integration af principper for cirkulær økonomi (f.eks. genbrug af træ).</li> <li>- Stærkere videnskabeligt input til tekniske standarder.</li> </ul>

## 3 HOLLAND

De hollandske bygningsreglementer anvender en lagdelt tilgang, der skelner mellem krav til nye bygninger, renoveringer og ændringer i anvendelsen samt eksisterende bygningsmasse. Reguleringsrammerne har gennemgået en betydelig udvikling siden 1992 for blandt andet at imødegå de specifikke udfordringer i forbindelse med renovering og ombygning af bygninger.

### 3.1 OVERBLIK OVER REGULERINGSRAMMEN

Holland har siden 1992 forsøgt at bygge bro mellem variationerne i den eksisterende bygningsmasse og nye bygninger. Reguleringen før dette varierede på tværs af lokale myndigheder, og bygningsreglementet fra 1992 formulerede for første gang landsdækkende regulering for eksisterende bygninger med minimumskrav. Byggende herpå foretog reguleringen for eksisterende bygninger i 2012 en yderligere distinktion for renoveringsarbejder for at imødekomme det stigende behov for transformationsregulering, samtidig med at man forsøgte at skabe incitament for renovering gennem en ramme, der behandler renovering som delvise opgraderinger af eksisterende bygningselementer uden at kræve fuld overholdelse af præstationsniveauer for nye bygninger.

#### 3.1.1 KORTLÆGNING AF BYGNINGSREGULERINGSRAMMEN

Bygningsreglementerne i Holland er samlet i et enkelt dokument, der fastlægger alle relevante krav og dækker både nybyggeri og renoveringsarbejder. De hollandske bygningsreglementer er fastlagt i Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), oversat som Miljøbygningsdekretet i Holland (Miljøbygningsdekretet) (Interview 1, personlig kommunikation, 25. november 2025). I denne rapport vil denne lovgivning blive omtalt som dekretet eller Miljøbygningsdekretet eller Bbl eller Miljøbygningsdekretet. Det officielle dokument er tilgængeligt via Overheid.nl, som er den primære informationskilde for alle statslige enheder i Holland (Government of the Netherlands).

Dekretet er struktureret i ni kapitler, som vist i Figur 1, og udgør den reguleringsmæssige ramme, der regulerer byggearbejder inden for det hollandske levemiljø. Kapitel 3 og 5 i dekretet omhandler specifikt eksisterende bygninger og renoveringsemner.

Dekretet er struktureret som følger:

- **Kapitel 1:** Generelle vilkår og betingelser
- **Kapitel 2:** Generelle bestemmelser for bygninger  
Kapitel 1 dækker generelle bestemmelser såsom definitioner og retsgrundlag, mens kapitel 2 fastlægger de generelle regler. Begge kapitler gælder for alle typer byggeri.
- **Kapitel 3:** Eksisterende byggeri  
Kapitel 3 fastlægger regulering for eksisterende bygninger.
- **Kapitel 4:** Nybyggeri  
Kapitel 4 fastlægger reguleringen for nybyggeri.
- **Kapitel 5:** Renovering og flytning af en bygning samt ændring af funktion  
Kapitel 5 omhandler regulering for renovering, herunder ændring af anvendelse.
- **Kapitel 6:** Anvendelse af bygninger
- **Kapitel 7:** Bygge- og nedrivningsarbejde
- Kapitel 6 og 7 gælder universelt for alle bygninger og skelner ikke mellem ny og eksisterende bygningsmasse (Miljøbygningsdekretet, 2024) De omfatter krav for eksempel vedrørende sundhed, sikkerhed og bæredygtighed. De indeholder relativt begrænsede reguleringsbestemmelser specifikt rettet mod renovering eller eksisterende bygninger. (Interview 2, personlig kommunikation, 14. januar 2026).
- **Kapitel 8:** Overgangsret

- **Kapitel 9:** Afsluttende bestemmelser  
Kapitel 8 fastlægger overgangsregler for monumenter og verserende ansøgninger, mens kapitel 9 fastsætter, hvornår dekretet træder i kraft og dets officielle titel (Environment Buildings Decree, 2024).

Figur 1 er indholdsfortegnelsen til dekretet, hvor de beskrevne kapitler, bilag og respektive artikler er vist.

Overordnet set anvender dekretet et tretrinssystem:

- Grundlæggende minimum ('Eksisterende byggeri' beskrevet i kapitel 3): Minimumsstandarder som ikke må overtrædes
- Renovering ('Renovering og transformation af en bygning samt ændring af funktions'-niveau beskrevet i kapitel 5): Et mellemliggende niveau, der gælder for renoveringsprojekter. Bygningsreglementerne i dette kapitel vil i denne rapport blive omtalt som 'Renovering og ændring af funktion'.
- Nye bygninger ('Nybyggeri' beskrevet i kapitel 4): Det højeste standardniveau, der gælder for nybyggeri.

Et grundlæggende princip ligger til grund for denne struktur: mens bygninger kan forringes over tid, kan de ikke tillades at falde under det grundlæggende minimumsniveau. Dekretet skelner også på tværs af kapitler mellem 12 forskellige kategorier af bygninger baseret på anvendelsesfunktion—herunder bolig-, undervisnings-, sundheds-, industri-, kontor-, butiksfunktioner osv.—som er underlagt varierende krav i overensstemmelse hermed (Interview 2).

Derudover fungerer reguleringssystemet gennem to forskellige spor: teknisk og rumligt (planlægningsmæssigt). Derfor skal enhver part, der udfører bygge-, renoverings- eller nedrivningsarbejder, overholde kravene fastlagt i Miljøbygningsdekretet samt bestemmelserne indeholdt i den fysiske planlægning. (Omgevingsplan).

## Table of contents

⊕ Chapter 1	>
General terms and conditions (Articles 1.1-1.2)	
⊕ Chapter 2	>
General provisions for buildings (Articles 2.1-2.31)	
⊕ Chapter 3	>
Existing construction (Articles 3.1-3.147)	
⊕ Chapter 4	>
New construction (Articles 4.1-4.250)	
⊕ Chapter 5	>
Renovation and relocation of a building and change of a function (Articles 5.1-5.24a)	
⊕ Chapter 6	>
Use of buildings (Articles 6.1-6.48)	
⊕ Chapter 7	>
Construction and demolition work (Articles 7.1-7.40)	
⊕ Chapter 8	>
Transitional law (Articles 8.1-8.3)	
⊕ Chapter 9	>
Final provisions (Articles 9.1-9.2)	
Annex I to Article 1.1 of this Decree (definitions)	>
Annex II to Articles 3.115 and 4.208 of this Decree (fire alarm system)	>

Figure 1 Indholdsfortegnelse for Miljø- og Bygningsdekretet (Bbl), Skærbillede fra den officielle hollandske regerings hjemmeside (<https://wetten.overheid.nl>). Siden blev set med Google Translate aktiveret, og skærbilledet blev taget den 19.01.2026

### **3.1.2 GRUNDLÆGGENDE OVERVEJELSER OM RENOVERING OG ÆNDRING AF ANVENDELSE OG BYGNINGSREGLEMENTER FOR EKSISTERENDE BYGNINGER**

Overordnet set prioriterer bygningsreglementerne generel sikkerhed og sundhed, ikke økonomiske omkostninger.

Med hensyn til eksisterende bygninger samt renovering og ændring af anvendelse fastlægger kapitel 3 og 5 i dekretet, at reguleringen tjener tre hovedformål: 'a. sikring af sikkerhed; b. beskyttelse af sundhed; og c. holdbarhed og anvendelighed' (Environment Buildings Decree, 2024, art. 3.2; art. 5.2). Reglerne for eksisterende bygninger er på et ret lavt niveau, da de gælder for bygninger af forskellige aldre, og økonomiske og sikkerhedsmæssige aspekter var grundlæggende for fastlæggelsen af disse standarder (Interview 2).

## **3.2 KRAV OG IMPLEMENTERING**

### **3.2.1 BYGNINGSPRÆSTATIONSASPEKTER DÆKKET I KAPITLER OM EKSISTERENDE BYGGERI, RENOVERING OG ÆNDRING AF ANVENDELSE**

Dekretet fokuserer på fem reguleringstemaer:

1. Sikkerhed: Konstruktions- og brandsikkerhed, forebyggelse af fald
2. Sundhed: Forskellige sundhedsrelaterede krav f.eks. indeklime
3. Anvendelse: Inkluderer aspekter som tilgængelighed
4. Energieffektivitet: Dækkes omfattende for renovering
5. Miljøkvalitet: Ikke dækket i renoveringskapitlet

Disse temaer er undertiden dækket af principper om ikke at forringes efter renovering, for eksempel skal en bygning bygget tilgængelig forblive tilgængelig. Det samme gælder for dagslys og akustik (Interview 2).

### **3.2.2 TYPER AF BYGNINGSINDGREB: DEFINITIONER OG KATEGORIER FOR RENOVERING OG ÆNDRING AF ANVENDELSE**

#### **Renovering**

Renovering forstås som "partially renovating, altering or extending an existing structure" (Environment Buildings Decree, 2024, art. 9.2.A). Der er defineret en "Reference Situation", der fastslår, at kvalitetsniveauet før renovering skal opretholdes eller forbedres efter renovering. Ved opgradering bliver det nye kvalitetsniveau låst fast—man kan ikke nedgradere igen (Interview 2).

#### **Ændring af anvendelse**

Der er ingen specifik definition i Dekretet om 'Decree on Construction Works in the Living Environment' (Interview 1). Der er særlige krav til ændring af anvendelse. Selv uden byggearbejde har to områder obligatoriske opgraderinger: Lydisolering fra udefra kommende trafik og brandsikkerhed skal opgraderes til højere standarder. Ændring af anvendelse af tidligere kontorbygninger til boliger er tilladt, hvis de opfylder minimumskravene for eksisterende bygninger til boligformål (Eksisterende bygningsreglementer specifikt for boligfunktion). Når ændringer involverer flere anvendelsesfunktioner inden for en bygning, skal hver funktion overholde de relevante regler for eksisterende bygninger (Interview 2).

#### **Eksempel på brandsikkerhedsstandarder for skillevægge mellem ejendomme:**

- Eksisterende bygningsniveau: 20 minutters brandmodstand
- Renoveringsniveau: 30 minutter (gælder ved ændring af skillevægge)
- Nybyggeriniveau: 60 minutter. Efter en opgradering til 60 minutter kan denne standard ikke sænkes (Interview 2).

### 3.2.3 TÆRSKLER FOR REGULATORISKE KRAV

#### *Tærskel for større renovering*

En større renovering defineres som 'as a renovation in which more than 25% of the surface area of the building envelope (klimaskærmen), as determined in accordance with ISSO 75.1, is renovated and this renovation affects the entire building envelope' (Environment Buildings Decree, 2024, art. 5.20, para. 5; art. 5.21c, para. 3). Imidlertid forekommer udskiftning af 25% af klimaskærmen i de færreste renoveringssager (Interview 2). Nogle renoveringer involverer klimaskærmen, men ikke hele klimaskærmen. Disse renoveringer betragtes ikke som "major renovations" og er derfor ikke underlagt reglerne for "større renoveringer" (Environment Buildings Decree, 2024). I disse tilfælde gælder regler pr. bygningselement, der ændres, ikke hele bygningen. For eksempel kræver udskiftning af ét vindue kun opgradering af netop dette vindue, ikke alle vinduer (Interview 2).

#### *Tilføjelse af etager/udvidelser*

Tilføjelse af etager til eksisterende bygninger betragtes som renovering, så den nye tilføjelse skal overholde renoveringsstandarder (der er nogle undtagelser, hvor sager kan falde ind under nybyggeristandarder). Den eksisterende bygning forbliver på det grundlæggende minimum—for eksempel falder den nye trappedel ind under renoveringsstandarder, mens den eksisterende trappe forbliver ved minimumskravet. Der er dog totale højdetærskler, hvor yderligere brandsikkerhedskrav udløses for hele bygningen. For eksempel skal hele brandsikkerhedsopstillingen ved en total bygningshøjde på over 12,5 meter opgraderes, hvilket gør tilføjelser dyre ved overskridelse af denne tærskel (Interview 2).

#### *Tærskler for energistandard*

Større renoveringer har de samme krav til energistandard som nye bygninger. Renovering af elementer har omfattende krav. For eksisterende bygninger er der ingen energi performance undtagen krav om energimærke C for kontorbygninger: Kontorbygninger er for nylig blevet påkrævet at opfylde minimum energimærke C (også eksisterende kontorbygninger). Dette krav blev introduceret oven på EPBD-kravene - det er et yderligere nationalt krav. Dette kan ses som et første skridt relateret til Minimum Energy Performance Standards (MEPS), som er blevet introduceret i den omarbejdede EPBD i 2024 (Interview 1).

### 3.2.4 OVERHOLDELSE OG HÅNDHÆVELSE

Byggetilladelser er påkrævet for konstruktions- eller brandsikkerhedsændringer. Siden 2024 kræves der to typer tilladelser: byggetilladelser og planlægningstilladelser. Det er kommunerne der håndterer håndhævelse af tilladelserne. Cirka 80% af sagerne kræver ikke formel dokumentation af byggeriet, da dette ikke er et krav for individuelle boliger eller mindre bygninger. Mens reglerne kræver, at byggeriet præcist matcher de tilladte planer, er overholdelse i praksis inkonsekvent. For nyere byggetilladelser anvendes et offentligt-privat partnerskab, som er en ny fremgangsmåde; dokumentation arkiveres af den offentlige forvaltning, men forinden gennemgår det private firma dokumentationen for at verificere, om relevante dokumenter er til stede.

Kommuner kan også pålægge renoveringsopgraderinger (f.eks. tvang Amsterdam vinduesrammeudskiftninger), men udøver sjældent denne magt (Interview 2).

### 3.2.5 FLEKSIBILITET OG DISPENSATION INDEN FOR BYGNINGSREGLEMENTET

Alle bygninger skal opfylde minimumskravene for eksisterende bygningsstandarder. Når kvaliteten før renovering overstiger nybyggeristandarden, kan kvaliteten reduceres under renovering, forudsat at den forbliver over nybyggeristandarden (Environment Buildings Decree, 2024, arts. 4.2-4.246).

## 3.3 POLITIKUDVIKLINGSPROCES

### 3.3.1 TIDSLINJE FOR UDVIKLING AF HOLLANDSKE BYGNINGSREGLEMENTER

Bygningsdekretet blev revideret i januar 2024 og blev omdøbt og omorganiseret som 'Miljøbygningsdekretet' (Besluit bouwwerken leefomgeving), tidligere kendt som 'Bygningsdekretet' (Bouwbesluit). Tidslinjen for bygningsregulativudviklingen er som følger:

#### 1992: Introduktion af Bouwbesluit (Bygningsdekretet)

Den første landsdækkende bygningslovgivning blev introduceret som Bygningsdekretet—en samlet national ramme. Indholdet blev bygget på de mange lokale regler, i de fleste tilfælde baseret på hollandske kommuners model, først implementeret i 1965. Det nye system vedtog en præstationsbaseret tilgang og etablerede de fem kerneområder: Sikkerhed, Sundhed, Anvendelse, Energieffektivitet og Miljøkvalitet. De grundlæggende minimumsstandarder blev introduceret på dette tidspunkt med storstilet forskning udført af en landsdækkende komité, der var involveret i at etablere minimumskravene for eksisterende bygninger. Disse er forblevet stort set uændrede siden (Interview 2).

#### 2012: Større reform af renoveringsreglementer

En væsentlig revision omhandlede specifikt regulering af renoveringsprojekter efter en kort revision i 2003 (Interview 1). Tidligere gjaldt nybyggeristandarder for renoveringsarbejde, medmindre den lokale kommune gav tilladelse til et lavere overholdelsesniveau. 2012-reformen kodificerede renoveringsstandarder nationalt og eliminerede kravet om kommunal tilladelse. Denne ændring var drevet af de høje omkostninger, der havde forhindret kontor-til-bolig-omdannelser, hvor kommuner ofte nægtede at sænke standarder (Interview 2).

#### 2024: Introduktion af Besluit bouwwerken leefomgeving (Miljøbygningsdekretet)

Bygningsdekretet blev erstattet af Miljøbygningsdekretet (Bbl) i januar 2024, hvilket repræsenterer en navneændring, mens det underliggende system, indholdet og niveauet af krav, der gælder for renovering, forblev fundamentalt det samme (Interview 2). Reformen skabte en enkelt, sammenhængende ramme for byggeri ved at inkorporere det tidligere 2012-Bygningsdekret i den bredere Miljølovsstruktur gennem Bbl, hvilket resulterede i en mere moderne og integreret reguleringstilgang (Interview 1).

For første gang blev der introduceret separate kapitler, der omhandler eksisterende bygninger: Kapitel 3 (Eksisterende bygninger) og Kapitel 5 (Renovering og flytning af en struktur samt ændring af anvendelse). Før 2024 var kravene til eksisterende bygninger blevet spredt på tværs af tematiske sektioner såsom sikkerhed og bæredygtighed (Interview 1). Omvendingen af dette princip i Bbl havde resulteret i reduktion af antallet af regler, mens renoveringsreglerne er blevet mere læsbare.

### 3.3.2 MÅL OG OVERVEJELSER, DER VAR AFGØRENDE FOR FASTSÆTTELSEN AF KRAVENE

En af hovedårsagerne til 2024-opdateringen var integrationen af bygningsreglementerne under Miljøloven. Miljøloven udgør en fælles ramme for forskellige reguleringer af det

bebyggede miljø, i et fælles system, og Bbl er et af disse. Substantielle modifikationer og strengere krav er blevet introduceret, især vedrørende brandsikkerhed i boligbygninger (efter anbefalinger fra Forskningsrådet for Sikkerhed). Med hensyn til 2012-opdateringerne lettede nye krav kontor-til-bolig-omdannelser (se 2012 tidslinje), som var blevet stadig mere almindelige (Interview 2). 2024-reformen bygger på disse ved at skabe klarere distinktioner om renovering og ændring af anvendelsesarbejder gennem omstruktureringen af bygningsreglementet og distinktionen i de førnævnte tre kapitler.

### **3.3.3 AKTUEL PROCES FOR ÆNDRINGER**

Et teknisk udvalg på ~30 personer mødes to gange årligt, og de består af repræsentanter fra boligforeninger, byggesektoren, brandvæsener og lokale kommuner, brandsikkerhedseksperter og specialister. Disse parter leverer formel dokumentation til ministeriet gennem en ledelsesplatform. Hovedformålet er at opdatere reglerne med små ændringer for at adressere praktiker-identificerede problemer og smuthuller (Interview 2).

### **3.3.4 EVALUERING: RESULTATER ELLER UDFORDRINGER, DER ER BLEVET OBSERVERET SIDEN POLITIKKENS IMPLEMENTERING**

En udfordring er, at tilladelsesplaner nogle gange ikke matcher det, der er bygget, og overensstemmelsesplaner for det byggede kræves heller ikke for småskalaprojekter.

Med hensyn til ændring af anvendelsessager, hvor kontorbygninger omdannes til boliger, er de nye boliger af lavere standarder end nye bygninger. En stor udvidelse af en tidligere kontorbygning i Amsterdam brændte helt ned for 1,5 år siden, hvilket udløste diskussioner om renoveringsstandarder for udvidelser. Med revisionen i 2024 blev der indført substantielle modifikationer og strengere krav, især vedrørende brandsikkerhed i boligbygninger (efter anbefalinger fra Forskningsrådet for Sikkerhed). Med hensyn til konstruktionssikkerhed er der også overvejelser. For eksempel øger tilføjelse af to etager belastningen på eksisterende fundament. Dette er tilladt, hvis fundamentet forbliver over minimumsstandarderne, selvom det bliver mindre sikkert. Dette betragtes som en acceptabel forringelse (Interview 2).

Den nuværende politiske konsensus er ikke at ændre BR, og ændringer af regler forekommer i øjeblikket kun under specifikke omstændigheder: når europæiske direktiver nødvendiggør dem, eller når sikkerhedshændelser opstår. Der er løbende diskussion vedrørende regler for transformation af nye boliger og bygninger konstrueret som udvidelser til eksisterende strukturer med mulighed for at introducere højere standarder. Imidlertid favoriserer det politiske klima i øjeblikket ikke hurtig handling i denne sag (Interview 2). Regeringen har fx tilkendegivet, at energieffektivitetskrav ikke skal overgå europæiske standarder.

De almene boliger gennemgår omfattende renovering gennem nationale aftaler mellem regering og den almene boligsektor, herunder obligatorisk fjernelse af E- og F-energimærker for lejede ejendomme under EPC-systemet. Imidlertid står private boligejere over for begrænsede krav. Kommunerne har teoretisk autoritet til at pålægge opgraderinger, men udøver sjældent denne magt på grund af vanskeligheder med at bestemme, hvilke ejendomme der skal målrettes. Følgelig udvides en kvalitetskløft mellem almene boliger og små privatejendomme med lavindkomstejere.

## 3.4 REFERENCER

### 3.4.1 LINKS

Miljøbygningsdekretet, Decree ("Besluit")U.S.C. (2024). <https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2025-07-01/https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2025-07-01/>  
*General information on Environment and Planning Laws* . <https://iplo.nl>. Hentet 10. november 2025 fra <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/english-environment-and-planning-act/general-information-on-environment-and-planning/https://iplo.nl.https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/english-environment-and-planning-act/general-information-on-environment-and-planning/>  
Government of the Netherlands. Overheid.nl. Hentet 23. januar 2026 fra <https://www.overheid.nl/englishhttps://www.overheid.nl/english>

### 3.4.2 INTERVIEWS

Interview 1. Konsulent, Team Bæredygtigt Byggeri, Nederlands Erhvervsagentur, (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). (Personlig kommunikation, november 2025)

Interview 2. Senior Politisk Rådgiver om Bygningskvalitet & Bygningsreglementer, Ministeriet for Bolig og Fysisk Planlægning (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening), Holland. (Personlig kommunikation, januar 2026)

## 4 FRANKRIG

De franske bygningsreglementer har integreret undtagelser i specifikke præstationsaspekter inden for bygningsreglementet. Disse inkluderer en omfattende reguleringsramme fokuseret på energi, termisk og operationel CO<sub>2</sub>-performance samt opdateret undtagelsesregulering om tilgængelighed og brandsikkerhed.

### 4.1 OVERBLIK OVER REGULERINGSRAMMEN

Den primære distinktion mellem nye bygninger og renoveringskrav i den franske bygningsregulering centrerer sig om energi- og CO<sub>2</sub>-performance. Regler for energi- og CO<sub>2</sub>-performance er indlejret i bygningsreglementet; imidlertid har de en omfattende reguleringsramme, der skelner mellem eksisterende og nye bygninger. Mens andre undtagelser for eksisterende bygninger findes, overvejende vedrørende tilgængelighed, fungerer de som undtagelser inden for den bredere ramme, fremfor separate, omfattende regler. Derfor vil den franske analyse primært fokusere på energi- og CO<sub>2</sub>-performance med sekundær opmærksomhed på supplerende emner og relevante undtagelser.

#### 4.1.1 KORTLÆGNING AF BYGNINGSREGULERINGSRAMMEN

##### *Energi performance*

I den franske bygningskode er der på energi- og CO<sub>2</sub>-performance separat regulering for nye og eksisterende bygninger—henholdsvis RE2020 og RT existant (Eksisterende bygnings termiske regulering) (Interview 1, personlig kommunikation, 5. december 2025) integreret inden for samme kapitel i bygningsreglementet.

*RE2020* erstattede den tidligere regulering og samlede kombinationen af energi, kulstofkriterier i bygninger og sommer termisk komfort i en samlet ramme (Interreg Europe, u.å.).

*RT Existant* er integreret inden for den franske bygningskode (Code de la construction et de l'habitation) snarere end at eksistere som en separat, selvstændig regulering. Specifikt er den i Bog I, Titel VII (Performance énergétique et environnementale), Kapitel III, som er dedikeret til den termiske regulering af eksisterende bygninger. Reguleringen er struktureret på tværs af flere artikler. (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 173-1) (Code de la construction et de l'habitation, arts. R. 173-1 til R. 173-8) *RT existant* er struktureret i to søjler baseret på renoveringens størrelse: *RT Globale* og *RT Éléments*.

##### *Tilgængelighed, brandsikkerhed og andre krav*

Fransk bygningsregulering skelner generelt mellem tre typer bygninger: boligbygninger, bygninger åbne for offentligheden og bygninger til erhvervs-mæssig brug. Artikel L. 161-1 i den franske bygnings- og boligkode etablerer princippet om universel tilgængelighed i alle tre, mens den skelner yderligere mellem tilgængelighedskrav for nybyggeri og eksisterende bygninger under renovering. Undtagelser fra tilgængelighedsregler gives, når implementering er vanskelig eller umulig i eksisterende bygninger (Interview 2).

Med hensyn til brandsikkerhed og andre krav er det generelle princip, at ethvert renoveringsarbejde ikke bør sænke eksisterende brandsikkerheds- eller elektriske sikkerhedsniveauer. Specifikke krav gælder ved udlejning af en bolig: brandsikkerhed, luftkvalitet og sanitære forhold skal opfyldes. Brandsikkerhedsstandarder adskiller sig efter bygningsanvendelsestype, hvilket skaber betydelige begrænsninger for bygningsomdannelser (Interview 1).

#### 4.1.2 GRUNDLÆGGENDE OVERVEJELSER FOR DIFFERENTIERINGEN MELLEM NYE OG EKSISTERENDE BYGNINGER

Hovedårsagerne til distinktionen mellem nye og eksisterende bygninger er politiske og tekniske. Det er politisk lettere at sætte ambitiøse mål for nye bygninger end for eksisterende bygninger, da de ekstra omkostninger for at opfylde betingelserne er lavere i nybyggeri. For de tekniske krav er modellering af energi performance lettere for nybyggeri, da der er bedre adgang til information specifikation for byggematerialer- og komponenter. For eksisterende bygninger er der begrænset tilgængelig information, hvilket gør energimæssig modellering mindre nøjagtig (Interview 1).

## 4.2 KRAV OG IMPLEMENTERING

### 4.2.1 TYPER AF BYGNINGSINDGREB: DEFINITIONER OG KATEGORIER FOR EKSISTERENDE BYGNINGER

Med hensyn til ændring af anvendelse i eksisterende bygninger (f.eks. kontor til bolig), eksisterer der ingen specifik differentiering i kravene til energi performance. Desuden, hvis der ikke skabes ny overflade, betragtes projektet ikke som nybyggeri og behøver ikke at opfylde kravene til nybyggeri. Imidlertid skal udvidelser af eksisterende bygninger overholde kravene til nybyggeri, også selvom transformationen af den eksisterende bygning ikke behøver dette.

Med hensyn til tilgængelighed er der etableret regulering for ændring af anvendelse af en eksisterende bygning til boligformål. Brandsikkerhedskrav adskiller sig betydeligt mellem kontor- og boligbygninger, hvilket skaber store begrænsninger for bygningsomdannelser. En lov blev vedtaget før sommeren 2025 for at lempe reglerne specifikt for omdannelse af kontorer til boliger – med fokus på byplanlægningsprocesser og økonomiske incitament (skattemæssige årsager), ikke energieffektivitet (interview 1).

### 4.2.2 TÆRSKLER FOR REGULATORISKE KRAV

#### *RT Existant-tærskler*

Renovering af eksisterende bygninger falder ind under RT Existant, som er struktureret i to søjler baseret på renoveringens omfang:

#### **RT Globale (for større renoveringer):**

- Gælder for bygninger på mindst 1.000 m<sup>2</sup>
- Bygninger opført efter 1948
- Renoveringsomkostninger overstiger 25% af den estimerede bygningsværdi
- Kræver opnåelse af et globalt energipræstationsmål for hele den renoverede bygning
- Tilgangen giver fleksibilitet: hvis ét element (f.eks., windows) ikke kan opfylde referencepræstationen, kan det kompenseres ved at overpræstere på et andet område (f.eks., heating system)
- Ændring af anvendelse: beregningen tager kun hensyn til den fremtidige bygningsanvendelse

#### **RT Éléments (element-for-element tilgang):**

- Gælder, når projekter ikke opfylder RT Global-kriterier
- Fastlægger minimumspræstationsstandarder for individuelle systemer (isolering, vinduer, opvarmning osv.)
- Ingen global energi- eller CO<sub>2</sub>-beregning påkrævet

I samme ramme er der den yderligere regulering 'Embedded Works Obligation' (2016) som kræver isolering under facade-/tagarbejder (Interview 1).

## *Beregningsmetode for RT Global*

Metoden fungerer som følger:

- En model af bygningen oprettes ved hjælp af et specifikt numerisk værktøj
- Energiforbrug beregnes for alle fem anvendelser: opvarmning, køling, ventilation, belysning og varmt vand
- Et referenceforbrug beregnes ved at anvende referencepræstationsværdier (fastsat i regulering) på bygningens arkitektoniske karakteristika
- Den renoverede bygning skal opnå forbrug under dette referenceniveau
- Forskellige krav efter bygningstype: Boligbygninger skal opnå en specifik forbrugsgrænse mellem 80–195 kWh/m<sup>2</sup>/year (varierer efter geografisk placering på grund af klimaforskelle). Ikke-boligbygninger skal opnå 30% mindre energiforbrug end referencepræstationen beregnet gennem modellenling process (Interview 1).

## *Undtagelser fra tilgængelighed*

Ifølge Artiklerne R. 163-3 og R. 164-3 i bygnings- og boligkoden, er det muligt at give dispensation, hvis der kan påvises umulighed i overholdelse af kravene som følge af bygningens miljø eller karakteristika, bevarelse af arkitektonisk arv, klar uforholdsmæssighed mellem forbedringer og omkostninger for bygninger med offentlig adgang, og misforhold mellem fordele ved tilgængelighed og ulemper for etageboliger.

Tilgængelighedsopgraderinger er påkrævet under større arbejder, hvis renoveringsomkostninger overstiger 80% af bygningsværdien, hvor alle fællesarealer skal overholde nybyggeriregler. Hvis fuld overholdelse ikke er gennemførlig, er kravet at opnå det maksimalt teknisk og økonomisk gennemførlige. Tilgængelighed for kørestole udgør den største udfordring for byggeri krav til overflader (Interview 2).

### **4.2.3 OVERHOLDELSE OG HÅNDHÆVELSE**

Energikonsulenter er ansvarlige for at lave beregninger og sikre, at regler følges, men der er ingen systematisk kontrolmekanisme. Ofte er den primære drivkraft for renoveringspræstation finansielle incitamenter og statslige tilskud, snarere end regulatoriske krav.

For mindre renoveringer (RT Éléments), er ejere ikke forpligtet til at konsultere en energikonsulent (Interview 1).

## **4.3 POLITIKUDVIKLINGSPROCES**

### **4.3.1 TIDSLINJE FOR BYGNINGSREGLEMENT**

- RE2020: erstattede den tidligere regulering og trådte i kraft i 2022 for boliger, kontorer og skoler, og vil træde i kraft for resten af nybyggeriet i maj 2026
- RT Éléments: På plads siden 2007
- RT Global: På plads siden 2008. Den er ikke blevet opdateret i mindst 8 år; nuværende revision er i gang for at opdatere referencepræstationskriterier og potentielt øge ambitionsniveauet (Interview 1).

### **4.3.2 INTERESSETER INVOLVERET I PROCESSEN**

Processen for at udvikle regler involverer:

- Teknisk udvikling: CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) hjælper med at udvikle beregningsmetoder og referencekriterier gennem studier

- Interessentkonsultation: Energikonsulenter, almene boligforeninger, repræsentanter fra byggesektoren, lokale offentlige myndigheder (kommuner, regioner, departementer), bygningsejersforeninger, og industrirepræsentanter f.eks. isoleringsproducenter
- Konsultationsformat: Dokumenter med eksempler og modellering forberedes og deles; interessenter kan få adgang til modelleringsværktøjer for at teste forskellige parametre; møder afholdes for at præsentere forslag, indsamle spørgsmål og derefter indsamle skriftlig feedback; iterationen fortsætter indtil forslagene anses for politisk acceptable og ikke udvikles videre uden nye analyser.
- Omkostningsvurdering: For nye bygninger beregnes ekstraomkostninger som en procentdel af byggeomkostninger (typisk er accepttærsklen omkring 5%). Dette er vanskeligere at gøre for eksisterende bygninger på grund af renoveringens frivillige karakter og flere involverede faktorer (Interview 1).

#### **4.3.3 EVALUERING: RESULTATER ELLER UDFORDRINGER, DER ER BLEVET OBSERVERET SIDEN POLITIKKENS IMPLEMENTERING**

RT Globale anses for at være godt fulgt i bygninger der ikke benyttes til boliger og i store boligrenoveringsprojekter (f.eks. social housing renoveringer). Overholdelse er usikker i den private boligsektor, hvor der også er bekymringer om, hvorvidt bygningsejere er klar over at reglerne eksisterer (Interview 1).

#### **4.3.4 REGULERINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER UNDER OVERVEJELSE**

##### *Energiperformance*

Frankrig bruger i øjeblikket to forskellige beregningsværktøjer til energi performance —ét til nye bygninger og ét til eksisterende bygninger. Dette skaber uoverensstemmelser mellem EPC-resultater og nybyggeris performance-beregninger, hvilket er frustrerende for myndigheder, byggesektoren og brugere. Man sigter mod at samle disse værktøjer i ét samlet beregningsværktøj inden cirka 2030 med 'databroer' for eksisterende bygninger, hvor komplette data ikke er tilgængelige. Der er også diskussioner om energieffektivitet for vertikale udvidelser: det undersøges, om kravene kan sænkes, da eksisterende tekniske systemer (f.eks. opvarmning) allerede er på plads. Et nyt dekret om forenkling af energieffektivitet forventes i begyndelsen af 2026 (første halvdel af året). Regler for luftkvalitet og energieffektivitet er ved at blive harmoniseret, men andre regler (tilgængelighed, brandsikkerhed) fortsat er stort set isoleret i siloer i separate departementer med forskellige processer, tidslinjer og interessenter (Interview 1).

##### *Ændring af anvendelse og transformationer*

Frankrig søger aktivt at forenkle bygningsreguleringskravene for at lette ændring af anvendelse for bygninger. Det tidligere boligministerium lancerede en mission af specialister, primært projektere og professionelle byggeaktører, for at foreslå løsninger på dette problem, og de indsendte 'Syphe Report'. Dette initiativ sigter mod at adressere finansielle, tekniske og lovgivningsmæssige problemstillinger for at lette ombygninger og øge boligudbuddet i områder med høj efterspørgsel, såsom Île-de-Frankrig og Genève-regionen (interview 2). Der er politisk pres for at lempe reglerne for bygningsombygninger. Der er i øjeblikket diskussioner og forskning om brandsikkerhedsregler for ombygninger, og der er identificeret punkter, der kan ændres (interview 2).

## **4.4 REFERENCER**

### **4.4.1 LINKS**

Interreg Europe. (n.d.). *Environmental regulation 2020 (RE2020)*.

<https://www.interregeurope.eu/good-practices/environmental-regulation-2020-re2020>

### **4.4.2 INTERVIEWS**

Interview 1. Head of the Building Energy Performance Office, Department of Housing, Urban Planning and Landscapes | General Directorate of Planning, Housing and Nature, Ministries of Ecological Transition, Territorial Planning, Transport & City and Housing, Frankrig (Personal communication, December 2025)

Interview 2. Head of the Department of Housing, Urban Planning and Landscapes | General Directorate of Planning, Housing and Nature, Ministry of City and Housing, Frankrig. (Personal communication, January 2026)

# 5 NORGE

## 5.1 OVERBLIK OVER REGULERINGSRAMMEN

I 2023 blev der foretaget en hovedændring i den norske plan- og bygningslov for at fremme renovering og transformation af bygninger, som et overordnet mål om at øge cirkulær økonomi i byggesektoren. Denne ændring blev formuleret i bygningsreglementet (TEK17), Chapter 31 om "Eksisterende bygninger", § 31-2 og § 31-4, som undtagelser for eksisterende bygninger til at følge de samme krav som for nybyggeri. Undtagelserne er formuleret som en mulighed for bygningsejeren til at forhandle med den lokale kommune om at definere de præcise betingelser for renoveringer eller omdannelser af bygninger, i stedet for at anvende de samme krav som for nye bygninger. §31-4 definerer nogle standarder for, hvad kommunerne skal overholde, når de giver undtagelser fra tekniske krav, og hvordan positive og negative konsekvenser skal afvejes.

Desuden vil der i 2026 blive fremsendt et forslag, der præciserer energikravene til opgradering af eksisterende bygninger, hvor hensigten er at gøre det klart, at renoveringer og transformationer ikke behøver at leve op til de samme energikrav som nye bygninger. Disse to initiativer vil blive beskrevet mere detaljeret i dette kapitel.

Før det, har opgradering af energiprformance i eksisterende bygninger traditionelt været et hovedfokus for bygningsreglerne, for nye og eksisterende bygninger. Udviklingen af energiprformance for eksisterende bygninger er blevet understøttet af forskellige finansielle mekanismer:

- Husbanken, en national bank med fokus på boligsektoren. Her er det muligt at optage et lån (eller dellån) til opgradering af bygningen til et bedre niveau i forbindelse med en renovering, hvis renoveringen har et vist volumen eller standard
- NOVA har siden 1980 givet finansiell støtte til energiopgradering af eksisterende bygninger

Initiativer til at støtte renoveringer gennem bygningsreglerne

I 2015 blev der foretaget reguleringsændringer for at gøre det lettere at ændre anvendelsen af rum i bygninger (TEK § 1-2 åttende ledd - boliger og omdisponering av rom, <https://www.dibk.no/verktoy-og-veivisere/bruksendring>). Hvis f.eks. et lagerrum skulle omdannes til soveværelse, skal krav til dagslys, højde til loft, indeklimate osv. Ikke følge samme krav som for nybyggeri (<https://www.dibk.no/verktoy-og-veivisere/bruksendring>).

Med introduktionen af LCA-baserede krav i byggeriet, cirkulær økonomi og genanvendelse af byggematerialer og bygninger, har fokus i en periode været flyttet til hele klimaaftrykket af bygningen. Andre fokusområder i bygningsreglementet er brand og tilgængelighed, eller "universelt design". Imidlertid har der siden invasionen af Ukraine i 2022, været en stigende interesse i at blive uafhængig af russisk energiforsyning, og det har medført fornyet fokus på energieffektivisering af bygninger.

## 5.2 ÆNDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN I 2023

For at øge cirkularitet og genanvendelse af bygninger, besluttede den norske regering i 2023 at introducere forskellige initiativer og reguleringsændringer i plan- og bygningsloven. "Da der er tekniske og reguleringsmæssige udfordringer relateret til transformation (af bygninger), har Regeringen i 2023 introduceret ændringer i Plan- og Byggesloven, for at gøre det enklere at ændre bygninger og sikre en mere bæredygtig og effektiv genanvendelse af bygninger"

(National Arkitektur Politik p. 30). Derudover blev der foretaget ændringer i reglerne for dokumentation af byggevarer for at gøre det lettere at handle med genbrugte byggematerialer og komponenter, og der blev også indført strammere regler for sortering af byggeaffald på byggepladserne. Der er ambitioner om at følge op på de ændrede regler for at se, hvordan de har fungeret, og at udvikle dem videre (National Arkitekturpolitik).

TEK17 er bygningsreglerne i Norge, og TEK17 kapitel 31 beskriver reglerne for eksisterende bygninger. Reguleringsændringerne blev formuleret i kapitel 31 om "Eksisterende bygninger", især i § 31-2 og § 31-4.

## Lov om planlægning og byggesaksbehandling (plan- og bygning



Innholdsfortegnelse ▾



Lovens forskrifter

### § 31-4. Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi tillatelse etter første ledd.

0 Tilføyd ved [lov 8 mai 2009 nr. 27](#), endret ved [lov 11 mai 2021 nr. 37](#) (i kraft 1 jan 2023 iflg. [res. 14 okt 2022 nr. 1738](#)).

### § 31-5. Kommunens adgang til å avslå søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak

Kommunen kan avslå en søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomte. Dette gjelder ikke dersom reguleringsplanen forutsetter at byggverket rives.

0 Tilføyd ved [lov 8 mai 2009 nr. 27](#), endret ved [lover 20 juni 2014 nr. 52](#) (ikr. 1 juli 2015 iflg. [res. 6 feb 2015 nr. 91](#)), [11 mai 2021 nr. 37](#) (i kraft 1 jan 2023 iflg. [res. 14 okt 2022 nr. 1738](#)).

Udgangspunktet er, at alle større ændringer og renoveringer af eksisterende bygninger kræver, at de samme standarder som for nye bygninger følges, men med nogle begrænsninger. Det omfatter f.eks. ikke udskiftning af ét vindue, men hvis alle vinduer udskiftes, skal de samme krav til nybyggeri følges. § 31-4 specificerer mulighederne for undtagelser ved større renoveringer. En bygningsrenovering bør ikke nødvendigvis overholde kravene til nybyggeri fuldt ud, men niveauet bør fastlægges i dialog med den lokale kommune. I § 31-4 beskrives det, at kommunen, når den undersøger mulige undtagelser, skal tage hensyn til bygningens alder, bevaringsstatus, placering, formål samt den tekniske tilstand. Kommunen bør også tage hensyn til de positive ændringer af bygningen, der foretages med renoveringen, f.eks. forbedringer i den generelle standard og bygningens sikkerhed.

Vejledning til reguleringen fra 2023 udtrykker det på følgende måde:

*“Undtagelsesbestemmelsen i § 31-4 er en fleksibel bestemmelse, der giver mulighed for videreudvikling af eksisterende bygninger. Bestemmelsen er derfor et vigtigt redskab til at opgradere allerede opførte bygninger og tage dem i brug. Undtagelsesbestemmelsen i plan- og byggeloven kan anvendes til at forbedre kvaliteten af en bygning med hensyn til sundhed, miljø og sikkerhed, men uden at de tekniske krav skal være fuldt ud opfyldt. Fordi §31-4 er en såkaldt skønsmæssig retsanvendelse, skal kommunen give en dispensation fra de tekniske krav, hvis ansøgningen opfylder kravene for at opnå dispensationen.*

*Undtagelser fra tekniske krav: Ved behandling af ansøgninger om undtagelser fra tekniske krav, skal kommunen lægge vægt på strukturens alder, formelle bevaringsstatus, type, formål, placering, foranstaltningens varighed og den aktuelle tekniske tilstand.*

*Overvej negative konsekvenser: Kommunen skal også lægge vægt på faktorer, der kan reducere negative konsekvenser ved at give undtagelser og fordele, der opnås med renoveringen. Så længe der især er en forbedring af sikkerhedsniveauet, kan kommunen lægge afgørende vægt på fordelene ved, at bygningen opnår en bedre standard, selvom kravene i det gældende bygningsreglement ikke er fuldt ud opfyldt.*

*...og det positive: I sagsbehandlingen, skal kommunen også overveje de fordele, som foranstaltningen vil opnå. Eksempler herpå kan være, at sikkerhedsniveauet vil blive forbedret, at bygningen vil blive mere tilgængelig og at vigtige kulturelle værdier vil blive beskyttet. Det er også fuldt ud muligt at lægge vægt på klima. Genbrug af eksisterende bygninger vil ofte medføre klimafordele".* Kilde: Foranstaltninger på eksisterende bygninger: Sådan bruges undtagelsesbestemmelsen (2025) Tiltak på eksisterende bygg: Slik bruker du unntaksbestemmelsen - Direktoratet for byggkvalitet

Generelt er der nogle krav, der skal opfyldes, og hvis disse krav er opfyldt, er det stort set op til aktørerne at finde det rette niveau. Det accepteres, at renoveringen måske ikke kan nå samme niveau som nye bygninger, så længe renoveringen vil gøre bygningen bedre, end den var før. Det kan f.eks. være bygninger, der bruges til kontorer, boliger eller plejehjem. Hovedideen er, at bygningsejeren kan sigte mod et bestemt niveau, der ikke overholder standarden for nye bygninger, hvis der er en forbedring i forhold til det. Dette er intentionen med §31-4, der tillader en sådan vurdering. Udfordringen er, at kommunerne kan have forskellige fortolkninger af reguleringen, og forskellige prioriteter om, hvad de vil tillade. Dette kan gøre reguleringsrammen på tværs af kommuner ret forskelligartede og gøre omkostninger og ambitioner vanskelige at forudsige for bygningsejere og for andre interessenter i byggesektoren). Der er derfor behov for at styrke dialogen og vidensdelingen mellem kommunerne og interessenterne i byggebranchen omkring de nye regler.

### **5.3 KOMMENDE FORSLAG OM ENERGIPERFORMANCE FOR EKSISTERENDE BYGNINGER**

Der er en nyt forslag om energipræstation for eksisterende bygninger, der snart skal sendes til høring (kapitel 14 i TEK17). Dette vil omfatte reducerede krav til transformation og renovering af eksisterende bygninger. Målet er at afklare, at dette er energikrav, der gælder for eksisterende bygninger, som er anderledes en for nybyggeri. Dette er en tydeliggørelse af et sæt regler, som er ganske komplicerede. Forslaget er blevet diskuteret i de etablerede klimapartnerskaber, som er et trepartsamarbejde med myndigheder, industrier og organisationer (inklusive interessenter fra byggebranchen, bygningsejere og myndigheder på nationalt og lokalt niveau). Partnerskabet har omfattet fokus på EU's energidirektiver for bygninger, og hvordan man kan reducere klimapåvirkningen fra byggebranchen. På møderne har disse aktører fået lidt mere information end sædvanligt om processen med at forberede ændringerne i lovgivningen. Selvom udviklingen af reguleringerne har foregået i en fortrolig ramme, har denne proces været langt mere åben end traditionelt. For eksempel er undersøgelser fra Multiconsult, et stort konsulentfirma i Norge, og Asplan, om konsekvenserne af at reducere energikravene for eksisterende bygninger, blevet offentliggjort forud for ændringerne i reguleringen, hvorimod de tidligere ville have været undtaget offentliggørelse, indtil høringen var afsluttet. I dag er de to rapporter offentliggjort på DIPS' hjemmeside, og de har været en del af processen. De spørgsmål, der diskuteres, er f.eks. "Skal vi gå denne vej eller den vej, skal vi stramme op på vinduer, skal vi stramme op på vægge, skal vi stramme op på teknisk udstyr, og skal vi fremme den løsning eller den løsning i et sæt regler?" (interview 1). Når regler udvikles, er der en undersøgelsesinstruktion (Byggesagsforeskriften: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488>) der gælder for al reguleringsudvikling i Norge, som siger, at man skal definere, hvad udfordringen er?

Hvad er problemet i første omgang? Why should you change something about this here too? What alternatives do you have? You go for an alternative and what is the consequence of these alternatives? <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488>

## 5.4 REFERENCER

Interview med representant fra Direktoratet for Bygge kvalitet (DIBK) i Norge d. 21.01.2026  
Personlig kommunikation med representant fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, november 2025.

### 5.4.1 LINKS

Den samlede norske lovgivning: [Forsiden - Lovdata](#)

DIBK, [Direktoratet for byggkvalitet](#)

Link til TEK17 med veiledning: <https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17>

[Tiltak på eksisterende bygg: Slik bruker du unntaksbestemmelsen - Direktoratet for byggkvalitet - veiledning](#)

TEK § 1-2 åttende ledd - boliger og omdisponering av rom (fra 2015):  
[Arbeid på eksisterende bygg - Direktoratet for byggkvalitet](#)

Kommunal- og distriktsdepartementet (2025) [Rom for kvalitet – Nasjonal arkitekturstrategi](#).

## 6 BADEN-WÜRTTEMBERG

Tyskland har en tredelt styring af bygningsreglementet: De føderale love definerer generelle mål i forbindelse med byggeri, såsom miljøbeskyttelse, energieffektivitet og artsbevarelse. De 16 delstater (Länder) har deres egne bygningsreglementer og er udelukkende ansvarlige for administrativ og reguleringsret og håndterer derfor bygningsregler og tilladelsesprocedurer individuelt. Kommunerne har planrettigheder og kan tilføje lokale restriktioner til de statslige regler.

Beskrivelse af reguleringsrammen i Tyskland er en meget omfattende opgave, og dette kapitel giver langtfra det fulde overblik, men kun et kort og meget overordnet billede. For mere detaljerede information om reguleringsrammen i Tyskland, henvises til dokumentet "Regulatory Approaches to the Existing Building Stock in Germany: System logic, goal conflicts and reform approaches" som er skrevet og formidlet af Jörg Schumacher fra "The Federal Architect Chamber in Germany". Dokumentet er vedlagt som bilag 1 i dette notat.

### 6.1 OVERBLIK OVER REGULERINGSRAMMEN

Hver af de 16 delstater har deres eget bygningsreglement (LBO, Landesbauordnung) i forhold til brandsikkerhed, tilgængelighed, indeklimatestatik, genanvendelighed osv. Energikrav for nye og eksisterende bygninger reguleres på føderalt niveau - dog kan delstaterne stille krav om fx installere solceller på bygninger i forbindelse med renovering og nybyggeri

Trods de forskellige bygningsreglementer er der nogle dele, der er overlappende på tværs af delstaterne. Det anslås, at 90 % af bygningsreglementerne er identiske, og 10 % er varierer afhængigt af delstaten (interview 2). Der er forskellige grunde til, at bygningsreglementerne varierer; bygningsreglement i Bayern kan fx være en smule anderledes end bygningsreglementet i Slesvig-Holsten fordi klimaforholdene er forskellige; i Bayern er der mere sne, så tagene skal være mere sikre, men også arkitektonisk arv og kultur er forskellige. Baden-Württemberg har meget skov og ønsker at fremme byggeri med træ og tømmer, så de har en større opmærksomhed på brandsikkerhedskravene end andre delstater; og i tætbebyggede stater som Berlin, Bremen og Hamborg er der andre forhold end i stater med mere åbent land (interview 2).

Tyskland har i øjeblikket ingen samlede krav til eksisterende bygninger. Energimæssig opgradering af eksisterende bygninger reguleres af "trigger"-krav, typisk når bygningskomponenter udskiftes, bygningsinstallationer fornyes. eller når der gennemføres større renoveringer. Når fx et varmesystem har nået en bestemt alder er der krav om fornyelse af varmesystem i henhold til Bygningsenergiloven (Building Energy Act). Men bortset fra det er der ikke krav på føderalt niveau om energikrav for eksisterende bygninger (interview 2). Udover den delte lovgivning mellem EU-love, den føderale lovgivning og delstatsniveauets bygningsregler er en yderligere komplikation, at DIN-normerne (Deutsche Industrie Norms) ofte bruges som retningslinjer for "bedste praksis" i byggeprojekter, særlig i forbindelse med afgørelser. Disse normer er formuleret og defineret af byggebranchen selv og ikke af myndigheder, hvilket gør det vanskeligt at tilpasse normerne og bygningsreglementerne, hvilket kan forårsage konflikter. Dette skaber et fragmenteret og ofte modstridende reguleringsmiljø, hvor forskellige regler ofte modsiger hinanden i det samme projekt (interview 1 og 2). I praksis konfronteres renoverings- og ombygningsprojekter ofte med krav på statsligt niveau, for eksempel vedrørende brandsikkerhed og tilgængelighed eller dagslys. Dette får ofte nedrivning og udskiftning til at virke lettere end at bevare og omdanne eksisterende bygninger.

Mange delstater ser nærmere på disse konflikter og hvordan de kan løses for at gøre renovering og genbrug konkurrencedygtigt med nedrivning og nybyggeri. Der er derfor en bred reformdebat i alle 16 stater og på føderalt niveau, og målet er at gøre renovering og genbrug konkurrencedygtigt med nedrivning og nybyggeri uden at gå på kompromis med sikkerhedsmålsætningerne (interview 2). Som et eksempel har Niedersachsen som en slags test introduceret en nyt paragraf 85a i deres bygningsreglement, der fastslår: "Hvis en eksisterende bygning strukturelt ændres ved at tilføje etager, ombygge eller udvide den, eller hvis dens anvendelse ændres, må de eksisterende og nye komponenter, der berøres af byggearbejdet, især vægge, søjler, lofter, gulve, tage og trapper, kun opfylde kravene i afsnit 3 (1)<sup>1</sup> (personlig kommunikation 1). Det betyder, at kun den grundlæggende strukturelle og brandsikkerhed skal opfyldes i henhold til de gældende regler, men ingen andre aspekter som tilgængelighed osv. Dette må heller ikke forringe energi- og klimaforholdene samt sikkerheds- og sundhedsforholdene (interview 3). Dette har gjort det lettere at f.eks. tilføje en ekstra etage til den eksisterende bygning, da den gamle regel krævede en opgradering af hele bygningen, hvilket i praksis gjorde det umuligt at tilføje en ny etage (personlig kommunikation 1). Desuden er kontrol af de strukturelle beregninger foretaget af en uafhængig certificeret ekspert vedrørende det almindelige tyske system ikke påkrævet her. Det er muligt, at forsikringssselskaber i sidste ende vil kræve det, men generelt set sættes et grundlæggende princip i de tyske bygningsreglementer ud af kraft af dette (personlig kommunikation 1). Den nye regulering i Niedersachsen er i en testfase, og der er endnu ingen erfaringer med, hvordan reguleringen fungerer i praksis. Motivationen er at gøre boligudbuddet overkommeligt, da der er mangel på betalbare boliger i Niedersachsen, og der er også en ambition om at reducere unødvendigt nybyggeri (interview 3).

En anden mulighed for at udvikle og teste betingelser for renovering af eksisterende bygninger indenfor rammerne af den eksisterende lovgivning er "Gebäudetyp-E", som giver staterne bedre mulighed for at forhandle mere fleksible bygningsarrangementer mellem partnerne. Gebäudetyp E er dog ikke et instrument til regulering af bygningsbestanden, men snarere et forsøg på bedre at tilpasse civilretlige rammer til den virkelige planlægnings- og byggepraksis (bilag 1).

Ifølge den grundlæggende tyske lov (Baugesetzbuch §246e <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html#BJNR003410960BJNE040700130>), har delstaterne lov til at reducere planlægningsstandarder og lette administrative processer i deres regler i tilfælde af omdannelse af eksisterende bygninger til beboelsesejendomme. Den blev indført som en midlertidig særlig bestemmelse for at lette byggeri under akut boligmangel. Den indeholder elementer, der også kan lette udvikling inden for den eksisterende bygningsmasse, for

---

<sup>1</sup> (1) Bygninger og konstruktioner skal være indrettet, udformet og egnet til deres anvendelse på en sådan måde, at den offentlige sikkerhed, især liv og sundhed, samt det naturlige miljø og dyr, ikke bringes i fare. <sup>2</sup> Der må ikke opstå urimelige gener eller urimelige trafikhindringer.  
(2) Bygninger skal opfylde de generelle krav til sunde leve- og arbejdsforhold. Der skal tages hensyn til behovene hos mennesker med handicap, ældre, børn og unge samt personer med spædbørn. <sup>3</sup> For at beskytte klimaet skal der tages hensyn til mulighederne for økonomisk udnyttelse af jord, vand og energi samt til produktion af vedvarende energi.  
(3) Bygninger må ikke fremstå skæmmede og må ikke skæmme omgivelsernes samlede udseende.  
(4) Bygninger og konstruktioner må først tages i brug, når de er sikre at bruge. De skal vedligeholdes på en sådan måde, at kravene i stk. 1-3 er opfyldt.  
(5) Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse på udførelsen af byggearbejder. <sup>2</sup> Byggearbejder må ikke skabe forhold, der er i modstrid med kravene i stk. 1-3.  
(6) Ubebyggede områder af byggegrunde skal forberedes og vedligeholdes på en sådan måde, at det sikres, at kravene i stk. 1-3 ikke forringes.

eksempel ved at muliggøre en mere fleksibel anvendelse af planlægningslovgivningens krav (se bilag 1).

## 6.2 LBO REFORM IN BADEN-WÜRTTEMBERG (JUNI 2025)

### 6.2.1 BAGGRUND

Baden-Württemberg (BW) står over for “den største boligmangel i Tyskland” og skyhøje byggeomkostninger —“tre gange højere end i 2017”. Også tilladelsesprocedurerne for byggeaktiviteter er langsomme (i øjeblikket 6 måneder til 7 år). Kombineret med klimamål og pladsbesparende strategier, har det lagt grunden til reformerne af bygningsreglementet (State Building Code (LBO) i 2024/2025. Baden-Württemberg har historisk set været førende inden for træbyggeri og byfortætning. Det var den første delstat, der tillod højhuse i træ, hvilket nu er blevet standarden for hele Tyskland. Den nuværende, grønne-ledede delstatsregering i Baden-Württemberg har prioriteret bæredygtighed og boligforsyning højt, og de skridt, der blev taget med reformen af bygningsreglementet placerer dem nu også som den førende delstat inden for genbrug af eksisterende bygninger (interview 1).

Reformen af bygningsreglerne i Landesbauordnung (LBO) i Baden-Württemberg fandt sted i 2025 og består af følgende hovedpunkter.

#### A. FORENKLING FOR RENOVERING OG TRANSFORMATION AF BYGNINGER

##### *Fortætning:*

Tilføjede etager op til to etager, medfører ikke krav om etablering af elevatorer. Målet er at øge boligudbuddet og bevare grønne områder.

##### *Brandsikring:*

Hvis en bygning ændrer anvendelse, er der ikke længere krav om at de nyeste krav til brandsikring skal følges. Kravet om flugtveje forbliver dog obligatoriske. Normalt er der krav to flugtruter, men der er fleksibilitet for små projekter). Hvis der kun tilføjes én etage til en eksisterende boligbygning, kan det være OK at bruge den enkelte flugtvej, der allerede er der.

##### *Procedure-fri konvertering:*

Konvertering af kontorer eller kommercielle rum til boliger kræver ikke længere en ny byggetilladelse. Motivet er, at det sparer tid og omkostninger ikke at skulle overholde alle nybyggeristandarder.

##### *Erstatningsbygninger:*

Hvis en gammel bygning nedrives, kan den nye bygning opretholde tidligere friholdte afstande (f.eks. 3 meter i stedet for 10). Det tilskynder til genudvikling uden at miste anvendelig plads.

#### B. HURTIGERE PROCEDURER

##### *Enklere procedurer:*

Myndighederne skal kontrollere færre punkter i byggeansøgningerne, en del af ansvaret uddelegeres i stedet til arkitekten. I praksis er myndighederne dog “over-kontrollerende”, og derfor er de faktiske tidsbesparelser begrænset (interview 1)

##### *Fiktiv godkendelse:*

Hvis en myndighed ikke træffer afgørelse om en byggetilladelse inden for 4 uger, antages projektet at være godkendt. Dette er blevet gjort for at tvinge myndighederne til at træffe

hurtigere beslutninger (interview 1). I praksis er dette dog sjældent blevet brugt på grund af juridisk usikkerhed og finansieringsrisici (interview 1).

#### *Begrænsning af naborettigheder:*

Procedurer for høring af naboer er blevet afskaffet; dette betyder kortere indsigelsesperioder og færre naboer konsulteret. Desuden er muligheden for administrative klager (Widerspruch) blevet afskaffet; i stedet går tvister direkte til retten.

#### *Ikke-eksklusive rettigheder for arkitekter til at designe bygninger*

Andre bygnings-aktører end arkitekter, f.eks. håndværkere og ingeniører, har lov til at designe og bygge bygninger op til tre etager med op til tre boligenheder. Hensigten er at spare tid og reducere planlægningsomkostninger. Imidlertid har arkitekter en særlig forsikring, der beskytter forbrugerne, f.eks. hvis en arkitekt går konkurs – men dette er ikke tilfældet med håndværkere, de har ikke den type forsikring (interview 1). Imidlertid efterspørger banker og kreditinstitutter sådanne forsikringer, hvilket har begrænset den praktiske brug af denne del af reguleringen.

### **6.2.2 C) STANDARDER OG OMKOSTNINGSREDUKTION**

#### *Fjernede krav:*

Obligatoriske lagerrum og legepladser afskaffet. I stedet kan legepladskrav erstattes af økonomisk bidrag. Tilgængelige boliger behøver ikke at blive etableret i stueplan, kan være op til 3. sal, hvis elevatorer er etableret

#### *Forsøg på ændringer (men afvist):*

Krav om etablering af cykelparkering gælder fortsat (efter veto fra Transportministeriet). Dokumentation for affaldshåndtering stadig påkrævet tidligt i processen.

## **6.3 OVERORDNEDE UDFORDRINGER**

### **MODSTRIDENDE KRAV**

Der er mange modstridende regler mellem de forskellige niveauer (føderalt, stats- og kommunalt niveau) der hindrer reovering og transformation. Fx kræver statsloven solceller, mens nogle lokale udviklingsplaner forbyder reflekterende overflader.

#### **6.3.1 FLASKEHALSE I PLANLÆGNING**

En flaskehals i planlægningen er at udviklingsplaner ofte er årtier gamle (nogle fra nazitiden), og ændringer tager 3+ år på grund af føderale procedurer og interessentinddragelse. Dette gør det vanskeligt at konvertere områderne fra én anvendelse til en anden, f.eks. fra industri til boliger. Omkostningerne for små kommuner kan overstige €1 million.

#### **6.3.2 INVOLVERING AF INTERESSETER I ÆNDRINGERNE**

Der deltog et bredt udsnit af interesseorganisationer i processen, herunder naturbeskyttelsesforeninger, forbrugerbeskyttelsesforeninger, alle de tekniske professioner, ingeniører, arkitekter, og hele byggebranchen, de centrale paraplyforeninger for byer og kommuner, både små og store. Det skyldes de vidtrækkende ændringer i reglerne, der påvirker mange aktører. Der var forskellige syn på ændringerne blandt interessenterne; overordnet set støttede bygge- og boligbranchen reformerne, mens kommuner, planlægningsprofessioner og forbrugergrupper var mere skeptiske (interview 1). Den formelle involvering af interessenterne fandt sted gennem høringer af forslaget. De formelle interessentinput havde minimal indvirkning, da ministeriet i BW afviste de fleste

ændringsforslag. Den eneste ændring, der blev foretaget, var kravet om to juridiske personer i hver myndighed (interview 1).

## 6.4 VURDERINGER OG PERSPEKTIVER

Generelt ser Arkitektkammeret ændringerne for byggeri i eksisterende strukturer som passende og velkomne (interview 1), da det vil lette genanvendelse og fortætning af bygninger. Interessenterne i byggebranchen er også velkommende over for omkostningsbesparende foranstaltninger relateret til ændringerne.

I praksis er de forenklede procedurer dog ikke hurtigere. Dette skyldes, at den fiktive godkendelse ikke bruges, fordi banker ønsker juridisk sikkerhed for byggeprojekterne (interview 1). Der er også juridisk usikkerhed omkring fiktive godkendelser og reduceret tilsyn.

Alt i alt er der stadig skridt, der kunne tages for at forbedre det nuværende reguleringsregime for eksisterende bygninger (interview 1), herunder:

- o Hurtigere planlovsændringer.
- o Klar prioritering af modstridende regler
- o Integration af cirkulær økonomi principper (f.eks. genbrug af træ).
- o Stærkere videnskabelig input til tekniske standarder.

## 6.5 REFERENCER

Interview 1 med en repræsentant fra Arkitektkammeret i BW, 15.1.2026

Interview 2 med en repræsentant fra Arkitektkammeret på føderalt niveau, 21.01.2026

Interview 3 med en repræsentant fra Arkitektkammeret i Niedersachsen, 12.01.2026

Personlig kommunikation 1 med en repræsentant fra Bundesanstalt für Materialforschung und –prüfung (BAM),

## 7 ANALYSE

Dette kapitel giver et overblik over de fælles temaer, der er identificeret fra den regulatoriske kortlægning, der er udført i Holland, Frankrig, Norge og Tysklands delstat Baden-Württemberg (BW), og undersøger, hvordan bygningsreglementer håndterer eksisterende bygninger, renoveringer og ændringer i anvendelse. Analysen afslører betydelige variationer i regulatoriske tilgange, lige fra omfattende rammer til undtagelsesregulering efter inddragelse af lokale myndigheder. Dette kapitel præsenterer de vigtigste mønstre, der er identificeret i kortlægningen, og diskuterer de overvejelser og nuancer, der er forbundet med de forskellige regulatoriske tilgange.

Analysen er organiseret i fire hovedafsnit:

- Overordnede betragtninger på tværs af de fire lande
- hvordan regler for eksisterende bygninger er formuleret og afgrænset
- den regulatoriske udviklingsproces
- analyse af ydeevnekrav

Der sluttet af med en vurdering af anvendeligheden af erfaringer fra disse lande i en dansk kontekst.

### 7.1 OVERORDNEDE BETRAGTNINGER PÅ TVÆRS AF LANDENE

I alle fire lande er der et stort fokus at øge mulighederne for at renovere og genanvende eksisterende bygninger. Det er begrundet i forskellige årsager – som oftest boligmangel og ønsker om billigere boliger, men også for at fremme klimahensyn. Der arbejdes i alle lande med at stille lempeligere krav til renovering og transformation, end at stille de samme krav som til nybyggeri. De fire lande har taget forskellige skridt til det, nogle er længere end andre, og det bliver gjort på forskellige måder. Herunder nogle overordnede betragtninger omkring krav og proces på tværs af landene:

- Energikrav og andre elementer i bygningsreglementet behandles ofte separat. Energikrav og øvrige krav i bygningsreglementet (brand, tilgængelighed, dagslys, indeklima, indretning af bygninger, ventilation mm.) kører typisk i separate spor. Det skyldes især at energikrav til bygninger i stor udstrækning er reguleret af EU og implementeres via medlemslandene, mens øvrige krav i bygningsreglementet bestemmes af landene selv, og i de konkrete tilfælde oftest er til forhandling mellem bygherre og kommuner.
- Oftest er krav for eksisterende bygninger ikke samlet i selvstændige kapitler i bygningsreglementet, men formuleret som undtagelser. Det er kun i Holland, at der er formuleret egentlige krav for eksisterende bygninger. I de andre lande er der formuleret undtagelser for eksisterende bygninger, der fortæller hvilke krav de ikke skal følge, i forhold til nyt byggeri, og i en vis udstrækning hvilke krav de i stedet skal overholde (eller kan se bort fra). Kravene er typisk formuleret som "trigger" situationer, der medfører krav til eksisterende bygninger, fx hvis man renoverer et tag, så medfører det krav om isolering. Der er typisk ingen generelle krav om hvilken standard de eksisterende bygninger skal overholde, men de tænkes at overholde de krav der blev stillet da bygningerne blev opført. Det betyder også, at de nuværende regler for eksisterende bygninger er sammensat af tidligere generelle regler og nyere regler eller undtagelser for renoveringer og transformationer

- Ikke kun ændrede krav – også ændrede procedurer. Et andet element i reguleringen for eksisterende bygninger er et mål om at gøre procedurer enklere og lettere at kommunikere, og dermed gøre renoveringer mere overkommelige og mere attraktive sammenlignet med nedrivning og nybyggeri. Dette er især tydeligt i Baden-Württemberg, hvor der er identificeret alvorlige flaskehalse for renovering og transformation af bygninger. Den nylige reform af LBO (Bygningsreglementet) søger at eliminere disse flaskehalse, som er en blanding af – på den ene side den nuværende regulering og krav til eksisterende bygninger, som f.eks. omfatter: ingen krav om elevatorer, når der tilføjes op til to ekstra etager i en bygning undtagen for at gøre boliger i stueetagen tilgængelige, kan være op til 3. sal, hvis der etableres elevatorer. Hvis en bygning ændrer anvendelse, udløser dette ikke længere fuld overholdelse af den seneste brandbeskyttelsesstandard, hvilket betyder, at brandbeskyttelsen af den eksisterende bygning er tilstrækkelig. Og på den anden side gøres procedurer i byggeprocessen mere gnidningsløse og fleksible, f.eks. at få byggetilladelse, få bygninger designet, mindre kontrol fra myndighederne, færre nabohøring osv.
- Fælles nationale standarder versus lokal autonomi. Det kan være nødvendigt at fremme mere fleksible krav for at de lokale myndigheder kan definere relevante kriterier for den renoverede bygning. Der er flere grunde til en vis lokal fleksibilitet i bygningsreglementerne, hvilket er mest eksplicit set i Tyskland, hvor de enkelte stater formulerer deres egne bygningsreglementer på grund af den lokale kontekst. Den nuværende proces med at omdefinere krav til eksisterende bygninger fører til endnu mere differentierede bygningsreglementer på tværs af delstaterne. Den lokale fleksibilitet synes også at være meget til stede i de nye bygningsreglementer i Norge, hvor kommunerne har en langt større autonomi til at definere specifikke krav fra sag til sag. Bagsiden kan være, at det for ejere, bygherrer, arkitekter og konsulenter kan være vanskeligt at sætte sig ind i reglementerne fra kommune til kommune eller fra stat til stat, og det kan give forskellige betingelser for renovering på tværs af geografiske områder. I værste fald kan det føre til konkurrence mellem kommuner om at skabe det mest attraktive reguleringsmiljø for renoveringer og ombygninger af bygninger, med en sænkning af bygningsstandarder som pris. Dette dilemma har været synligt i tilfældet Baden-Württemberg, hvor Arkitektkammeret har påpeget flere mulige bagsider ved dereguleringen i LBO, f.eks. færre nabohøring, ret for ikke-arkitekter til at designe bygninger osv. I Holland er man gået den modsatte vej, og definerer fælles nationale krav for eksisterende bygninger og for bygninger der renoveres eller transformeres, da man tidligere (før 2012) havde erfaringer med, at kommunerne definerede meget forskellige krav, hvilket krævede meget administration i kommunerne at forholde sig til byggesagerne
- Ændringerne afspejler en ny forståelse af renoveringskrav på tværs af landene. De hidtil gældende krav til eksisterende bygninger, når de opgraderes, har været ambitiøse, og måske for ambitiøse, da det ofte har forhindret bygningsejere i at påtage sig renoveringer og ombygninger og i stedet gjort nedrivning og nybyggeri mere attraktivt. Derfor synes det nye paradigme at være "det er bedre at have en opgradering af bygningen, der ikke er fuldt ud sammenlignelig med nye bygninger, end slet ingen renovering (eller nedrivning og nybyggeri). Derfor kan principperne bag ændringerne også formuleres som "så længe man ikke gør den eksisterende bygning værre, end den allerede var, men blot forbedrer nogle elementer, er renoveringer velkomne". I bygningsreglementerne for både Norge og Holland gives der udtryk for, at, at renoveringen muligvis ikke kan nå samme niveau som nye bygninger, men det accepteres, så længe renoveringen vil forbedre bygningen på nogle punkter, og dermed efterlade den bedre end den var før renoveringen.

## 7.2 KORTLÆGNING AF GÆLDENDE REGULERING

Dette afsnit fokuserer på følgende underspørgsmål:

- Hvordan er reglerne for eksisterende byggeri formuleret og afgrænset?
- Hvilke principielle overvejelser der ligger bag differentieringen mellem nybyggeri og eksisterende byggeri

### 7.2.1. REGULERING FOR EKSISTERENDE BYGNINGER: DEFINITIONER OG AFGRÆNSNINGER

De væsentligste træk ved de fire landes indsatser for eksisterende bygninger fremgår af Tabel 1, i de tre første rækker med titlerne:

- "Initiativer til fremme af renovering, omdannelse og genbrug af bygninger"
- "Organisering af bygningsreglementet for eksisterende bygninger".
- "Temaer i de nye regelsæt"

Den nuværende regulering for eksisterende bygninger i de fire lande er sammensat af tidligere regulering (primært for nye bygninger) suppleret med nye og mere fleksible krav og undtagelser for eksisterende bygninger. Overordnet set har man i Frankrig, Norge og Baden-Württemberg indarbejdet regler for eksisterende bygninger, renoveringer og ændring af anvendelse på basis undtagelser fra hovedforordningen i bygningsreglementet, dvs undtagelse for de rammer der gælder for nybyggeri. Det er gjort på forskellige måder:

- Omfattende regler på tværs af flere artikler, som det ses i Frankrigs energikrav
- Beskrivelse af rammer for kommunernes muligheder for at give tilladelse til undtagelser fra bygningskravene ved renovering og transformation, som det ses i Norge
- Holland har en fundamentalt anderledes tilgang ved at organisere sit bygningsreglement i separate kapitler for nye bygninger, renoveringer og ændring af anvendelse samt eksisterende bygninger. Specifikke undtagelser eller fritagelser for renovering og transformationer, både i form af krav og procedurer, på tværs af hele bygningsreglementet, som det er tilfældet i Baden-Württemberg

Det er forskelligt hvordan man definerer "renoveringer", der giver anledning til undtagelse fra kravene til nybyggeri. I Frankrig anvendes der eksempelvis følgende definition på større renoveringer (som dermed falder ind under RT Globale):

- Bygninger på mindst 1.000 m<sup>2</sup> og opført efter 1948
- Renoveringsomkostninger overstiger 25% af den estimerede bygningsværdi
- Kræver opnåelse af et globalt energipræstationsmål for hele den renoverede bygning
- Tilgangen giver fleksibilitet: hvis ét element (f.eks., vinduer) ikke kan opfylde referencepræstationen, kan det kompenseres ved at overpræstere på et andet område (f.eks. varmesystemet)
- Ændring af anvendelse: beregningen tager kun hensyn til den fremtidige bygningsanvendelse

#### *Tærskler*

Frankrig bruger en omkostningsbaseret tærskel (25 % af bygningsværdien) kombineret med størrelses-/alderskriterier, hvilket skaber en klarere kategorisering af større renoveringer. Frankrigs tærskler gælder dog kun for aspekter af termisk/energimæssig ydeevne og driftsmæssige emissioner. Med hensyn til tilgængelighed udløses tærsklen i Frankrig, hvis renoveringsomkostningerne overstiger 80 % af bygningsværdien, hvor alle fællesarealer skal overholde nye bygningsreglementer. Der er stadig undtagelser fra denne regulering, i tilfælde

af at fuld overholdelse ikke er mulig, hvor kravet er at opnå det maksimale teknisk og økonomisk mulige. Holland bruger for energikravene en overfladebaseret definition (25 % af klimaskærmens overflade). Det er de færreste renoveringer der kommer op på 25%, og som standard reguleres element for element.







#### *Holland: En anden måde at organisere reguleringsbestemmelser for renoveringer*

Holland har en fundamentalt anderledes tilgang ved at organisere sit bygningsreglement i separate kapitler for nye bygninger, renoveringer og ændring af anvendelse samt eksisterende bygninger. Denne struktur understøtter tre niveauer af ydeevnekrav, der hver især har varierende eller faldende krav afhængigt af bygningskategorien. Trods denne strukturelle differentiering kan de materielle krav konvergere i visse tilfælde, f.eks. når renoveringsstandarder stemmer overens med kravene til nye bygninger.

Kapitlet om renovering og ændring af anvendelse (kapitel 5) fungerer gennem flere tilgange, der primært afhænger af bygningens brugsfunktion og ydeevneaspektet. Dette muliggøres gennem en kombination af undtagelser, stigende krav til nybygningsstandarder og forbud mod forringelse til lavere bygningsstandarder, afhængigt af det pågældende ydeevneaspekt.

Kapitel 5 har 24 artikler, hvor det enten fastsætter undtagelser eller henviser til andre kapitler 3 og 4 i bygningsreglementet (eksisterende bygninger og nye bygninger i overensstemmelse hermed), der er mere omfattende. Den 'centrale mekanisme' er beskrevet i artikel 5.4, som er vist i figur 2, der kræver, at renoveringer følger kapitel 4's lovgivningsmæssige rammer, men erstatter ydeevneniveauerne med det "lovligt opnåede niveau". Dette niveau, defineret i artikel 5.5 og vist i figur 3, repræsenterer den kvalitetsstandard, der lovligt eksisterede umiddelbart før renoveringsarbejdet fandt sted. Artikel 5.5 fastsætter også to vigtige grænser: Hvor kvaliteten før renovering falder under eksisterende bygningsstandarder, fungerer kravene i kapitel 3 som minimumstærskel, og omvendt, hvor kvaliteten før renovering overstiger standarderne for nybyggeri, bliver niveauerne i kapitel 4 det maksimum, der kan kræves. Kapitlet differentierer yderligere overholdelse af specifikke artikler i henhold til bygningens anvendelsesfunktion, i overensstemmelse med den tilgang, der anvendes i kapitel 3 og 4 (artikel 5.8).

Figur 2 og 3 indeholder de originale hollandske artikler, automatisk oversat ved hjælp af Google Translate i browseren:

**Article 5.4. (renovation)** 2      

- 1 [The rules of Chapter 4](#) apply to the renovation of a building , whereby instead of the level of requirements referred to in those rules, the legally obtained level referred to in [Article 5.5](#) is used, unless otherwise provided in [Section 5.3](#).
- 2 By way of exception to the first paragraph, the rules of [paragraph 4.4.2](#) do not apply.
- 3 [In addition to the first paragraph, the rules of Section 4.7](#) apply to the complete renewal or complete installation of a building installation .
- 4 If a building is being renovated, the rules of the first to third paragraphs only apply to the renewal, change or extension, unless otherwise provided in [Section 5.3](#).

Figur 2 Artikel 5.4 fra Miljø- og Bygningsdekretet (Bbl), fra det officielle nederlandske regeringswebsted (<https://wetten.overheid.nl>). Skærbillede tilgået 27.01.2026 via Google Translate.

#### Article 5.5. (legally acquired level)



- 1 The quality level of a building or part thereof after a renovation is not lower than the permitted quality level immediately prior to that renovation.
- 2 If the quality level referred to in the first paragraph prior to the renovation is lower than the level for existing buildings, by way of exception to the first paragraph, the level for existing buildings shall apply as the minimum quality level to be maintained.
- 3 If the quality level prior to the renovation is higher than the level for new construction, the level for new construction will apply as the minimum quality level to be maintained, notwithstanding the first paragraph.

Figur 3 Artikel 5.5 fra Miljø- og Bygningsdekretet (Bbl), fra det officielle nederlandske regeringswebsted (<https://wetten.overheid.nl>). Skærbillede tilgået 27.01.2026 via Google Translate.

#### Formulering af undtagelser

Generelt fokuserer følgende sæt artikler (artikel 5.9 og fremefter) på specifikke bygningsaspekter, hvor enten strengere eller mere skræddersyede standarder gælder. Disse undtagelser antager flere former og kræver i nogle tilfælde fuld overholdelse af kapitel 4-standarder. For eksempel fastslår artikel 5.13a, at foranstaltninger til "yderligere begrænsning af brandspredning og begrænsning af røgspredning" skal opfylde nye bygningers ydeevneniveauer på trods af det "lovpligtige niveau", der er fastsat i artikel 5.4. Andre artikler fastsætter krav, der er specifikt rettet mod renoveringssammenhænge, såsom artikel 5.21's termiske modstandsværdier for forskellige bygningselementer, som vist i figur 5.

Figur 4 indeholder den originale hollandske artikel 5.4, automatisk oversat ved hjælp af Google Translate i browseren:

#### Article 5.13 (limiting the spread of fire)



When renovating a building, in addition to [Article 5.4](#), the resistance to fire penetration and fire spread of at least 30 minutes referred to in [paragraph 4.2.8 is assumed, or the legally obtained level if that is higher.](#)

#### Article 5.13a. (further limitation of fire spread and limitation of smoke spread)



When renovating a building, the performance level specified in [Article 4.62, paragraph 4](#), applies, notwithstanding [Article 5.4](#). This also applies to a protected route.

Figur 4 Artikler 5.13-5.13a fra Miljø- og Bygningsdekretet (Bbl), fra det officielle nederlandske regeringswebsted (<https://wetten.overheid.nl>). Skærbillede tilgået 27.01.2026 via Google Translate.

Figur 5 indeholder den originale hollandske artikel 5.21, automatisk oversat ved hjælp af Google Translate i browseren:

- 1 When installing or partially renewing or changing or expanding a technical building system that affects the energy performance, the technical building system must comply with the energy performance value listed in Table 5.21.
- 2 A technical building system is adequately dimensioned, installed, adjusted and adjustable.
- 3 A technical building system for space heating is self-regulating per living area or living space after replacing a heat generator.
- 4 A technical building system for space heating in a building connected to the heat distribution network referred to in the heat plan is self-regulating per living area or living space after replacing the heat delivery set.
- 5 If a technical building system consists of a combination of the building systems listed in the table, the requirements referred to in the first paragraph shall be calculated pro rata on the basis of the requirements that apply to the systems that are part of the combination.
- 6 The third and fourth paragraphs do not apply if the costs for installing self-regulating equipment amount to more than 20% of the costs of the technical building system for space heating.

Table 5.21

Technical building system	Value for the energy performance of residential function	Value for energy performance other
Space heating	$\leq 1.31$	$\leq 1.31$
Space cooling	$\leq 1.33$	$\leq 1.33$
Ventilation	–	$\leq 3.8 \text{ kWh}/(\text{m}^3/\text{h})$
Hot tap water	$\leq 3.45$	$\leq 3.45$
Built-in lighting	–	$\leq 75 \text{ kWhprim}/\text{m}^2$

Figur 5 Artikel 5.21 fra Miljø-og Bygningsdekretet (Bbl), fra det officielle nederlandske regeringswebsted (<https://wetten.overheid.nl>). Skærm billede tilgået 27.01.2026 via Google Translate.

Samlet set sigter denne reguleringsstruktur mod at afbalancere konkurrerende mål: at fremme gradvis forbedring af bygningsmassen, samtidig med at den økonomiske upraktiske situation ved at kræve fuldstændige nye bygningsstandarder undgås, og samtidig forebygge underlødige eller usikre forhold i eksisterende bygninger.

### 7.2.2. MOTIVER FOR ÆNDREDE REGLER

De væsentligste motiver for ændringer i de fire lande er vist i tabel 1, i rækken "Motivation for at ændre bygningsreglementet".

I de fire lande er der en række forskellige motiver for at formulere eksplicitte krav til eksisterende bygninger:

- Boligmanglen medfører et behov for etablering af flere boliger; ofte er pladsen til at bygge nyt begrænset i de områder, hvor der er boligmangel, derfor er genbrug, renovering og fortætning en foretrukket løsning
- Lettere og hurtigere procedurer for etablering af boliger; renovering af eksisterende strukturer er ofte hurtigere end at bygge nyt, men kan være plaget af uklare bestemmelser og regler, herunder modstridende regulering.

- At etablere mere betalbare boliger: Renovering og transformation kan være en billigere måde at etablere boliger på, sammenlignet med at bygge nyt
- Fremme af renovering kan hjælpe med at opgradere den eksisterende bygningsmasse generelt og give en bedre boligstandard
- Renovering og genbrug er en måde at bevare historiske og kulturelle værdier af bygninger
- Genbrug af bygninger indebærer flere miljømæssige fordele: Typisk har opgradering af bygninger et lavere CO<sub>2</sub>-fodaftryk sammenlignet med nedrivning og nybyggeri og udnytter også eksisterende infrastruktur. Genbrug af bygninger er et vigtigt element i den cirkulære økonomi

Ofte overlapper disse motiver hinanden som baggrund for at fremme genbrug og renovering af bygninger. Fælles temaer på tværs af landene er behovet for at afhjælpe bolig manglen og for at lette renovering og ændring af anvendelse, primært gennem omdannelse af kontorbygninger til boliger. I både Holland og Baden-Württemberg nævnes et ønske om lettere at kunne konvertere kontorer til boliger, og den hollandske revision fra 2012 var direkte drevet af de høje omkostninger, der havde forhindret kontor-til-bolig-omdannelser, hvor kommuner ofte nægtede at sænke standarderne. I Holland er der det dobbelte mål; samarbejde med aktører for at tillade flere ombygninger, men også at tilskynde til opgradering af eksisterende bygningers ydeevne ved at opfylde renoveringsstandarder. I begge tilfælde prioriterer reguleringen af eksisterende bygninger og renovering sikkerhed og sundhed, ikke økonomiske omkostninger. I Norge og Baden-Württemberg er miljøfordelene også et hovedtema for at fremme renovering frem for nedrivning eller nye bygninger.

### 7.3 PROCESSER BAG ÆNDRINGER I BYGNINGSREGLEMENTER

I dette afsnit ses der på hvordan processen er blevet tilrettelagt, hvordan aktører er blevet inddraget og hvilket evidensgrundlag og hvilke politiske hensyn der har været afgørende. De væsentligste observationer fra de fire lande er sammenfattet i tabel 1, rækkerne:

- "Proces for ændring af regulering; samarbejde med aktører"
- "Status og næste skridt"

Processen med at evaluere ændringer og skiftende krav involverer i alle tilfælde flere interessenter og inkludering af forskellige vurderinger eller evalueringer, ofte i form af et udvalg og med regeringen/ministerierne i spidsen for processen. De tilknyttede interessenter har ofte forskellige baggrunde, herunder konsulentfirmaer eller videnskabelige institutter, relevante eksperter (f.eks. brandsikkerhedseksperter), repræsentanter for berørte parter (f.eks. handicapforeninger), lokale myndigheder og repræsentanter for branchen.

I nogle tilfælde involverer processen flere interessenter og tager en længere proces, som i Frankrigs tilfælde. Processen med at implementere regler om tilgængelighed startede, da Europa-Kommissionen offentliggjorde en rapport "2010: Et Europa tilgængeligt for alle", som resulterede i en europæisk standard for elevator tilgængelighed (EN 81-70). Den franske regering indledte internt arbejde med at reformere handicaploven fra 1975 fra 2002 og fremefter, med interministerielle møder afholdt i begyndelsen af 2003, der fastlagde nøgleprincipper: hensyntagen til alle typer handicap og håndtering af hele mobilitetskæden. En arbejdsgruppe, kaldet "Produktionsgruppen", mødtes mellem juli og november 2004 og samlede den centrale administrations udarbejdelsesteam, eksperter fra videnskabelige og tekniske netværk, ministeriets feltpersonale, konsulenter og en repræsentant fra det nationale rådgivende råd for personer med handicap (CNCPH). Ekstern høring forløb parallelt med intern udvikling, hvor udkast til lovgivning blev rundsendt i oktober 2003 til

handicapforeninger og fagfolk i byggebranchen. Yderligere høringsrunder fandt sted i december 2003 og januar 2004, hvor der blev inddraget input fra organer som CNCPH og det franske håndsportsforbund. Regeringen forelagde lovforslaget for parlamentet i januar 2004, som undersøgte og ændrede det indtil dets vedtagelse i februar 2005. Evidensgrundlaget kombinerede europæisk standardiseringsarbejde med praktiske overvejelser, herunder topografiske begrænsninger, lokale risici såsom oversvømmelser, arkitektoniske begrænsninger og økonomiske faktorer. En intern konsekvensanalyse vurderede tilgængeligheden i statsforvaltede faciliteter, mens regeringen krævede en detaljeret økonomisk og budgetmæssig konsekvensanalyse forud for den parlamentariske gennemgang (Interview 2, Frankrig).

I Holland blev de grundlæggende minimumsstandarder fra 2012 introduceret på basis af storstilet forskning udført af en landsdækkende komité, der var involveret i at etablere minimumskravene for eksisterende bygninger. Disse er forblevet stort set uændrede siden (Interview 2). Siden da, har der, i betragtning af den nylige reform af bygningsreglementet i 2024, været enighed om, at der har været tilstrækkelige ændringer i bygningsreglementet. Et etableret teknisk udvalg er ansvarligt for de nødvendige ændringer, som i princippet enten skyldes identifikation af smuthuller og praktikeridentificerede problemer i den nuværende regulering eller nye EU-direktiver. Udvalget mødes to gange årligt og leverer formel dokumentation til regeringen. Udviklingen af nye lovgivningsmæssige krav, for eksempel kravene fra 1992 til eksisterende bygninger, fulgte en udvidet høringsproces med involverede tekniske eksperter, lokale myndigheder og interessenter fra forskellige berørte sektorer, herunder byggebranchen.

## **7.4 ANALYSE AF KRAVNIVEAU**

I dette afsnit ses der på følgende:

- Metoder til dokumentation og vurdering af eksisterende konstruktioner
- Muligheder for fleksibilitet og dispensation i reguleringen

### **7.4.1 METODER TIL DOKUMENTATION OG VURDERING AF EKSISTERENDE KONSTRUKTIONER**

Der er i undersøgelsen fundet meget få konkrete eksempler på, hvordan man stiller krav til dokumentation eller vurderinger af eksisterende bygninger, eller ombygningen af dem.

### **7.4.2 MULIGHEDER FOR FLEKSIBILITET OG DISPENSATION I REGULERINGEN**

Der er i alle fire lande store muligheder for dispensation fra bygningsreglementet i forbindelse med renoverings- og transformationssager.

Dele af de nye reguleringer i de fire lande går ud på at konkretisere, hvilke undtagelser og dispensationer der er mulige, som fx i Baden-Württembergs reform fra 2025 af delstatens bygningsreglement.

I der norske bygningsreglementer beskriver §31-4 betingelserne for kommunernes tilladelse til at give undtagelser, når ejeren ansøger om det i et renoverings- eller ombygningsprojekt. Her er der tale om ret vidtgående muligheder for dispensation der lægges ud til kommunerne. Så længe der er en forbedring af især sikkerhedsniveauet, kan kommunen lægge afgørende vægt på fordelene ved, at byggeriet opnår en bedre standard, selvom kravene i de gældende bygningsreglementer ikke er fuldt ud opfyldt.

I Baden-Württemberg er der på samme måde med LBO-reformen fra 2025 opstillet en række nye bestemmelser for, hvilke krav der annulleres i forbindelse med renoverings- og transformationsprojekter af eksisterende bygninger. Mht statik og brandforhold nævnes der dog kun, at i tilfælde af anvendelsesskift af en bygning behøver den nye bygning ikke længere leve op til de nyeste brandkrav, hvis bare de eksisterende flugtveje bevares. Det betyder fx at hvis man tilføjer en ny etage til en bygning, så vil de være acceptabelt at benytte den eksisterende flugtrute. Der nævnes dog ikke nye bestemmelser om krav til statisk sikkerhed.

I en anden delstat, Niedersachsen, som har indført nye bestemmelser for eksisterende bygninger, er det beskrevet, at hvis eksisterende bygninger ændres, fx med nye etager, eller ved ændret anvendelse, så skal de statiske konstruktioner (vægge, søjler, lofter, tage og trapper) kun leve op til en række generiske krav (fx at den offentlige sikkerhed ikke bringes i fare), hvilket må antages at henvise til en generel byggelov, og ikke til konkrete målkrav eller krav til dokumentation som fx ved nybyggeri. Dette er dog ikke nærmere undersøgt i forbindelse med beskrivelsen.

## 7.5 VURDERING AF ANVENDELIGHED I DANSK KONTEKST

Der er forskellige læring og inspiration man kan hente fra de fire landes tilpasninger af bygningsreglementet for at fremme renoveringer og transformation af bygninger:

- Den hollandske model er formentlig den mest tydelige i forhold at definere klare regler for renoveringer, også når det gælder ikke-energimæssige forhold.
- I den franske tilgang er det primært på energiområdet hvor man har arbejdet med differentiering mellem eksisterende og nye bygninger. Den tydelige differentiering kunne være til inspiration, ligesom kravet om at koble bygningens CO<sub>2</sub>-aftryk og energimærker.
- Den norske model er interessant i forhold til store fleksibilitet der uddelegeres til kommunerne i forhold til at give undtagelser fra bygningsreglementet
- Den tyske situation med regler på føderalt, delstatslige og kommunalt niveau, der ofte ikke spiller sammen, og de tunge administrative procedurer for at ændre forhold, gør det mindre sammenligneligt med danske forhold. Her har mange af de ændrede reguleringer gået på processuelle forhold (billiggørelse og hurtige sagsbehandling), som muligvis også kan være interessant i en dansk kontekst.

De kontekstuelle forhold i Holland og Norge ligner nok mest de danske, i forhold til en mere ensartet bygningsmasse på tværs af landet. Disse to landes bygningsreglement kan siges at repræsenterer yderpunkter i reguleringen – enten med en central regulering i form af bestemmelser der gælder alle kommuner (Holland), eller en regulering der lægger en stor del af beslutningerne ud til kommunerne (Norge). Styrker og svagheder ved de to tilgange er diskuteret i afsnit 7.1.