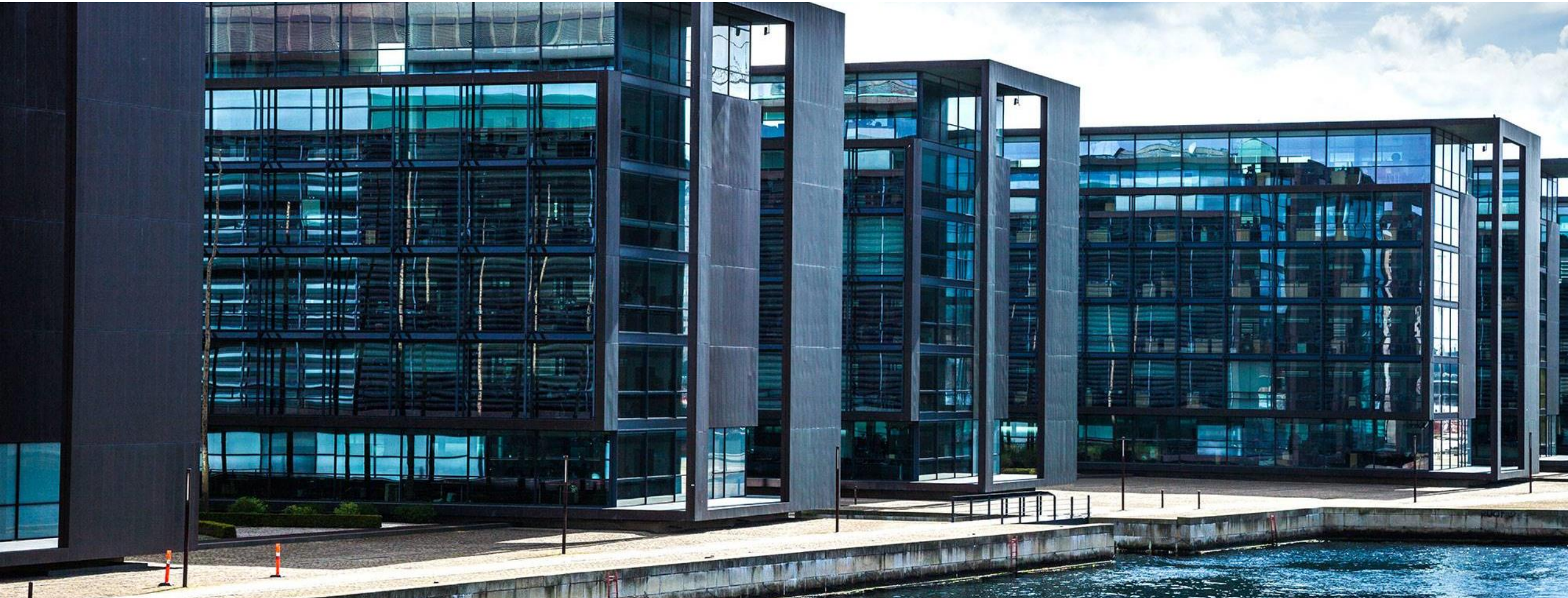


ESG I EJENDOMME

Dansk Selskab for Boligret



HVEM ER VI

Ann Frølund Winther

Advokat, Partner

ESG – Fast ejendom (M&A Real Estate)

- Mini MBA i sustainability management
- DGNB professionel i nye bygninger og omfattende renovering + bygninger i drift.
- DI ejendomme – politisk forum for Bæredygtighed
- Rådet for Bæredygtigt Byggeri
 - EU-taksonomi gruppe samt "advokat-gruppen"



HVEM ER VI

Mette Hougaard

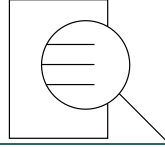
Advokat, Partner

Lejeret, byudvikling og M&A Real Estate

- Leder af Poul Schmiths lejeretsteam
- Medforfatter til 3. udgave af bogen Erhvervslejeret 2022
- Udlejerrepræsentant Københavns Huslejenævn (supp.)
- Deltager EjendomDanmarks arbejdsgruppe vedr. opdatering af standard erhvervslejekontrakt
- Udgivelse af Paragrafnøglen for den "nye" lejelov i samarbejde med EjendomDanmark 2020



ESG – OPDATERING PÅ UDVALGTE EMNER



- Den nye standard erhvervslejekontrakt – ESG-bilag
- Rapportering;
 - EU taksonomi og CSRD – omnibus forslaget
- Certificeringer;
 - Den nye DGNB manual for nybyg og renoveringer
- Bygningsdirektivet – energikrav m.m.
- Nye LCA krav BR fra 1. juli 2025
- Biodiversitet



NY STANDARD ERHVERVSLEJEKONTRAKT

- Revision i 2023/24
- Bygger videre på EjendomDanmarks standarderhvervslejekontrakt fra 2000
- Balance mellem udlejer-og lejerinteresser bibeholdt
- Struktur og opbygning bibeholdt
- Moderniseret (pkt. i stedet for §) og markedstilpasset
- Fokus på brugervenlighed – mere vejledning, f.eks.

2. Anvendelse

Præambel: Det anbefales at være meget præcis med formuleringen af, hvad lejemålet må anvendes til, idet dette kan få betydning dels i tilfælde af afståelse og dels i forhold til andre lejeres eventuelle ret til ikke at blive udsat for konkurrence. Endelig kan formuleringen have væsentlig betydning for spørgsmålet om erhvervsbeskyttelse og for ejendommens karakter, forholdet til myndigheder og tredjemand mv.

- Kun én – før var der både en erhvervsbeskyttet/ikke-erhvervsbeskyttet
- Suppleret med ESG klausuler i bilag





ÆNDRINGER

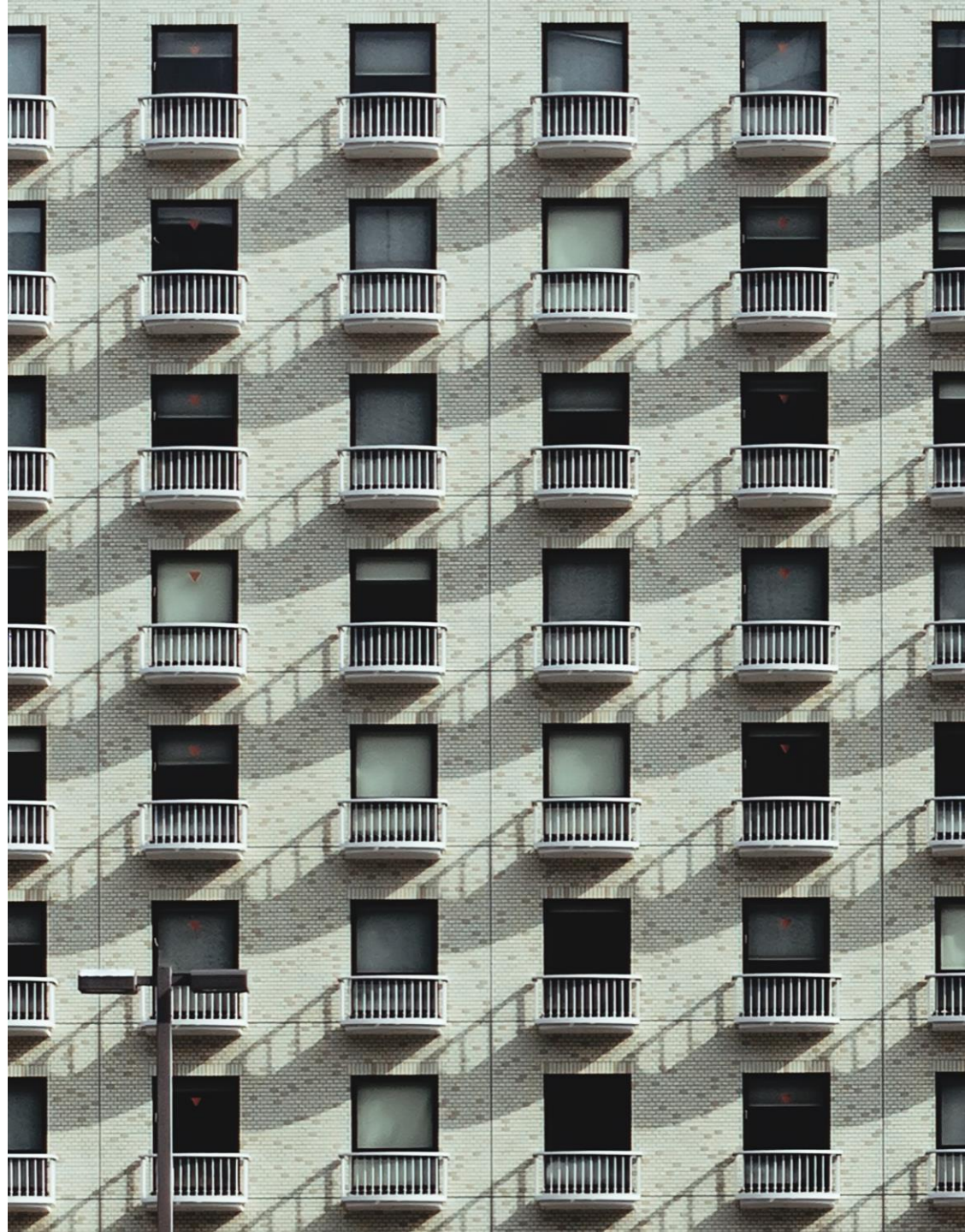
- Standard / supplerende bestemmelser revurderet med henblik på markedskonformitet, fx
 - 10.2 *"Den årlige leje kan dog aldrig reguleres til et beløb, der er lavere end den aftalte begyndelsesleje"* → nu standard
 - 11.4 *"Udlejer gør særligt opmærksom på, at ejendomsvurderingssystemet er ved at blive ændret, hvilket må forventes at medføre, at Ejendommens offentlige ejendomsværdi ændres med den følge, at udgifterne til grundskyld, dækningsafgift og eventuelle andre skatter og afgifter også ændres. Det må samtidig forventes, at de nye ejendomsvurderinger bliver udstedt med tilbagevirkende kraft..."* → nu standard
 - 19.1 *"Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal først søges løst ved mediation gennem Mediationsinstituttet (www.mediationsinstituttet.dk) og skal finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for behandling af sager ved Mediationsinstituttet..."* → nu standard

ÆNDRINGER

- ESG klausuler (grønne klausuler) → Bilag 17.1 og supplerende bestemmelser

17. ESG (grønne klausuler)

17.1. Parterne er enige om at agere ansvarligt og udvise en adfærd og handling under hensyntagen til de til enhver tid gældende regler for Environmental, Social and Governance, dvs. miljø-, samfunds- og ledelsesmæssige forhold ("ESG"). Udlejer ønsker derfor et tæt samarbejde med Lejer om bl.a. bæredygtighedsspørgsmål for at bevare, og når muligt, forøge bygningens ydeevne m.v. i henhold til vedlagte ***bilag 17.1***.





BILAG 17.1 – GRØNNE KLAUSULER

- Krav til begge parter om at der skal udveksles de data, der skal bruges til rapportering med henblik på at kunne opfylde krav i 'Real ESG – The Real Estate Reporting Framework' el. lign. værktøjer, CSRD, Taksonomiforordningen mv.
- Bestemmelser der fremmer brugeradfærd med henblik på at skåne miljø, reducere ressourceforbrug
- Bestemmelser der muliggør fremtidige forandringer, fx opførsel af ladestandere og solceller, certificering
- Krav til sociale minimumsgarantier
- Supplerende/alternative bestemmelser til Bilag 17.1 → mulighed for løbende supplement og udvidelser

BILAG 17.1 – GRØNNE KLAUSULER

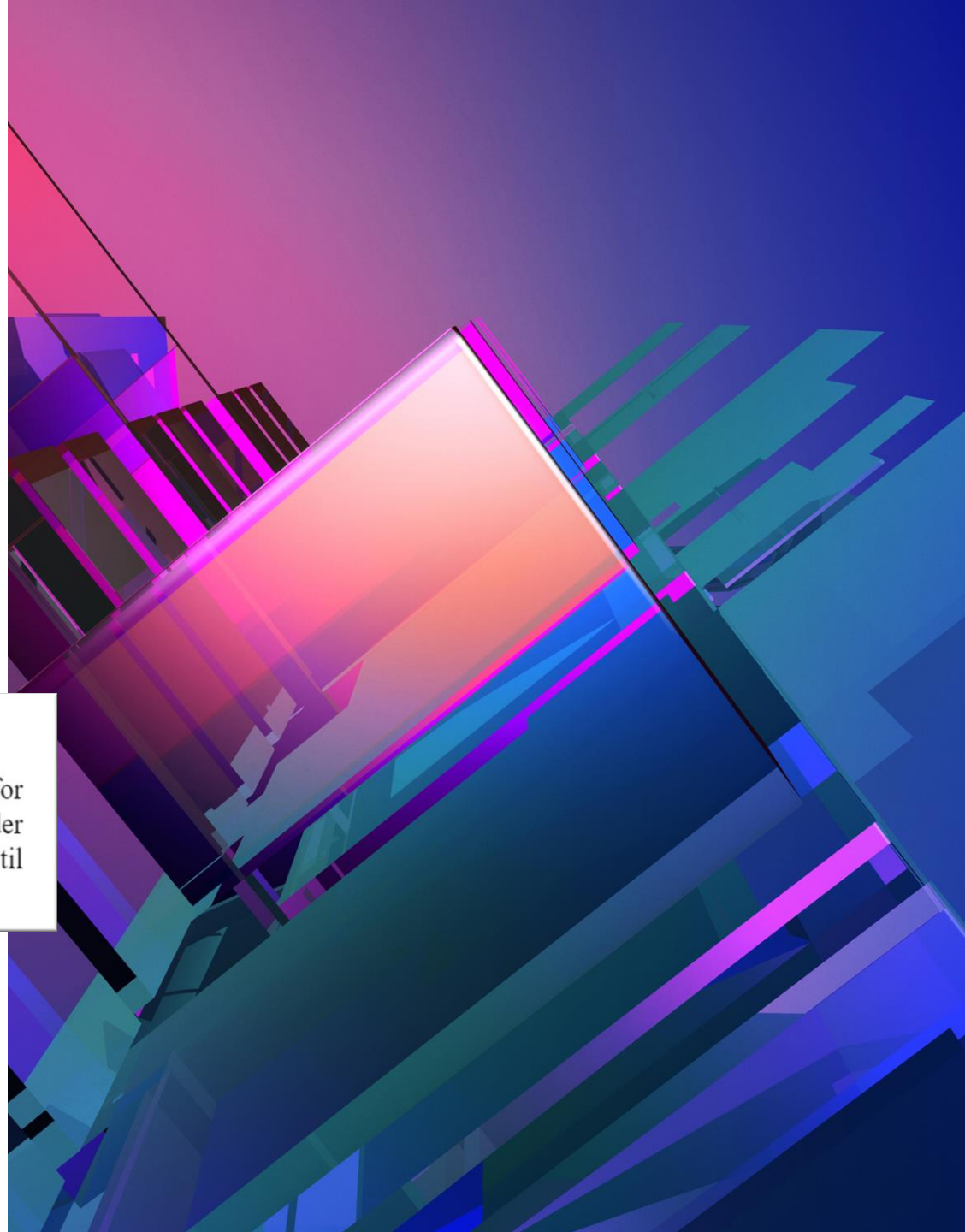
- Eksempler

4 Generelle tiltag til at reducere Lejers forbrug af vand, varme, el mv.

- 4.1 Udlejer og Lejer er enige om at monitorere, kontrollere og reducere forbruget af varme, vand og el i det omfang, det er muligt, ved Lejers sædvanlige drift af Lejemålet. Lejer bestræber sig på at efterleve den af Udlejer udarbejdede vand-, varme og el politik, når denne foreligger.

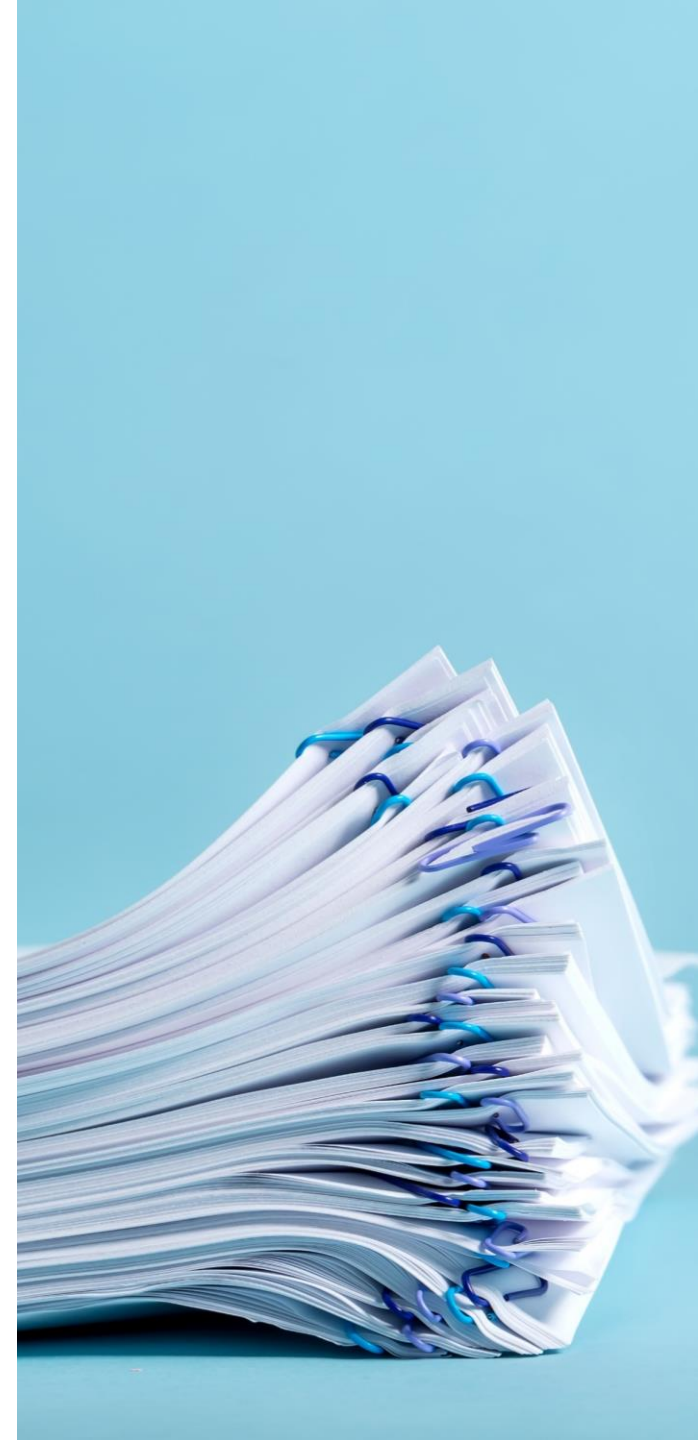
12 Sociale minimumsgarantier

- 12.1 Parterne forpligter sig til at overholde De Forenede Nationers Retningslinjer for Menneskerettigheder og Erhvervsliv ("UGNP") i alle sine forretningsaktiviteter, herunder respektere og beskytte menneskerettighederne i henhold til UGNP, og undgå at medvirke til overtrædelser af retten til liv, frihed og sikkerhed.



DEN NYE DOKUMENTPAKKE

- EjendomDanmarks standarderhvervslejekontrakt
 - Supplerende og alternative bestemmelser til standarderhvervslejekontrakt
- Bilag 7 - Specifikation af ydelser ud over lejen
 - Bruttoliste over ydelser, der kan betales ud over lejen – tilrettet med eksempler
- Bilag 17.1 - ESG klausuler til standarderhvervslejekontrakt (standard)
 - Supplerende og alternative bestemmelser til bilag 17.1 - ESG klausuler til standarderhvervslejekontrakt





BOLIGLEJEKONTRAKTER

- Standardbestemmelser i § 11 om
 - Miljømæssig adfærd
 - Deling af oplysninger om forbrug – husk persondata og samtykke hertil
 - Andre eksempler?

EU-RAPPORTERING



EU RAPPORTERINGSREGLERNE

- EU Taksonomi:
 - Den meste relevante for ejendomsbranchen.
 - Forordning så gælder direkte i Danmark.
- CSRD:
 - Gældende for en række aktører, men primært egnet til produktionsvirksomheder.
 - Direktiv så implementeret i dansk ret, f.eks. i årsregnskabsloven.
- Disclosureforordningen:
 - Gældende for f.eks. fonde og andre investeringsselskaber.
- Rapporteringsreglerne ses enten som compliance – eller strategiværktøj der ligeledes sikre transparens for markedet/os.
- Stiller ikke krav om bæredygtighed – blot at man offentliggør ens position.





OMNIBUS-PAKKEN

- Gode tanker bag – men nok for store ambitioner på et umodent stadie.
- Sikre konkurrenceevne og begrænse afsmittende effekt på leverandørkæden
- Ændrer CSRD, CSDDD og EU taksonomi
- Der er to processer i gang;
 - ”Stop the clock” udskyde ikrafttrædelsesdato for virksomheder der ikke allerede rapporterer – med 2 år
 - Substansforslaget - ændringer til omfattede virksomheder og rapporteringen

A close-up photograph of a person's hands and lower face. The person is wearing a white button-down shirt and is holding a black pen, writing in a light-colored notebook. The background is softly blurred, showing what appears to be a window with natural light.

OMNIBUS-PAKKEN

- Færre virksomheder bliver omfattet af CSRD (over 1000 medarbejdere + omsætning på EUR 50 mio)
- Kun erklæring med begrænset sikkerhed (ikke høj)
- ESRS datapunkter forenkles/reduceres – ingen sektor specifikke standarder
- Due diligence i værdikæden – kun første led, herunder egne aktiviteter, datterselskaber og direkte forretningsforbindelser. Resten er risikobaseret.
- Taksonomien – forenklet krav hvis under 1000 medarbejdere og EUR 450 mio. omsætning
- Forskel mellem scope for CSRD og EU taksonomi

CERTIFICERINGER – NY DGNB-MANUAL FOR NYBYG OG RENOVERINGER



CERTIFICERINGER

- Certificeringer er stærkt stigende
- Ejerniveau, bygnings/projekt niveau eller produkt/materiale niveau
- Projektniveau - BREAM, LEAD, Svanemærket, Well og DGNB
- DGNB er den klart mest fortrukne certificering i Danmark – RFBB er en stræk aktør
- 50% af nye større byggerier DGNB certificeres



DGNB 2025 MANUAL FOR NYBYG OG RENOVERINGER

- Større fokus på cirkularitet, biodiversitet og biobaserede byggematerialer
- Lettere for renoveringer og transformationer end for nybyggeri at opnå certificering
- Evaluering af, om bygningen efterlever EU-taksonomiens tekniske screeningskriterier – dog ikke forurenende stoffer
- Gået fra 36 til 14 kriterier
- 3 grupper - miljø, sociale dimensioner og økonomisk bæredygtighed (dvs. proces, teknik og område udgår)
- Obligatorisk for projekter der tilmeldes efter 1. juli 2025
- EU-taksonomiens tekniske screeningskriterier er indarbejdet



DGNB 2025 MANUAL FOR NYBYG OG RENOVERINGER

Kriterie	Navn	Vægt
Miljø 1	Global opvarmning	15%
Miljø 2	Miljøfarlige og sundhedsskadelige stoffer	10%
Miljø 3	Land og vand	5%
Miljø 4	Biodiversitet	10%
Økonomi 1	Bygningens og samfundets økonomi	7,5%
Økonomi 2	Robusthed og værdisikring	7,5%
Økonomi 3	Cirkulære ressourcer	7,5%
Økonomi 4	Byggeri til drift	7,5%
Social 1	Universelt design og brugerfokus	5%
Social 2	Byggeriets og landskabets kvalitet	10%
Social 3	Luft	5%
Social 4	Lys	4%
Social 5	Lyd	4%
Social 6	Mobilitet	2%



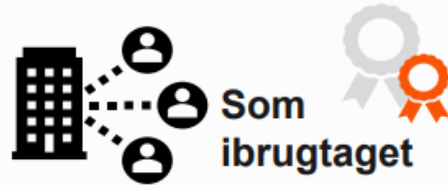
DGNB 2025 MANUAL FOR NYBYG OG RENOVERINGER



- Frivillig.
- Udløber efter 3 år med mulighed for fornyelse.



- Obligatorisk.
- Efter aflevering af byggeri og senest 3 år efter aflevering.
- Vedvarende certifikat.



- Frivillig. Dog obligatorisk for Platin
- Certifikat Som bygget påkræves.
- Efter 1 års brug og senest efter 3 års brug.
- Vedvarende certifikat.

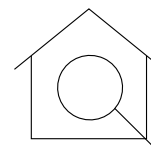


BYGNINGSДИРЕКТИVET





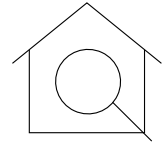
BYGNINGSDIREKTIVET



- Direktivet er vedtaget – skal implementeres i dansk ret senest 29. maj 2026
- **Målsætninger:**
 - hver medlemsstat vedtager sit eget nationale forløb med henblik på at reducere det gennemsnitlige energiforbrug i beboelsesejendomme med 16 pct. pr. m² i 2030 og med 20-22 pct. pr. m² i 2035.
 - de dårligste 16 pct. af bygningsmassen (ekskl. boliger) skal forbedre energistandarden inden 2030 og 26 pct. inden 2033.
 - Det svarer i Danmark til, at de fleste F- og G-mærkede bygninger skal være forbedret i 2030. Og at ca. halvdelen af de E-mærkede bygninger derudover skal løftes i 2033



BYGNINGSДИРЕКТИVET

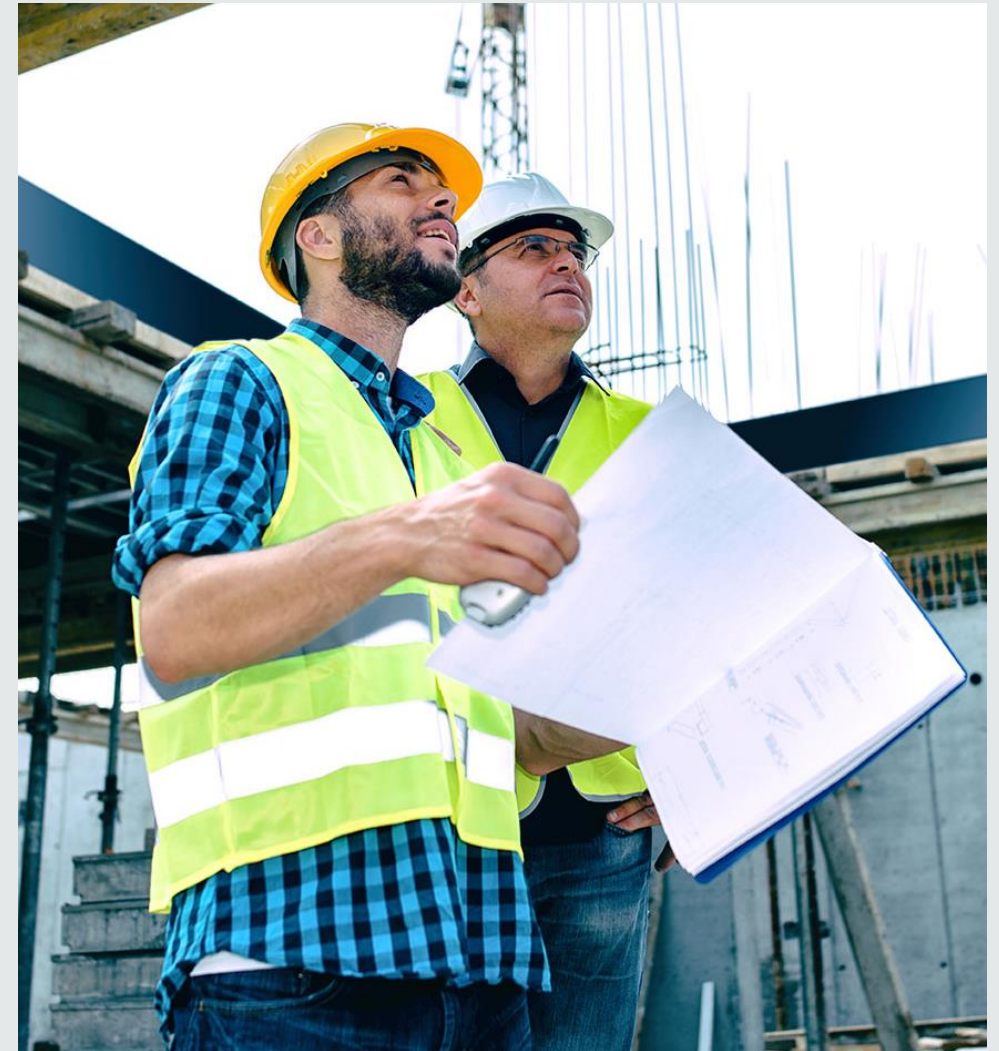
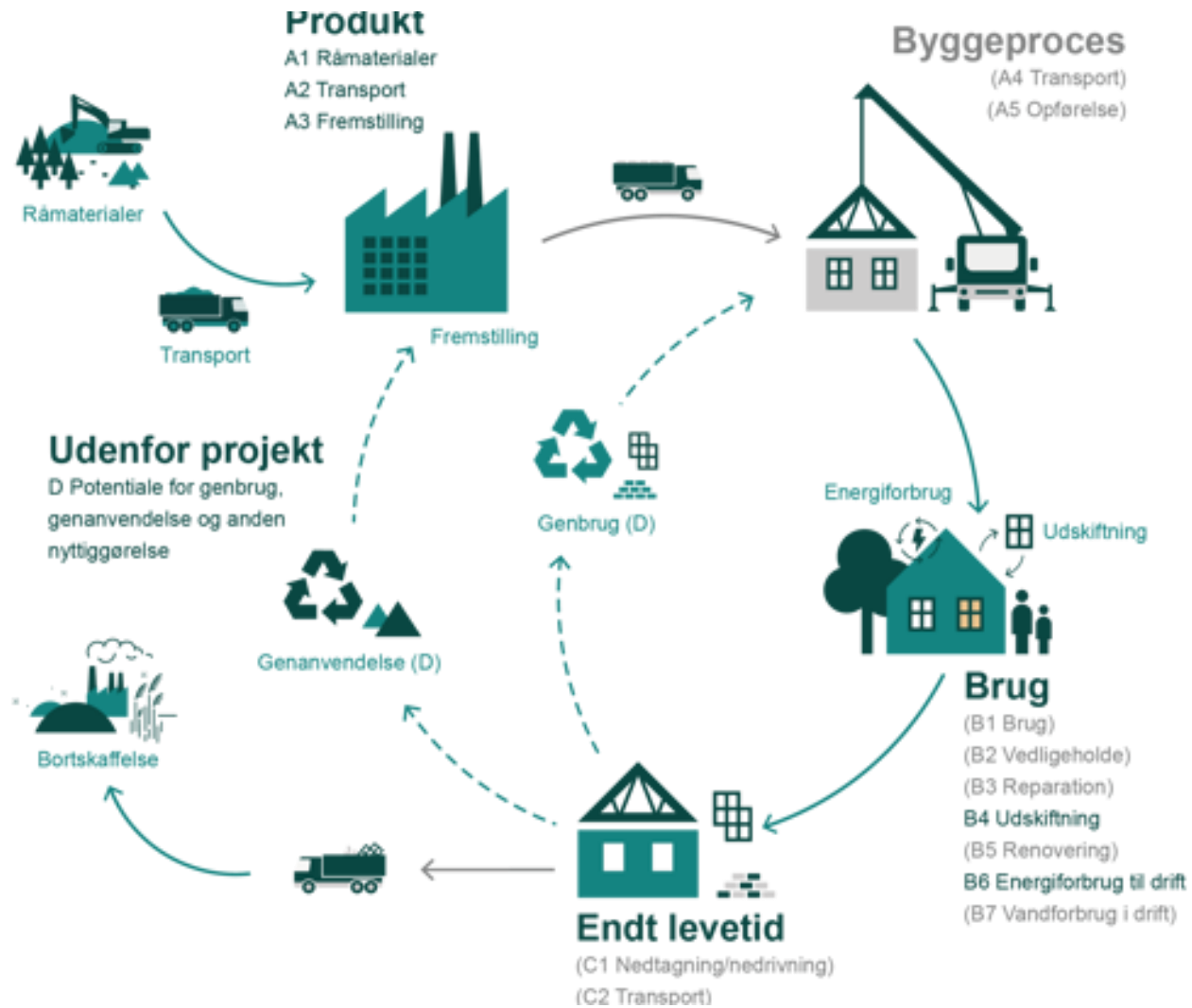


- Ny energimærker på vej - skala fra A til G
- Solceller - nye bygninger skal være solcelleparate, dvs. at de skal kunne være base for tagmonterede solcelleanlæg eller solvarmeinstallationer. Installation af solenergianlæg vil blive normen for nye bygninger
- Krav om flere ladestandere
- fossile brændsler skal udfases af den individuelle opvarmning senest i 2040. Det skal desuden være slut med at give subsidier til olie- og gasfyr fra 2025.
- Finansiering?
- Der er høring med folketingets ekspertgruppe den 22. maj kl. 14 - tilmelding muligt eller se på FT tv

BYGGERI – BR18 CO2-KRAV



BR18 – LCA KRAV





BR18 – LCA KRAV

- Gælder for ansøgninger om byggetilladelse efter 1. juli 2025
- Udvidet anvendelsesområde
 - Uopvarmede bygninger over 50 m², ferieboliger og fritidshuse, tilbygninger til bl.a. etageboliger, kontorbygninger og institutioner, samt
 - I bygninger over 250 m² til enfamiliehuse, rækkehuse, tiny houses og ferieboliger.
- Skærpede grænseværdier
 - Fra 12 til en gennemsnitlig grænseværdi på 7,1 kg. CO₂e pr. m² pr. år (differenceret på type). Sænkes yderligere til 6,4 i 2027 og 5,8 i 2029
- Nye generiske værdier og emissionsfaktorer
 - Nye værdier, som generelt er mere præcise og ofte også højere end de gamle.
 - Incitament til i højere grad at benytte produktspecifikke EPD-data

BR18 – LCA KRAV

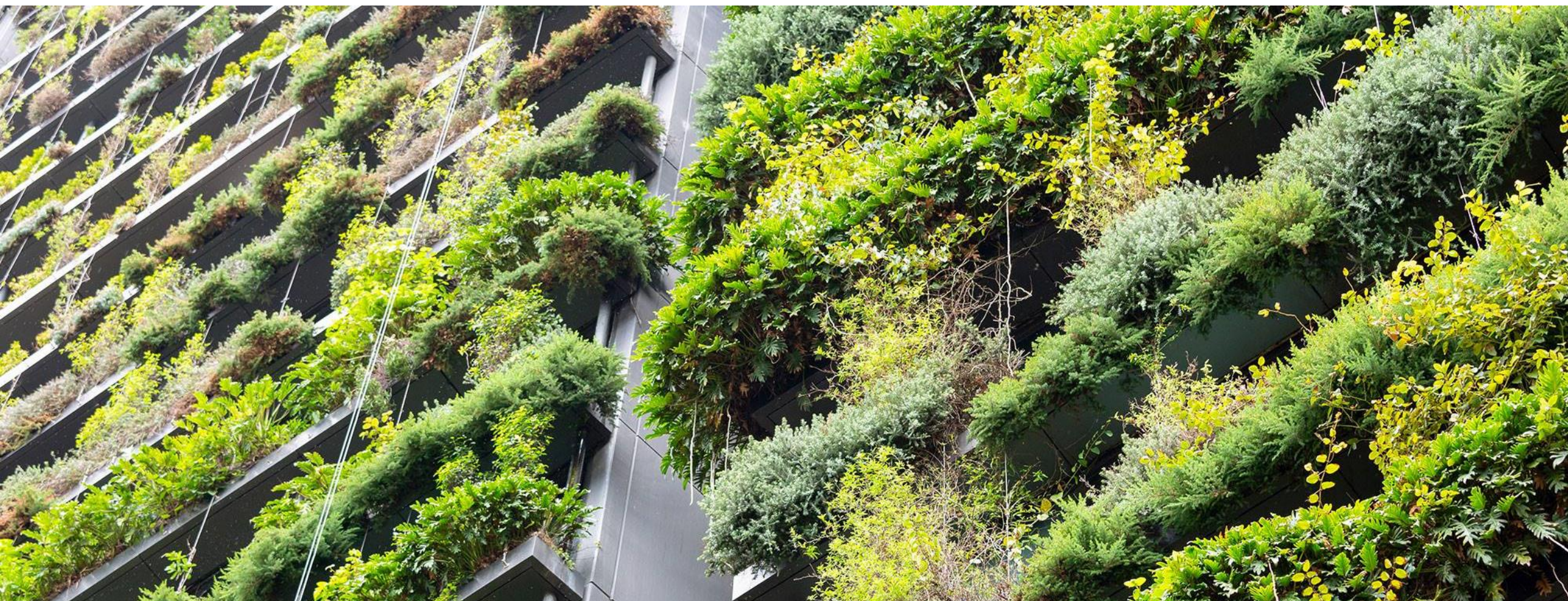


Inklusion af byggeprocessens klimapåvirkning

- LCA-beregningens Modul A4 og A5 som inkluderes
- Transport fra produktionsstedet til byggepladsen, udledninger fra energiforbruget på byggepladsen, samt udledningerne fra bortskaffelse af byggeaffald.
- Under 1,5 kg. CO₂e pr. m² pr. år
- Generiske værdier til brug for beregning af klimaaftrykket fra byggeprocessen



BIODIVERSITET



GRUNDPRINCIPPER GIVET AF RFBB'S FOKUSGRUPPE

1

Det første skridt er det sværeste

Det vigtigste er at gøre noget – både på grund af stigende krav og forventninger til bæredygtighedsrapportering og ikke mindst af hensyn til biodiversiteten. Det er en god start at få overblik over porteføljens udearealer og prioritere indsatser, hvor arealerne er størst.

2

Indsatser på flere niveauer

Det strategiske arbejde med biodiversitet bør foregå på både projekt- og porteføljeniveau. Udførelsen af en sådan indsats skitseres i det følgende afsnit.

3

Åbenhed om data og målsætninger

Finanssektoren fungerer som katalysator for de reguleringsspor, som EU har lagt ud. Standardiserede kvantitative data på store dele af ejendomsporteføljerne vil få størst impact på biodiversitet.

4

Screening og kortlægning først

Implementering og evaluering er essentielt, men det kræver viden om udgangspunktet. Interviews med investorer vidner om lavthængende frugter for at fremme biodiversitet gennem små ændringer i drift, som ikke nødvendigvis øger omkostningerne.

UNDGÅ

Undgå at bygge ud i naturen

Undgå at placere nybyggerier i områder, der ikke i forvejen er bebygget. I videst muligt omfang prioriteres genopbygning og renovering af eksisterende bygningsmasse i urbane områder, hvor det er muligt.

Undgå at benytte materialer fra udsatte områder

Sørg for, at byggematerialer ikke stammer fra områder med truet biodiversitet eller fra regioner med høj miljømæssig følsomhed. Der kan f.eks. Tages udgangspunkt i WWF's Risk filter.

Minimér skade på eksisterende natur i anlægsfasen

Implementer byggeplaner, der minimerer skade på eksisterende vegetation og dyreliv. Etabler beskyttelseszoner og benyt skånsomme byggepraksisser for at bevare naturlige habitater under konstruktionen.

Undgå intensiv drift af grønne arealer

Driften kan ofte forbedres gennem styrket dialog med f.eks. driftspersonale og gartnere mm. Indgå aftaler om, hvilke arealer der skal have lov at gro og undgå brug af sprøjtemidler og kunstgødning.

PRIORITER	Åbenhed om målsætninger, ambitioner og data Gør virksomhedens mål og resultater tilgængelige for at fremme gennemsigtighed og ansvar. Rapporter regelmæssigt om fremskridt, udfordringer og mangler mv.
	Bevaring og fremme af naturværdi Bevarelse af eksisterende naturværdier og drift, der giver plads til naturlige processer, er en af de mest effektive måder at bidrage til biodiversiteten. Natur tager tid, og både habitater og træer er adskillige år om at udvikle en god biodiversitet.
	Tag omkringliggende bynaturområder i betragtning Integrer nærliggende grønne områder i udviklingsplaner for at fremme biodiversitet. Planlæg projekter, der komplementerer og beskytter lokale økosystemer med hjemmehørende arter.
	Kommuniker og informer om indsatser Beskriv og del viden om gennemførte tiltag. Både lokalt med skiltning og lejeinddragelse, på sociale medier og årsrapporter. Fremhæv succeshistorier om læringspunkter for at inspirere og engagere.

TAK FOR I DAG

Poul Schmith har indgået aftale med VISDA, som omfatter billederne i denne præsentation.

Præsentationen og de heri indeholdte billeder er udelukkende til intern brug for modtageren og må ikke viderespredes.