



Hvad siger lovgivningen om varmefordeling

Temadag hos Teknologisk Institut 11. november 2014

ista

Hvilke ministerier varetager lovgivningen vedrørende varmeregnskaber

Følgende 3 ministerier varetager lovgivningen:

- **Klima-, Energi- og Bygningsministeriet**
 - Varetager bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (BEK nr. 563 af 02/06/2014).
- **Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter**
 - Varetager lejeloven (Almen-, privat- og erhvervslejeloven).
- **Erhvervs- og Vækstministeriet**
 - Varetager bekendtgørelse om kontrol med varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af forbrug af varme (BEK nr. 70 af 28/01/1997).
 - Bekendtgørelse om måleteknisk kontrol med målere, der anvendes til måling af forbrug af varme i fjernvarmeanlæg (BEK nr. 1036 af 17/10/2006).

Bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (BEK nr. 563 af 02/06/2014)

- Hovedpunkter varmeregnskaber
 - §1 stk. 4 Ved fordelingsmåling forstås i denne bekendtgørelse, at for ejendomme, der består af flere bolig- eller erhvervsenheder, hvor betaling til forsyningsvirksomheden sker fælles for ejendommen, fordeles forbruget mellem de enkelte bolig- eller erhvervsenheder efter det på fordelingsmålere registrerede forbrug.
 - § 6 Der skal inden 31. december 2016 i bestående bebyggelse etableres målere til måling af varmt vand, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (BEK nr. 563 af 02/06/2014)

- § 7 I nybyggeri skal der installeres varmeenergimålere til måling af forbruget af varme i den enkelte bolig eller erhvervsenhed.

Der skal i bestående bebyggelse være installeret energimålere eller varmfordelingsmålere.

Ved udskiftning af målere i bestående bebyggelse, skal der installeres energimålere frem for varmfordelingsmålere, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

- § 8 Mindst 40% af den forbrugsafhængige del af betalingen skal afregnes efter forbrug.

Bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (BEK nr. 563 af 02/06/2014)

- § 9 Der skal ske korrektion for yderlig beliggenhed – der er dog visse undtagelser.
- § 11 Der er nogle bygninger, som kan fritages for overholdelse af §§ 3 til 10 i Bekendtgørelsen for individuel måling.

Her er der blandt andet tale om plejeboliger, plejehjem og beskyttede boliger.

Korrektion for udsat beliggenhed

bekendtgørelse nr. 563 af 02/06/2014 §9

Ved fordelingsmåling af varmeforbruget for bolig- eller erhvervsenheder, der i termisk henseende er yderligt beliggende i bygningen og derfor har et forøget varmetab, skal der foretages en korrektion for det forøgede varmetab.

Ifølge bekendtgørelsen kan korrektionerne tildeles enten ved brug af en varmetabsberegning (udlejers pligt) eller ved brug af erfaringsdata fra lignende ejendomme (ista og øvrige selskabers reduktionsmetoder).

Korrektionerne kan ske via 3 metoder: forbruget, faste andele eller forbruget og faste andele.

Korrektion for udsat beliggenhed

bekendtgørelse nr. 563 af 02/06/2014 §9

Bygninger der før 01. februar 1997 har individuel måling, hvor der ikke har været taget højde for korrektion for udsat beliggenhed, kan fortsat bibeholde dette fordelingsgrundlag.

Kravet opstår først, når der enten bliver skiftet til nye målere, eller der sker ændringer i ejendommen, som har væsentlig betydning for fordelingen af varmemeforbruget. I sådanne tilfælde skal korrektion for udsat beliggenhed revurderes.

I særlige tilfælde kan man undlade korrektion, hvis der er taget højde for det i huslejen eller salgsprisen for den enkelte boligenhed. Man kan også undlade korrektion, hvis det er vurderet, at det er unødvendigt eller meget omkostningskrævende.

Bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (BEK nr. 563 af 02/06/2014)

Klageadgang og ansøgning om fritagelse for måling

- § 13 Det er kommunalbestyrelsen i den pågældende kommune, som tager stilling til fritagelse af bestemmelserne i §§ 3-10.

Er man ikke enige i kommunalbestyrelsens afgørelse, så kan den påklages efter reglerne i Byggelovens §§ 23 og 24.

- § 14 Spørgsmål/klage vedrørende korrektion for udsat beliggenhed, skal ske til kommunalbestyrelsen, hvis man ikke er enig i afgørelsen fra ejeren af ejendommen.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan igen påklages efter reglerne i byggelovens §§ 23 og 24.

Der er 3 lejelove – Erhvervslejeloven, Privat lejeloven og almenlejeloven

- Lejeloven – (for almensektoren er det almenlejeloven, som er gældende)
- Hovedpunkter

Paragraf 52

- Udlejer må i varmeregnskabet medtage udgiften vedrørende brændselsforbruget. Ved leverance fra et kollektivt forsyningselskab, kan udlejer medtage den samlede udgift.
- Udgifter til energimærkninger, kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, kan medtages i varmeregnskabet.
- Andre øvrige udgifter kan ikke medtages vedrørende private lejere og almene lejere. Erhvervslejere kan opkræves øvrige udgifter. Det skal dog fremgå af lejekontrakten.

Paragraf 53

- Det skal fremgå, hvorledes lejerens andel af de samlede udgifter er beregnet - hvis lejerens aflæsninger på målerne er ”skønnet”, så skal beregningerne også fremgå af opgørelsen.
- Dato for endelig afregningsdato fra forsyningsværket skal oplyses på opgørelsen.
- Lejerens indsigelsesmuligheder skal også fremgå af opgørelsen.

- Paragraf 56
- Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb – eller senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen på de 4 måneder.
- Hvis vandregnskabet afregnes separat fra varmeregnskabet, skal vandregnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter regnskabsårets udløb - eller senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen på de 3 måneder.
- Lejeren skal senest 6 uger efter modtagelse af opgørelsen gøre skriftlig indsigelse. Bemærk, at indsigelsen skal indeholde på hvilke punkter, at opgørelsen ikke kan godkendes.
- Senest 6 uger efter lejerens deadline skal udlejer indbringe sagen for beboerklagenævnet, hvis retten til efterbetalingen skal bibeholdes.

Paragraf 58

- Har udlejer ikke overholdt fristen for levering af regnskabet i paragraf 56, så mister udlejeren retten til efterbetalingerne.
- Går der mere end 2 måneder fra fristen for levering af regnskabet, så kan beboeren undlade at indbetale acontobidraget.
- Paragraf 59 – rettelse af fejl.
- Glemte udgiftspost, som følge af en fejl (undskyldelig fejl i privat lejeloven), kan overføres til næste regnskabsår. Lejerne skal orienteres om størrelsen af udgiften.
- Ved fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen. De berørte lejere skal have skriftlig meddelelse.

Klagemuligheder i forbindelse med lejeloven

- Såfremt der ikke er enighed om udlejerens afgørelse i en sag (som ofte bliver undersøgt af varmeselskaberne) kan klagen indbringes for huslejenævnet (privatlejeloven) eller beboerklagenævnet (almenlejeloven) i den pågældende kommune.
- Beboerklagenævnet/huslejenævnet består af følgende 3 personer:
 - En formand, som er jurist og udpeges af direktøren for statsforvaltningen efter indstilling fra kommunalbestyrelsen.
 - En udlejerrepræsentant, som udpeges af kommunalbestyrelsen efter indstilling fra de lokale boligorganisationer/grundejerforeninger.
 - En lejerrepræsentant, som udpeges af kommunalbestyrelsen efter indstilling fra de lokale lejerforeninger.

Klagemuligheder i forbindelse med lejeloven

- Beboerklagenævnet/huslejenævnet tager stilling til, om lejeloven er overholdt i varmeregnskabet.
- Beboerklagenævnet/huslejenævnet kan ikke behandle sager om korrektion for udsat beliggenhed eller forholde sig til målernes funktionalitet.
- Er man ikke enig i beboerklagenævnets/huslejenævnets afgørelse, kan den senest 4 uger efter indbringes til boligretten. I juli måned gælder denne frist ikke.
- Københavns kommune har dog et ankenævn, hvor afgørelserne fra beboerklagenævnet/huslejenævnet kan ankes til. Fristen er 4 uger fra afgørelsen i beboerklagenævnet/huslejenævnet. Ankenævnets afgørelse kan efterfølgende indbringes til boligretten.

Klagemuligheder i forbindelse med lejeloven

- Klager, hvor der er tale om en erhvervslejer, skal sagerne som 1. ankeinstans indbringes for boligretten i henhold til erhvervslejeloven.

Bekendtgørelse om kontrol med varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af forbrug af varme (BEK nr. 70 af 28/01/1997). Udgår pr. 28. februar 2015.

- Når man benytter fordelingsmålere (radiatormålere) til fordeling af varmforsbruget, så skal ejeren af ejendommen/ejerforeninger/ andelshavere sørge for, at der bliver udarbejdet en kontrolmanual, som skal opdateres ved ændringer i varmemålersystemet.
- Kontrolmanualen skal blandt indeholde følgende:
 - Oplysninger om varmeleverandøren (Typisk udlejer/ejer)
 - Leverandør som benyttes til aflæsning m.m.
 - Dimensioneringsgrundlag (Målertype, montagepunkt, antal målere, skalastørrelse)
 - Beskrivelse af korrektionssystem

varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af forbrug af varme (BEK nr. 70 af 28/01/1997). Udgår pr. 28. februar 2015.

- Beboerne skal have mulighed for at gennemgå kontrolmanualen, når de beder om det. Det kan for eksempel være på varmemesterens kontor.
- Kontrolsystemet skal sikre, at boligselskaberne/ejerne vedligeholder varmefordelingsmålerne efter målerleverandørernes forskrifter.
- Ofte vil boligselskaberne/ejerne bede varmeselskaberne om at udarbejde kontrolmanualerne, da de har ekspertisen og oplysningerne.

Klagemuligheder vedrørende bekendtgørelse om kontrol med varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af forbrug af varme

- I første omgang vil beboeren skulle klage til sin udlejer/ejer, som oftest vil få sagen undersøgt hos varmemålerfirmaet.
- Er beboeren ikke tilfreds med dette svar, så kan beboeren klage til sikkerhedsstyrelsen, som er den administrative myndighed på dette område.
- Sikkerhedsstyrelsen kan pålægge udlejer/ejer at udbedre forholdene indenfor en given frist.
- Overtrædelse af reglerne kan straffes med bøde.

Nye bekendtgørelser!

- Bekendtgørelse om kontrol med varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af forbrug af varme (BEK nr. 70 af 28/01/1997). Udgår pr. 28. februar 2015 og erstattes af 2 nye bekendtgørelser.
- Bekendtgørelse om varmfordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter (BEK nr. 1166 af 03/11/2014)
- Bekendtgørelse om krav til målerinstallatører, som monterer, skalerer og servicerer varmfordelingsmålere – (BEK nr. 1167 af 03/11/2014)
- De 2 nye bekendtgørelser træder i kraft pr. 01. marts 2015

Bekendtgørelse om måleteknisk kontrol med målere, der anvendes til måling af forbrug af varme i fjernvarmeanlæg (BEK nr. 1036 af 17/10/2006)

- Udlejer/ejer af en ejendom skal sikre, at der ved energimålere, som anvendes til fordeling varmeforbrug i et varmeregnskab, bliver foretaget en kontrol af målerne.

Kontrollen skal være dokumenteret i form af en kontrolmanual.

- Kontrollen kan ske ved statistisk stikprøvekontrol af givne partier af energimålerne eller periodisk udskiftning af alle energimålerne.
- Målerne skal kontrolleres senest 6 år efter installation af målerne.
- Der findes en vejledning, som det anbefales at gennemgå: VEJ nr. 9264 af 03/06/2010.
- Varmemålerfirmaerne tilbyder også at varetage denne kontrol.