



Hvad siger lovgivningen om varmefordeling

Torsdag 05. november 2015

ista

Hvilke områder vil I blive informeret om i dag.

- Bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (BEK nr. 563 af 02/06/2014).
- Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

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. Ved afregningsmåling forstås, at den enkelte bolig- eller erhvervsenhed betaler direkte til forsyningsvirksomheden.
 - § 6 Der skal inden 31. december 2016 i bestående bebyggelse etableres målere til måling af varmt vand, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Bemærk vejledningen til bekendtgørelsesnummer 563 er snart tilgængelig. Vejledningen beskriver blandt andet hvordan ” teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt skal tolkes.

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.
- 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.

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

- 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)

- § 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.

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.

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

- Lejeloven for privat udlejning er pr. 01. juli 2015 ændret. Hensigten med ændringen er at gøre lejeloven mere gennemskuelig.
- I forhold til fordelingsregnskaber er kapitlerne vedrørende vand og køling ophævet. Det er samlet i kapitel 7 ”Betaling for temperaturregulering, vand og el”.
- Der skal fortsat udarbejdes særskilte regnskaber for varme og opvarmning af brugsvand, køling og vand.

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

- Ændringer der har betydning for fordelingsregnskaberne, som jeg vil forklare nærmere om:
 - Udgifter til energimærke
 - Rettelse af fordelingsfejl
 - Gebyr ved tabte sager i huslejenævnet
 - Dato for endelig afregning
 - Ændring af frist vedrørende vandregnskaber

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

- Tidligere har der været forskellige tolkninger over hvor mange år, at udgiften til energimærkning kunne medtages i varmeregnskabet.

Dette er præciseret tydeligt i den nye lejelov. Det fremgår af § 37 stk. 4.

- *Udgifterne til energimærkning medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand som en forholdsmæssig del med lige store beløb i hvert af årene i den periode, energimærkningen er gyldig.*

Endvidere kan medtages en passende forrentning af den del af udgiften til energimærkning, der ikke er dækket ved lejernes betaling efter 1. pkt.

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

- Rettelse af fordelingsfejl.

I forbindelse med fejl i fordelingsregnskaber, er tolkningen i den nye lejelov skærpet væsentligt. Dette er præciseret tydeligt i den nye lejelov.

Det fremgår af § 45 c stk. 2.

- *Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder §§ 45 a og 45 b, stk. 1, tilsvarende anvendelse.*

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

- Den væsentlige forringelse i forhold til den tidligere lejelov er, at der ved tilbagebetaling og tillægsbetaling bliver henvist til § 45 b.
 - *§ 45 b. Er forbrugsregnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 43 nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.*
 - *§ 43 henviser til de normale deadlines i forhold til levering af fordelingsregnskaber.*

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

- Den tolkning der har været fra Ejendomsforeningen Danmark er, at fejl i det først fremsendte regnskab skal være rettet indenfor den normale regnskabsdeadline. Det vil i praksis være nærmest umuligt! Og sker det ikke, så mister udlejeren retten til at opkræve tillægsbetaling.
- Ejendomsforeningen Danmark har i forhold til ikrafttræden af dette oplyst, at det først bør få indvirkning på 01. juli regnskaber, som bliver afsluttet 30. juni 2016.

Vi kender dog ikke retspraksis på dette område endnu.

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

- Der er i forbindelse med tabte sager i huslejenævnene indført et ”strafgebyr” til udlejer, hvis lejereren får fuldt medhold i en sag.

Gebyret er beskrevet i Boligreguleringslovens § 39 stk. 2

- *Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 2.080 kr. til huslejenævnet, når lejereren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2014-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.*
- Praksis kendes endnu ikke på det område – Hvornår får en lejer fuldt medhold i en sag?

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

- Dato for endelig afregning skal kun fremgå af fordelingsregnskabet, når det bliver sendt efter 4 måneders fristen.

Se § 38

- *§ 38 Forbrugsregnskabet skal indeholde andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 45. **Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis regnskabet kommer frem til lejerens efter udløbet af fristen i § 43, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.***
- § 43. Forbrugsregnskabet, jf. § 37, stk. 1, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

- Fristen for vandregnskaber er ændret. Der vil således være ensartet frister for varme, vand og køleregnskaber.

Dette er gældende for regnskaber der begynder 01. juli 2015.

Ensretningen er beskrevet således i lejeloven:

- *§ 43. Forbrugsregnskabet, jf. § 37, stk. 1, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. § 37, stk. 1, nr. 1 og 2, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.*

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

- Lige nu er der et lille problem i forhold til henvisningen til § 37 stk. 1 nr. 1 og 2.

§ 37. Udgifterne i § 36, stk. 1 og 2, opgøres i særskilte forbrugsregnskaber for

- 1) varme og opvarmning af brugsvand,*
- 2) køling og*
- 3) vand*

Som det fremgår af ovenstående, så bliver der i § 43 ikke henvist til 3) vand. Dette betyder, at der reelt kun er 4 måneders fristen for vand, og ikke en mulighed for 3 måneders forlængelse ved sen modtagelse af endelig afregning.

Ejendomsforeningen Danmark har påpeget det over for ministeriet (Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet). Det bør således blive rettet inden det kan få en eventuel betydning.

Info om lejeloven – nye ændringer i lejeloven gældende privat udlejning.

Bemærk det er kun lejeloven, hvor reglerne er præciseret. Almenlejeloven og erhvervslejeloven kører efter de ”gamle” regler.