



Hvad siger lovgivningen om varmefordeling

Onsdag 09. november 2016

ista

Hvilke områder vil I blive informeret om i dag.

- Overordnet oversigt vedrørende love og bekendtgørelser i forhold til varme- og vandregnskaber.
- Kort om bekendtgørelsesnummer 563 (Bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling).
- Kontrol af vandmålere og energimålere.

Oversigt – Hvem er underlagt hvilke love/regler

Forbruger- type	Lejeloven	Almenlejeloven	Erhvervs- lejeloven	Bekendtgørelse 563
Boliglejere	X			X
Almenlejere		X		X
Erhvervslejere			X	X
A/B og E/F				X
Nøgleregler/- begreber	<p>Frister</p> <p>Udgifter - begrænset</p> <p>” Efter udlejers bestemmelse og sædvanlige beregningsregler”</p> <p>Fejl i regnskaber: Fordelingsfejl = Snarest (<i>skærpet fortolkning</i>)</p> <p>Glemte udgifter: 10%</p>	<p>Frister</p> <p>Udgifter - begrænset</p> <p>”Efter udlejers bestemmelse og sædvanlige beregningsregler”</p> <p>Fejl i regnskaber: Fordelingsfejl = Snarest</p> <p>Glemte udgifter: Ingen grænse</p>	<p>Frister</p> <p>Udgifter – aftalte</p> <p>”Efter udlejers bestemmelse og sædvanlige beregningsregler”</p> <p>Fejl i regnskaber: Fordelingsfejl = Snarest</p> <p>Glemte udgifter: 10%</p>	<p>Obligatorisk måling af varme, varmt vand, vand, el, gas og køling</p> <p>Kompensation for udsat beliggenhed</p> <p>40%-reglen</p> <p>Dispensation for måling</p>

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

- Hvor kan jeg se, hvilke krav, der er til individuel måling af el, gas, vand, varme og køling, når der er tale om flere lejligheder i en ejendom?
- Bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (BEK nr. 563 af 02/06/2014) beskriver de forskellige krav.

Link til bekendtgørelsen:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=163405>

- Til selve bekendtgørelsen medfølger der også en vejledning, som jeg klart anbefaler, at I nærlæser.
- Der er blandt andet en beskrivelse af:
 - Krav til varmemålere
 - Krav til koldtvandsmåling
 - Krav til varmtvandsmåling
 - Korrigering for udsat beliggenhed i varmeregnskaber
 - Hvor meget, der skal fordeles efter målere i varmeregnskaber

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

I kan her finde link til vejledningen vedrørende bekendtgørelsesnummer 563:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=174884>

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.
- 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 (istas, Brunatas, Techems, Minols 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 varmeforbruget. 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.

Oversigt – regler for kontrol af målere

Målertyper	Bekendtgørelse 1034 Kontrol af målere, der anvendes til måling af forbrug af varmt og koldt vand	Bekendtgørelse 1036 kontrol med målere, der anvendes til måling af forbrug af varme i fjernvarmeanlæg
Vandmålere	X	
Energimålere		X
Nøgleregler/-begreber	<p>Målere i drift må ikke overskride det dobbelte af de maksimalt tilladelige fejl, som gælder ved førstegangsverifikation.</p> <p>Målerne skal skiftes efter senest 6 år eller der skal foretages stikprøvekontrol efter 6 år – oprettes kontrolsystem (akkrediteret laboratorium)</p> <p>eller der foretages periodisk udskiftning suppleret med statistisk stikprøvekontrol af de nedtagne målere (akkrediteret laboratorium)</p>	<p>Målere i drift må ikke overskride det dobbelte af de maksimalt tilladelige fejl ved førstegangsverifikation.</p> <p>Udlejer/administrator bør stikprøvekontrollere sine målere første gang efter maksimalt 6 år. Skal ske ved:</p> <p>Statistisk stikprøvekontrol af givne partier af ensartede målere, hvor kontrolperioden varierer.</p> <p>eller periodisk udskiftning af alle målere i et givet parti med statistisk stikprøvekontrol af de udskiftede målere.</p>

Krav vedrørende kontrol af vandmålere

- Der skal foretages kontrol eller udskiftning af vandmålerne.
- Kontrollen eller udskiftning af vandmålerne skal ske efter 6 år, fra partiet af målere er opsat.
- Såfremt der vælges stikprøvekontrol, så skal det ske via et akkrediteret laboratorium. Nærmere beskrivelse af fremgangsmåde ved stikprøvekontrol er beskrevet i vejledningen til bekendtgørelse 1034.
- Udlejer/administrator/ejerforeningen/andelsboligforeningen er ansvarlig for, at deres målere i drift ikke overskrider det dobbelte af de maksimalt tilladelige fejl, som gælder ved førstegangsverifikation.

Krav vedrørende kontrol af vandmålere



Krav vedrørende kontrol af vandmålere

- Link til bekendtgørelses nr. 1034

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=27367>

- Det anbefales at læse vejledningerne til denne bekendtgørelse, da det bliver beskrevet, hvordan kontrollen kan udføres.

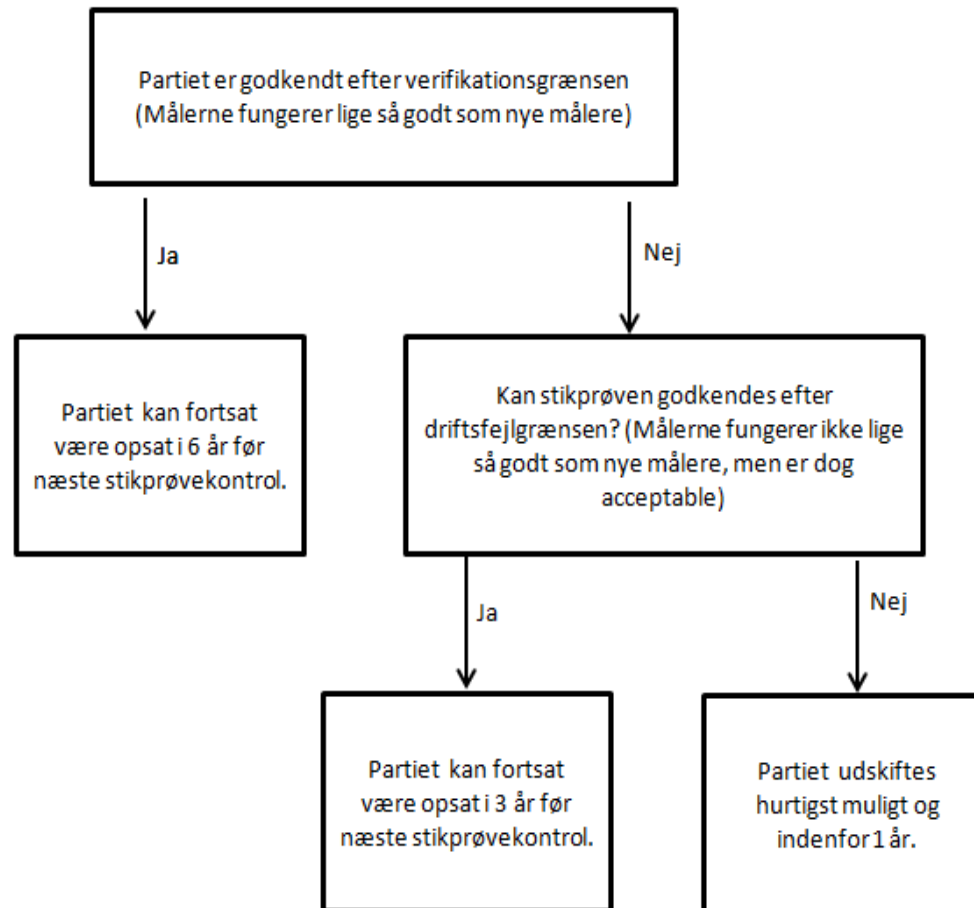
Link til vejledningen:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=158715>

Krav vedrørende kontrol af Energimålere

- Der skal foretages kontrol af energimålere eller periodisk udskiftning af alle målere i et givet parti med statistisk stikprøvekontrol af de udskiftede målere.
- Kontrollen af energimålerne skal ske efter 6 år, fra partiet af målere er opsat.
- Udlejer/administrator/ejerforeningen/andelsboligforeningen skal sikre, at der bliver etableret et kontrolsystem.
- Kontrol skal ske via et akkrediteret laboratorium. Nærmere beskrivelse af fremgangsmåde ved stikprøvekontrol er beskrevet i vejledningen til bekendtgørelse 1036.
- Bemærk der er IKKE tale om målere, som er monteret på radiatoren.

Krav vedrørende kontrol af Energimålere



Krav vedrørende kontrol af Energimålere

- Kravene er beskrevet i bekendtgørelse om Bekendtgørelse om måleteknisk kontrol med målere, der anvendes til måling af forbrug af varme i fjernvarmeanlæg (Bekendtgørelses nr. 1036)
Link til bekendtgørelses nr. 1036

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=27375>

- Det anbefales at læse vejledningerne til denne bekendtgørelse, da det bliver beskrevet, hvordan kontrollen kan udføres.

Link til vejledningen:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=132145>