



Varmemåling og varmeregnskaber Hvad siger lovgivningen om varmefordeling ?

1. December 2011 – Carsten Hammerhøj

Hvilke målere må bruges i et fordelingsregnskab ?

Typegodkendte varmfordelingsmålere:

- Fordampningsmålere (vær opmærksom på visse begrænsninger fx lavtemperaturanlæg 52° C).
- Elektroniske varmfordelingsmålere – med eller uden radiosendere.
- Varmeenergimålere.

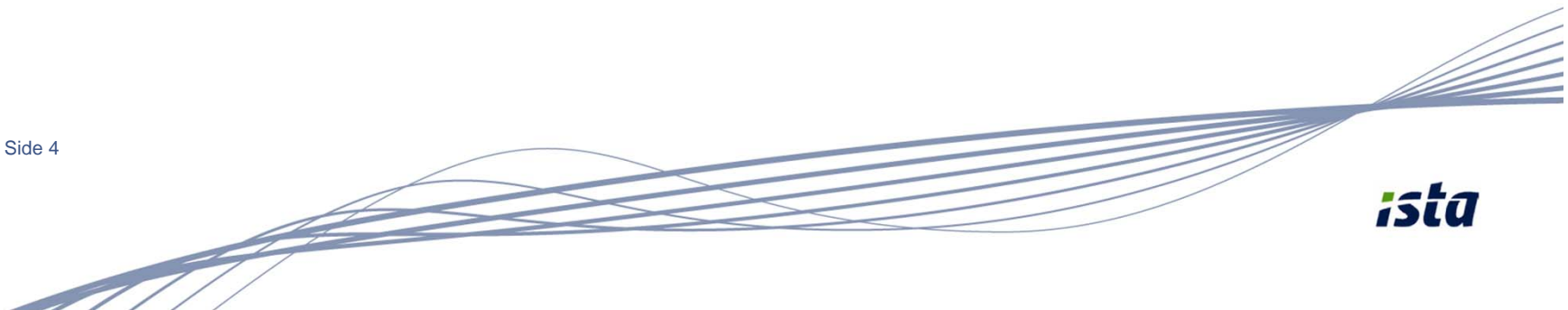
Hvor må en måler anvendes ?

- Varmefordelingsmålere (alle fabrikater, kun på vandbårne radiatorer) (målerens typegodkendelse fortæller, hvor den må benyttes).
- På gulvvarme kan der kun benyttes varmeenergimålere, såfremt gulvvarmesystemet er installeret korrekt og har en vis størrelse (varmefordelingsmålere er ikke godkendt til gulvvarme).
- Ved andre varmekilder, såsom kaloriferer, ventilationsanlæg m.m. kan der kun benyttes varmeenergimålere.

Fordeling af vand

Typegodkendte vandmålere:

- Enten én- eller flerstrålede.
- Bemærk, at målerne er godkendt til henholdsvis koldt eller til varmt vand.
- Vandmålerne kan også benyttes med enten pulsudgang eller radiomodul.



Hvad der må fordeles i et regnskab, fremgår af:

- Lov om Leje (lejeloven) §§36 – 46B.
- Lov om leje af almene boliger §§52 – 61.
- Lov om leje af Erhvervslokaler (erhvervslejeloven) §§ 45-53.
- Ejer og andelsboliger ??
- Bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand og varme, nr. 891 af 1996.



Hvad står skrevet i de relevante §§ ?

§ 36. *Leverer udlejeren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udgiften hertil kan ikke indeholdes i lejen.*

Stk. 2. I varme- og varmtvandsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til brændselsforbruget i varmeperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift i varme- og varmtvandsregnskabet. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, dog ligeledes medtages i varme- og varmtvandsregnskabet. Rabatydelse o. lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

- Hvordan skal udgifterne fordeles ?



Hvad står skrevet i de relevante §§ ?

§ 37. *Fordelingen af udgifterne mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang og - for så vidt angår levering af varmt vand - efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.*

Stk. 2. Fordeles udgifterne til varme efter bruttoetageareal eller rumfang, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremtidig skal ske på grundlag af varmfordelingsmålere.

Stk. 3. Fordeles udgifterne til varme efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejerens kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af varmfordelingsmålere.

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret varmfordeling efter stk. 2 og 3 betragtes som forbedring.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 2 og 3 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en varmeregnskabsperiodes begyndelse.

Anden lovgivning

- Bekendtgørelse 891 af 1996.
- § 3. Bekendtgørelsen gælder for alle bygninger uanset deres anvendelse, og den gælder både for nybyggeri og for bestående bebyggelse.
- I § 8, stk. 5 fremgår det, at minimum 40 % af den variable udgift skal fordeles efter målere.
- Denne § gælder generelt ved udarbejdelse af varmeregnskabet.

Lov om leje af almene boliger

- I § 52 fremgår det, at princippet er det samme som i lov om leje, mht. hvad der må fordeles i varmeregnskabet.

§ 52. *Leverer udlejeren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udlejeren kan ligeledes kræve sine udgifter til lejerens forbrug af vand refunderet efter reglerne i dette kapitel, når forbruget fordeles på grundlag af fordelingsmålere. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen.*

Stk. 2. Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives regnskabet.

Lov om leje af almene boliger

Stk. 3. Leverer udlejeren hverken varme eller varmt vand, og afregnes lejerens forbrug af vand ikke på grundlag af fordelingsmålere, udarbejdes ikke forbrugsregnskab. De udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, fordeles ligeligt på lejemålene i ejendommen og opkræves 1 gang om året eller løbende i tilknytning til opkrævning af huslejen. De udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., fordeles på lejemålene i ejendommen efter bruttoetageareal og opkræves løbende i tilknytning til opkrævning af huslejen.

Stk. 4. Lejerens bidrag efter stk. 1 og 3 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 90, stk. 1, nr. 1.

Stk. 5. Indeholder forbrugsregnskabet både udgifter til kollektiv varmforsyning og til vand, og er det ikke muligt at fastsætte sammenfaldende regnskabsår eller afregningsperiode for de to ydelser, jf. § 53, stk. 4, kan udlejeren vælge at udarbejde et separat regnskab for vandudgifter efter reglerne i dette kapitel.

DOG

- Er der installeret vandmålere i ejendommen, skal der udarbejdes et forbrugsregnskab
- Her må der – ud over vandudgiften – også medtages vand- og afledningsafgiften

Lov om leje af erhvervslokaler

- Reglerne i § 45 er også her, i princippet, de samme som for almene boliger og lejeboliger.
- For erhvervslokaler skal der udarbejdes et forbrugsregnskab.

DOG i § 5, stk. 3 står anført:

- Hvis det i lejerens kontrakt fremgår, at der må medtages andre udgifter i varmeregnskabet end brændselsudgiften, skal dette fremgå skriftligt af lejekontrakten.
- Udgifterne skal endvidere være budgetlagt.

Ejer- og andelsboliger

- I bekendtgørelserne for henholdsvis ejerboliger og andelsboliger fremgår der intet om, at der skal aflægges et fordelingsregnskab for varme og/eller vand.
- Tidligere fremgik det, at leverede andelsboligforeningen varme, skulle man opkræve varmebidraget efter samme regler som i lejeloven.



Hvad kan man sige om boliglovgivningen??



- Det er noget rod og de individuelle love er modsigende.
- Vi fik tvungen måling i 1997; lejelovgivningerne taler stadig om faste fordelinger.

Lovændringer gennemført siden 1997

- Lejeloven og lov om leje af almene boliger er revideret i 2010.
- Erhvervslejeloven er revideret i 1999.
- For ejer- og andelsboliger er bekendtgørelserne revideret i 2006.
- Ingen af lovene er ændret i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 891 af 1996 (lov om tvungen måling i Danmark).

Hvad og hvordan skal der fordeles ??

- De forskellige §§ om udarbejdelse af varmeregnskab bør have samme ordlyd om udarbejdelse af fordelingsregnskaber.
- For ejer- og andelsboliger skal disse også være omfattet af regler om aflæggelse af varme-, vand- eller forbrugsregnskab.

Hvad kan vi forvente fremover ??

- Dansk Folkeparti har fremsat forslag om tvungen vandmåling i Danmark!!!
- Der er fra Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejdet en rapport, som skal lægges til grund for politikernes beslutning om indførelse af tvungen vandmåling.
- Vi må, som minimum, forvente delvis tvungen vandmåling.
- Forslag til EU direktiv om månedsafregning i 2020.