

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

Notat

Dato 4. april 2017

Høringsnotat

Bekendtgørelse om forsøg med fordeling af udgifterne til varme efter indeklimamålere

1. Indledning

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 9. marts 2017 sendt udkast til bekendtgørelse om forsøg med fordeling af udgifterne til varme efter indeklimamålere i høring hos de i bilag 1 nævnte høringsparter. Udkastet til bekendtgørelsen har også været offentliggjort på Høringsportalen.

Høringsfristen udløb den 23. marts 2017.

Følgende organisationer har meddelt, at de ikke har bemærkninger: Danske Regioner og Ældresagen.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har herudover modtaget høringssvar fra Landsbyggefonden (LBF), Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), BL og Ista.

I det følgende refereres og kommenteres hovedindholdet i de modtagne høringssvar opdelt efter relevante emner. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens kommentarer til de enkelte emner følger efter i kursiv.

2. Generelle bemærkninger

BL, BvB og Ista angiver, at de er positive overfor forsøgsordningen, fordi indeklimaet er afgørende både for beboernes og bygningens sundhed. Dårligt indeklima kan føre til fugt og skimmelsvamp til stor ulempe for beboerne og med store udgifter til følge.

Dato 4. april 2017

Ista tilføjer, at det dog er afgørende, at afhjælpning af fugtproblemer ikke bliver på bekostning af ejendommens energieffektivitet eller lejernes retsstilling i øvrigt.

Kommentar:

Formålet med at skabe mulighed for at gennemføre forsøg med indeklimamåling er netop at skabe grundlag for en vidensbaseret realisering af potentialerne ved at kombinere en traditionel varmemåling, der alene sætter fokus på energiforbruget, med måling af andre faktorer, herunder luftfugtighed og CO₂-indhold. Der vil således fortsat være fokus på ejendommens energieffektivitet.

Bekendtgørelsen er udstedt i medfør af almenlejelovens § 54, stk. 7, der blev indført ved lov nr. 1559 af 13. december 2016. Af lovforslagets bemærkninger fremgår, at gives der tilladelse til fordeling i henhold til den foreslåede bestemmelse, indebærer det blot, at udlejerer i en periode kan fordele varmeudgiften mellem lejerne efter en anden målertype end efter de gældende regler. Udlejerer vil stadig skulle følge de øvrige regler for afregning af varme i almenlejeloven. Udlejerer kan således alene få sine udgifter dækket på baggrund af et gyldigt varmeregnskab. Kan lejerne ikke acceptere regnskabet, skal udlejerer indbringe regnskabet for beboerklagenævnet, hvis udlejerer vil fastholde kravet. Ordningen indebærer således ikke en forringelse af lejerens retsstilling.

2. Forsøgsperiodens afslutning

LBF foreslår på baggrund af et konkret projekt om forsøg med varmeregnskaber, at der tillades forsøg med 3 fyringssæsoner frem til 31. december 2022.

I det konkrete projekt vurderes det først at være muligt at påbegynde forsøget den 31. december 2018, når den nødvendige målerinfrastruktur og it-koncept er færdigudviklet. Herudover kan der opstå problemer undervejs, som kan forsinke processen. Det foreslås på den baggrund, at forsøgene først skal være afsluttet den 31. december 2022.

Kommentar:

Efter bekendtgørelsens § 4 skal alle forsøg være afsluttet senest den 1. juli 2021.

Regnskabsperioden løber fra den 1. juni til 31. maj. For ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabsåret dog følge varmforsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode, jf. almenlejelovens § 53.

Dato 4. april 2017

Den nuværende slutdato for forsøgene giver mulighed for, at et forsøg kan omfatte 3 varmeregnskabsår uanset, hvornår varmeregnskabsåret begynder. Begynder varmeregnskabsperioden i overensstemmelse med lovens udgangspunkt den 1. juni, vil forsøget kunne påbegyndes 1. juni 2018, hvorefter det vil være afsluttet 31. maj 2021. Følger varmeregnskabsåret kalenderåret, kan forsøget påbegyndes den 1. januar 2018, hvorefter det vil være afsluttet den 31. december 2020. I de 2 eksempler vil boligorganisationen have mindst 8 måneder til at få tilladelse til at gennemføre forsøget. Det bemærkes hertil, at der ikke stilles krav om, at forsøgsperioden omfatter 3 varmeregnskabsår. Forsøget kan også omfatte en kortere periode.

Formålet med ordningen er at indsamle erfaringer og på den baggrund fastslå, om det er en god idé at arbejde videre med at udbrede indeklimamåling som fordelingsmetode. Af hensyn til den videre proces, herunder evt. lovgivningsinitiativer på området, vurderes det at være uhensigtsmæssigt at skubbe erfaringsopsamlingen for langt ud i fremtiden.

Da der på baggrund af høringssvaret kan være brug for en yderligere opstartsperiode, ændres bekendtgørelsen dog således, at alle forsøg skal være afsluttet den 1. januar 2022. Som følge af ændringen angives det samtidig, at tilladelsen kan gives for op til 3 år, og tidspunktet for bekendtgørelsens ophævelse rykkes til den 1. juli 2022.

3. Mulighed for at anvende indeklimamålerne efter forsøgsperiodens udløb

BL bemærker, at der i forbindelse med forsøget skal opsættes nye installationer i de enkelte lejligheder. Det betyder, at beboerne forinden skal vedtage, at de ønsker at indgå i og finansiere forsøget. Her kan det være en hæmsko, hvis målerne ikke kan benyttes efter forsøgsordningens udløb i 2021, fordi afskrivningerne på udgiften til installering bliver kort (3 år).

BL foreslår derfor, at de nyindkøbte indeklimamålere kan bruges som almindelige varmemålere efter forsøgets ophør, så beboerne spares for en ekstraudgift til opsætning af nye målere i 2021.

Indeklimamålerne bør kunne benyttes i minimum 10 år fra forsøgets begyndelse (forlængelse af forsøgsperioden eller som varmemålere efter forsøgsperioden), så finansieringen kan afskrives over en længere periode.

LBF ønsker en mulighed for dispensation til at forlænge forsøget til samlet 10 år, såfremt der ved forsøgets afslutning foreligger en afdelings- og beboerbeslutning herom.

Kommentar:

Dato 4. april 2017

De installerede indeklimalmålere vil efter forsøgets udløb fortsat kunne anvendes til varmfordeling, hvis målerne på det tidspunkt må anses for egnede varmfordelingsmålere efter de gældende regler. Det vil sige at indeklimalmålernes efter forsøgsperioden er i overensstemmelse med de regler, der er fastsat i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens målerbekendtgørelse. Det indebærer, at de installerede indeklimalmålere på det tidspunkt skal være i overensstemmelse med Sikkerhedsstyrelsens regler om målerteknisk kontrol.

Det er ikke muligt at forlænge forsøgsperioden udover 3 år. Der vil dog være mulighed for at fortsætte med vejledende indeklimalmåling.

Der henvises til, at bekendtgørelsen er udstedt i medfør af almenlejelovens § 54, stk. 7, der blev indført ved lov nr. 1559 af 13. december 2016. Af lovforslagets bemærkninger fremgår, at det er hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte, at ministeren efter ansøgning kan give tilladelse til, at udlejer i en periode på op til 3 år kan anvende fordeling efter indeklimalmåling. Det fremgår endvidere, at forsøg med varmeafregning efter indeklimalmåling medfører ændringer i varmebetalingen for den enkelte lejer. Beboerne skal derfor tage beslutning om en forsøgsansøgning gennem reglerne om beboerdemokrati. Forsøget indebærer således, at et mindretal af lejere mod deres vilje skal leve med fordeling af varmeudgifter efter indeklimalmåling. Det kan også indebære, at lejere, der oprindeligt ønskede indeklimalmåling, ændrer mening som følge af forskydninger i varmebetalingen. Forsøgsperioden på 3 år sikrer en beskyttelse af lejere, der af den ene eller anden grund ikke ønsker indeklimalmåling.

4. Præcisering af formålet med bekendtgørelsen

BvB ser gode perspektiver i ordningen, bl.a. fordi indeklimaet i bygninger påvirker folks sundhed og bygningens tilstand.

BvB foreslår, at § 1 afsluttes med "med fokus på sunde boliger og lavt energiforbrug".

Kommentar:

Af lovforslagets bemærkninger fremgår, at formålet med at afregne varmeudgiften efter målt indeklima er at motivere lejerne til at vælge et godt indeklima. Det er godt for lejernes sundhed såvel som for ejendommens tilstand (især ud fra en fugtbetragtning), og det kan medføre en reduktion af energiforbruget.

Med henblik på at synliggøre formålet med forsøg med indeklimalmåling i selve bekendtgørelsen angives det af BvB foreslåede i bekendtgørelsens § 1.

Dato 4. april 2017

5. Yderligere krav til ansøgningen

BvB foreslår, at der i bekendtgørelsens § 3, stk. 2, om ansøgningens indhold stilles krav om, at ansøgningen skal indeholde oplysninger om vejledning til aflæsning af målerne, og om hvem der skal aflæse målerne.

Ista angiver, at det bør præciseres, hvad modellen for beregning af "indeklimaforbruget" skal indebære, så det sikres, at lejerne ikke straffes for et lavt varmekonsum, og så ejendommens energieffektivitet ikke sættes over styr.

Kommentar:

Bekendtgørelsen angiver de overordnede rammer for, hvad ansøgningen skal indeholde oplysninger om, herunder oplysninger om, hvilke målere der påtænkes anvendt, model for beregning af forbruget og adgang til data fra målerne. Det er hensigten i en vejledning til ansøgningen at beskrive de overordnede rammer nærmere. Det angives i den forbindelse, at udlejerens skal redegøre for oplysninger om vejledning vedrørende aflæsning og om, hvem der aflæser.

Udlejeren vil samtidig skulle redegøre for den konkrete betalingsmodel med hensyn til såvel skalaer for de enkelte kriterier som vægtningen mellem dem.

Som det fremgår af lovforslaget, kan et bedre indeklima forudsætte mere udluftning og dermed et større varmetab end tidligere eller en højere temperatur. Lejernes valg af et godt indeklima kan derfor i nogle tilfælde medføre et højere samlet energiforbrug for ejendommen og en højere varmeregning for nogle lejere.

Ansøgeren skal i forbindelse med ansøgningen have fokus på ejendommens energiforbrug, jf. bemærkningerne under pkt. 3. Det følger af bekendtgørelsens § 4, stk. 2, at styrelsen i forbindelse med tilladelsen bl.a. kan stille betingelse om, at projektet oplyser om ejendommens samlede energiforbrug.

De nævnte bemærkninger giver herefter ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

6. Præcisering af afdelingsmødets beslutningskompetence

Ista foreslår, at det præciseres, hvornår afdelingsmødet kan søge om tilladelse.

Kommentar:

Afdelingsmødets beslutningskompetence følger af almenboliglovgivningens beboerdemokratiske regler. Det er derfor ikke nødvendigt at gentage reglerne i bekendtgørelsen.

Dato 4. april 2017

De nævnte bemærkninger giver herefter ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

7. Krav om udarbejdelse af varmeregnskab efter de eksisterende målere

Ista foreslår, at der stilles krav om, at der i forsøgsperioden fortsat skal udarbejdes varmeregnskab på baggrund af aflæsning af de eksisterende målere.

Ista henviser til, at målerbekendtgørelsen i § 8, stk. 2, indeholder krav om, at en andel af varmeudgifterne skal fordeles efter forbruget registreret på fordelingsmålerne i de enkelte boligenheder. Det er ikke længere muligt, hvis afregning skal ske efter indeklimatemperaturmålere, hvilket også kan medvirke som reference. Der skal derfor udarbejdes et varmeregnskab baseret på de eksisterende målere, hvilket også kan medvirke som reference til forsøgsordningens resultater. Ista henviser endvidere til, at et eksisterende varmeregnskab samtidig kan skabe klarhed i forbindelse med en eventuel indsigelse fra lejeren over regnskabet.

Kommentar:

Med hensyn til målerbekendtgørelsens § 8, stk. 2, henvises der til Trafik- og Bygge- og Boligstyrelsens bemærkninger til Udlændinge-, Integrations- og Boligudvalgets spørgsmål 4 til lovforslaget (L 10).

Af svaret fremgår følgende:

"Efter målerbekendtgørelsen skal der i bestående bebyggelse og i nybyggeri installeres målere til måling af forbruget af varme i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed. De installerede målere til måling af forbrug skal være i overensstemmelse med Sikkerhedsstyrelsens regler om måleteknisk kontrol med målere. Hvis de traditionelle målere bibeholdes, er der ingen konflikter med disse to krav.

Målerbekendtgørelsen indeholder dog i § 8, stk. 2, krav om, at en andel af varmeudgifterne skal fordeles efter forbruget registreret på fordelingsmålerne i de enkelte boligenheder. Det er ikke længere muligt, hvis afregning skal ske efter indeklimatemperaturmålere. I et givent forsøgsprojekt skal der således indsendes en ansøgning om dispensation hos den lokale byggemyndighed. Det vurderes ikke at falde indenfor undtagelsesmulighederne i målerbekendtgørelsens § 11, men i henhold til byggelovens § 22, stk. 1, kan der meddeles dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

Dato 4. april 2017

Kravene til måling i målerbekendtgørelsen er bl.a. gennemført for at overholde forpligtelserne i artikel 9 i direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet (EED). Om fordelingen af varmeudgifter fastslår EED i artikel 9, stk. 3, 3. afsnit, at medlemsstaterne kan indføre gennemsigtige regler for fordelingen af omkostningerne til varme- eller varmtvandsforbruget i flerbrugerejendomme for at sikre gennemsigtig og nøjagtig beregning af det individuelle forbrug. Et af målene med gennemførelsen af denne undersøgelse er netop at sikre et gennemsigtigt og retfærdigt afregningsgrundlag. Gennemførelsen af en forsøgsordning er således ikke i strid med direktivet"

Bekendtgørelsen er udstedt i medfør af almenlejelovens § 54, stk. 7, der blev indført ved lov nr. 1559 af 13. december 2016.

Det fremgår af lovforslaget, at forsøget skal afdække de forskelle i lejernes varmeudgifter (og omfordelinger lejlighederne imellem), der kan opstå i forhold til de gældende regler.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 6, at ansøgningen skal indeholde oplysninger om kontrolmåling af varmeforbrug. Det er hensigten i en vejledning til ansøgningen, jf. kommentaren under pkt. 4, at angive, at ansøgeren i den forbindelse skal redegøre for, hvordan ansøgeren vil belyse omfordelingen af varmeudgifterne. Det vil typisk kunne ske ved at udarbejde et varmeregnskab i forsøgsperioden på baggrund af de eksisterende målere.

De nævnte bemærkninger giver herefter ikke Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anledning til at ændre i bekendtgørelsesudkastet.

Bilag 1

Advokatsamfundet
Akademisk Arkitektforening
Alzheimerforeningen
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
ATP-ejendomme
BAT-Kartellet
Boligselskabernes Landsforening
BOSAM
Byfornyelsesrådet
Byggeskedefonden
Byggeskedefonden vedr. Bygningsfornyelse
Byggesocietetet
Byggeriets Evaluerings Center
Bygherreforeningen i Danmark
Danmarks Lejerforeninger
Dansk Byggeri
Dansk Erhverv
Dansk Industri
Dansk Ungdoms Fællesråd
Danske arkitektvirksomheder
Danske Handicaporganisationer
Danske Regioner
Danske Ældreråd
Danske Udljere
De Samvirkende Invalideorganisationer DSI

Dato 4. april 2017

Det centrale Handicapråd
Ejendomsforeningen Danmark
Finansrådet
Foreningen Danske Revisorer
Foreningen af Rådgivende Ingeniører FRI
Foreningen til boliger for ældre og enlige
Foreningen af Statsautoriserede Revisorer
Forsikring og Pension
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen
Håndværksrådet
Kommunekredit
KL
Kommunernes Revision - BDO
Landsbyggefonden
Landdistrikternes Fællesråd
Landsforeningen Ældre Sagen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
O.K.-fonden
Organisationen af Selvejende Institutioner
Praktiserende Arkitekters Råd
Realkreditforeningen
Realkreditrådet
Rådet for Socialt Udsatte
Rådet for Etniske Minoriteter
Statens Byggeforskningsinstitut
Selveje Danmark
Tinglysningsretten
Ældremobiliseringen