

Ny lovgivning om forbrugsmåling

Den 5. juni 2014 trådte en ny bekendtgørelse i kraft inden for individuel forbrugsmåling, herunder måling af varmt vand og køl i bestående ejendomme, nybyggeri og ved nyinstallation.

Tekst: **Stine Rud Skov.**

Foto: **Vibeke Toft og Sara Galbiati**

Bekendtgørelsen omfatter både bolig- og erhvervsejendomme og er udarbejdet af Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. Det sker som et led i at implementere energieffektiviseringsdirektivet fra EU i dansk lovgivning, hvor målet er at spare på energien.

Huset har spurgt Per Sahl-Madsen, salgs- og installationschef hos målerfirmaet Techem, og Pernille Lind Husen, juridisk konsulent i Ejendomsforeningen Danmark, hvad ejer og administrator skal være opmærksomme på i forbindelse med den nye lovgivning.

Teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt?

I bestående bebyggelser skal ejer installere målere til måling af forbruget af varmt vand og køl i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed inden den 31. december 2016. Det vil sige, at der skal installeres målere i hvert enkelt lejemål for at kunne registrere det individuelle forbrug. Måling af køl vil i praksis primært omfatte erhvervsbygninger.

Reglerne omfatter kun de ejendomme, hvor det er teknisk gennemførligt og omkostnings-effektivt at sætte målere op. Det er ejer og administrator af ejendommen, der har ansvaret for, at installationen af målere er i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

"Ejere eller administratorer bør allerede nu overveje at tage kontakt til en teknisk rådgiver for at få en vurdering af, hvad der er muligt i deres ejendomme", opfordrer Pernille Lind Husen.

Pernille Lind Husen understreger samtidig, at der er behov for at få skabt større klarhed om de nye regler.

"Det er positivt, at der bliver taget initiativ til energibesparelser, og vi vil i branchen gerne bidrage til at sikre, at ejendommene bliver mere energieffektive, sparer på CO₂, og at vi generelt tænker på forbruget. Der skal dog være klarhed og gennemsigtighed omkring de regler, der bliver implementeret. Derfor er vi i løbende dialog med Klima-, Energi- og Bygningsministeriet for at få afklaret, hvad der præcis ligger i begreberne teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt, samt i hvilke tilfælde udlejer ikke er forpligtet til at installere varmtvandsmålere", siger Pernille Lind Husen.



Pernille Lind Husen, juridisk konsulent i Ejendomsforeningen Danmark, er i gang med at undersøge, i hvilke tilfælde udlejer ikke er forpligtet til at installere varmtvandsmålere.

Pernille Lind Husen gør opmærksom på, at udlejer kan kræve fuld forbedringsforhøjelse af sine lejere for de omkostninger, der vil være i forbindelse med installation af forbrugsmålere, hvis der ikke tidligere har været denne form

Om bekendtgørelsen

Bekendtgørelsen om forbrugsmåling er en del af EU's energieffektiviseringsdirektiv fra 2012, som skal implementeres i dansk ret.

Direktivet omfatter blandt andet også, at varmeregnskabet i fremtiden skal opgøres tre til fire gange årligt, og lejerne skal have mulighed for at sammenligne og følge deres forbrug. Denne del af direktivet er dog ikke endeligt faldet på plads i Danmark.

Klima-, Energi- og Bygningsministeriet har modtaget en række høringssvar fra blandt andet Ejendomsforeningen Danmark, Techem og Ista, som har gjort opmærksom på en række administrative udfordringer og omkostninger.

Ejendomsforeningen Danmark informerer, når der er nyt om implementeringen af den del af direktivet.



Per Sahl-Madsen, salgs- og installationschef hos Techem, gør opmærksom på, at hvis ansøgningen om byggetilladelse er indsendt efter den 5. juni 2014, har ejer eller administrator pligt til at følge de nye regler omkring måling af køl og varmt vand.

for måling. Udlejer har ret til at kræve installation af målere, fordi det er påbudt ved lov.

Regler for nybyggeri og nyinstallation

I nybyggeri, og når der skal etableres en ny vandinstallation i bestående bebyggelse, skal der installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

"Hvis ansøgningen om byggetilladelse er indsendt efter den 5. juni 2014, har du som ejer eller administrator pligt til at følge de nye regler omkring forbrugsmåling. Ved renovering bliver installationen betegnet som en nyinstallation", forklarer Per Sahl-Madsen.

Per Sahl-Madsen gør samtidig opmærksom på, at hvis man nyinstallerer vandinstallationen, så skal man forberede til opsætning af koldtvandsmålere. Det samme gælder ved nybyggeri.

Både Pernille Lind Husen og Per Sahl-Madsen vurderer, at mange udlejere vil kunne se en fordel i også at installere koldtvandsmålere på sigt. Udlejer kan dog principielt ikke kræve koldtvandsmålere opsat mod lejernes ønske.

"Installerer man både en koldtvands- og varmtvandsmåler, er det muligt at afregne

Gå hjem-møde

Den 22. april klokken 15.00-17.00 holder Ejendomsforeningen Danmark et gå hjem-møde i samarbejde med Techem om den nye lovgivning inden for forbrugsmåling.

direkte på det aktuelle forbrug i hvert enkelt lejemål. Samtidig får ejer og administrator et godt overblik over, om der er nogle lejligheder, der har et u hensigtsmæssigt højt forbrug", siger Per Sahl-Madsen og fortsætter:

"De målere, som installeres i dag, er typisk fjernaflæste. Det giver lejerne den fordel, at de fremover ikke behøver at være hjemme i forbindelse med aflæsning. Målerdata kan desuden gøres tilgængelige for administrator og den enkelte lejer løbende. På den måde er det endnu lettere at følge sit forbrug og få en alarm for et afvigende forbrug", siger Per Sahl-Madsen.

Lejerne vil ændre adfærd

Med lovændringen kan lejerne se frem til at høste en gevinst. Når lejerne fremover bliver

målt på deres individuelle varmtvandsforbrug, vil det ifølge Pernille Lind Husen kunne have en positiv indflydelse på deres adfærd og i sidste ende pengepung.

"Lejerne vil få mulighed for at påvirke deres egne omkostninger til varmt vand. Det kan de som udgangspunkt ikke i dag, hvor det varme vand udgør en fast procentsats af varmeudgiften".

Juridisk konsulent Pernille Lind Husen.

Pernille Lind Husen siger:

"Det skulle gerne gøre, at lejerne begynder at spare på vandet og dermed nedsætter deres vand- og energiforbrug. Formentlig kan det blive et parameter for udlejning i det hele taget – at lejerne har mulighed for at påvirke deres eget forbrug".