

Lovgivning og retspraksis angående direkte kundeforhold

Varmeforsyningsloven fastsætter, at hvor det er "teknisk gennemførligt", skal afregning af fjernvarme ske i et direkte kundeforhold mellem forbrugeren og fjernvarmeselskabet. Da formuleringen er meget generel, har Dansk Fjernvarme skrevet dette notat, der opsummerer lovgivning og retspraksis på området. Da retspraksis er under løbende udvikling, og der er mange forhold, som kan have betydning i de konkrete sager, skal notatet udelukkende ses som et vejledende notat baseret på Dansk Fjernvarmes læsning og fortolkning af de afgørelser, der henvises til i notatet.

Indhold

1. Baggrund for krav om direkte kundeforhold	2
2. Hvornår gælder kravet om etablering af direkte kundeforhold?	2
3. Hvornår er etablering af direkte kundeforhold 'teknisk gennemførligt'?	3
4. Overtagelse/ejerskab af ledningsnet internt i bygninger	5
4.1. Alternative løsninger til overtagelse/ejerskab af ledningsnet internt i bygninger.....	6
5. Omkostninger i forbindelse med etablering af direkte kundeforhold.....	6
6. Hæftelse for forbrug ved direkte kundeforhold	7
7. Frivillig aftale om direkte kundeforhold	7
7.1. Vedligeholdelsespligt på privatejede ledningsnet ved direkte kundeforhold.....	7
7.2. Varmetab i privatejede interne net ved direkte kundeforhold	8
8. Aftale om individuel afregning uden direkte kundeforhold	9
9. Ingen fordelingsregnskab og korrektioner i flerbrugerejendomme med direkte kundeforhold.....	10

1. Baggrund for krav om direkte kundeforhold

Varmeforsyningslovens §20 stk. 6 fastsætter, at hvor det er 'teknisk gennemførligt', skal betaling for fjernvarme ske i et direkte kundeforhold til forbrugeren.

Bestemmelsen blev i sin tid indsat ved lov nr. 436 af 10. juni 1997. Af forarbejderne fremgår det, at formålet med kravet er at tilstræbe en ligestilling mellem ejere, lejere og andelshavere over for varmforsyningsvirksomheden i forhold til hæftelsen for betaling af forbruget (i modsætning til at udlejer/boligselskab hæfter subsidiært for lejernes/andelshavernes forbrug).

Varmeforsyningsloven §20 stk. 6 (indføjet med lov nr. 436 af 10. juni 1997):
"Hvor det er teknisk gennemførligt, skal betaling efter målt forbrug for varmt vand, damp eller gas bortset fra naturgas ske i et direkte kundeforhold mellem forbruger og det kollektive forsyningsanlæg, uanset om forbrugeren er lejer, andelshaver eller ejer."

2. Hvornår gælder kravet om etablering af direkte kundeforhold¹?

Energiklagenævnet har udtalt, at § 20, stk. 6 ikke er et generelt lovkrav om, at der altid skal etableres direkte kundeforhold i hverken nybyggeri eller eksisterende byggeri.

Der findes ikke i bemærkningerne til lovforslaget holdepunkter for at antage, at alt nybyggeri og renovering af eksisterende varmeanlæg bør indrettes således, at direkte kundeforhold er muligt. Ifølge lovforarbejderne er det varmeselskabet, der er pligtssubjekt for bestemmelsen, og som kan tilpligtes at indgå en aftale om et direkte kundeforhold, hvor dette er teknisk muligt.

Det er altså bygningsejeren, der har en ret til at få etableret direkte kundeforhold under visse betingelser. Fjernvarmeselskabet har derimod ikke ret til at kræve af bygningsejeren, at en bygning etableres med direkte kundeforhold.

Der er iht. *Bekendtgørelse om individuel måling af el, gas og varme*² krav om, at der i nybyggeri etableres varmenergimålere til måling af forbruget af varme i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed. Dette er et krav om, at der skal anvendes varmeenergimålere til *måling* af forbruget, men ikke at der nødvendigvis skal afregnes i et direkte kundeforhold. Bygningsejeren kan stadig afregne samlet over for fjernvarmeselskabet iht. en måler på leveringsstedet, hvorefter bygningsejeren skal lave varmefordelingsregnskab ud fra de individuelle varmeenergimålere.

Energiklagenævnet har ligeledes fundet, at en generel bestemmelse som Varmeforsyningslovens § 20, stk. 6 ikke kan fortolkes således, at en kommune er forpligtiget til via deres udstedelse af

¹ Energiklagenævnets afgørelse af 16. juni 2020 om anmodning om etablering af direkte kundeforhold..., j.nr.: 18-04486
Energiklagenævnets afgørelse af 22. september 2004 om afslag på etablering af direkte kundeforhold, j.nr.: 21-138
Energiklagenævnets afgørelse af 8. april 2005 om sikring af direkte kundeforhold, j.nr.: 21-286

² [BEK nr. 563 af 02/06/2014](#), §7

byggetilladelse for nybyggeri eller ved udskiftninger af varme anlæg i eksisterende byggeri at sikre, at det er teknisk muligt at etablere direkte kundeforhold.

Energiklagenævnet har i flere afgørelser fastslået, at § 20, stk. 6 kun giver bygningsejeren et retskrav på etablering af direkte kundeforhold, hvis etableringen er 'teknisk gennemførlig'. Hvad 'teknisk gennemførlig' omfatter er i høj grad op til fjernvarmeselskabet at vurdere i den konkrete situation, hvilket beskrives i næste afsnit.

Bestemmelsen i Varmeforsyningsloven giver altså ikke hjemmel til at pålægge et fjernvarmeselskab til at etablere direkte kundeforhold, uden at fjernvarmeselskabet er berettiget til (eller forpligtiget til med hensyn til de eksisterende kunder) at stille en række vilkår for dette.

Det følger af Energiklagenævnets praksis, at etablering af direkte kundeforhold forudsætter en forhandling mellem parterne, hvor en række økonomiske og tekniske dispositioner må overvejes. Hvilke betingelser, der med rimelighed kan stilles overfor bygningsejeren, skal vurderes ift. Varmeforsyningslovens principper. Dette er eksempelvis, om etableringen af direkte kundeforhold er rimelig over for fjernvarmeselskabets øvrige kunder, ift. de ekstraomkostninger fjernvarmeselskabet eventuelt påtager sig.

3. Hvornår er etablering af direkte kundeforhold 'teknisk gennemførlig'?

Som beskrevet har bygningsejeren kun et retskrav på etablering af direkte kundeforhold, hvis det er 'teknisk gennemførligt'. Dette betyder ifølge lovbemærkningerne at³:

1. Der skal i den enkelte boligenhed være et selvstændigt fjernvarmestik samt en selvstændig måler, der ejes af fjernvarmeselskabet.
2. Fjernvarmeforsyningen til den enkelte boligenhed skal kunne afbrydes, uden at det berører de øvrige forbrugere.
3. Alle boligenheder i bebyggelsen skal være omfattet af et direkte kundeforhold.

Herudover er det fastsat i Forsyningstilsynets og Energiklagenævnets praksis, at fjernvarmeselskabet ud fra et rimelighedsprincip kan stille en række betingelser for at indgå direkte kundeforhold⁴:

4. At fjernvarmeselskabet ejer og/eller vedligeholder ledningsnettet hele vejen frem til den enkelte boligenhed.

Hvis der er et internt (privatejet) ledningsnet, og fjernvarmeselskabet bruger dette forhold som begrundelse for ikke at ville indgå direkte kundeforhold, kan bygningsejeren dog kræve,

³ [Lovforslag 1996/1 LSF 240](#)

⁴ Energiklagenævnets afgørelse af 22. september 2004 om afslag på etablering af direkte kundeforhold, j.nr.: 21-138
Energiklagenævnet: Direkte kundeforhold til Kalundborg Kommunes Varmeforsyning, 3. marts 2008, J.nr.: 21-551
Energiklagenævnet: Direkte kundeforhold til Guldborgsund Forsyning A/S, 9. oktober 2014, J.nr.: 1021-13-133-20
Energiklagenævnets afgørelse af 6. juli 2010, vedr. Skanderborg Fjernvarme, J.nr. 1021-244

at fjernvarmeselskabet overtager det interne net og dermed også vedligeholdelsespligten og varmetabet på dette.

I forbindelse med en sådan overtagelse af et internt ledningsnet kan fjernvarmeselskabet til gengæld stille som betingelse, at ledningsnettet har eller renoveres til samme standard og dimensionering, som fjernvarmeselskabets øvrige net, da fjernvarmeselskabet overtager vedligeholdelse og varmetab.

Det indebærer bl.a., at nettet kan holde til fjernvarmenettets tryk, og at isoleringsgraden er rimelig ift. sammenlignelige områder i fjernvarmenettet. I dag vil dette for nye områder oftest være fjernvarmerør serie 2, samt isolering af installationsrør i henhold til DS 452.

Alternativt kan det skrives i aftalen med bygningsejeren, at der beholdes/opsættes en måler ved starten af det net, der overtages, og at hvis ledningstabet viser sig at være over en bestemt værdi, skal nettet renoveres for bygningsejerens regning.

I forhold til at overtage ledningsnet internt i bygninger, er der en række væsentlige forhold, som skal overvejes. Dette uddybes i afsnit 4 "Overtagelse/ejerskab af ledningsnet internt i bygninger".

5. At fjernvarmeinstallationen i de enkelte boligenheder lever op til fjernvarmeselskabets standard og tekniske bestemmelser. Dette kan f.eks. være, at der er etableret en individuel varmeveksler, hvis fjernvarmeselskabet benytter indirekte installationer.
6. At de individuelle varmeenergimålere er af samme fabrikat og type som fjernvarmeselskabets øvrige målere.

Hvis ovenstående betingelser er opfyldt, vurderes det altså som udgangspunkt rimeligt, at ejeren af en ejendom, hvor der i dag ikke er direkte kundeforhold (ofte en udlejer eller en boligforening) stiller krav om, at fjernvarmeselskabet skal indgå direkte kundeforhold til de enkelte boligenheder.

Det er dog altid i sidste ende fjernvarmeselskabet, der vurderer og træffer afgørelse om, hvorvidt det er teknisk muligt at etablere det direkte kundeforhold i den konkrete sag. Der kan være særlige forhold, som ikke er nævnt i dette notat, der også har betydning for beslutningen.

Hvis bygningsejeren ikke finder fjernvarmeselskabets afgørelse og eventuelle krav rimelige, kan denne indsende en klage til Forsyningstilsynet.

4. Overtagelse/ejerskab af ledningsnet internt i bygninger

Der er endnu ikke megen retspraksis omkring, hvilke betingelser der med rimelighed kan stilles, ud over de i foregående afsnit 3 nævnte, hvis en bygningsejer kræver, at fjernvarmeselskabet skal etablere direkte kundeforhold i en bygning med flere erhvervs- eller boligenheder.

Energiklagenævnet har dog i juni 2020 stadfæstet, at følgende vilkår kan stilles som betingelse for at etablere direkte kundeforhold - eller som begrundelse for at afvise etableringen, såfremt bygningsejeren ikke kan leve op til dem⁵:

- Det interne ledningsnet i bygningen skal være udført på en måde, at fjernvarmeselskabet har let adgang til inspektion, vedligeholdelse og udskiftning af alle ledningerne.

Dette betyder, at føringsveje og skakte til forsyningsledninger i bygningen er udført iht. *DS1102 omhandlende pladsbehovet til rørinstallationer i bygninger* og/eller efter fjernvarmeselskabets egne retningslinjer/bestemmelser for etablering af fjernvarmestik.

- Hvis trykket i fjernvarmenettet ikke er tilstrækkeligt til at forsyne boligenhederne i en høj bygning og yderligere tryksætning ikke er muligt, kan fjernvarmeselskabet afvise at etablere direkte kundeforhold.

En mulig løsning på udfordringen med utilstrækkeligt tryk kan ved direkte fjernvarme være, at der i bunden af bygningen installeres en pumpe til trykøgning på fremløbet og en trykholdeventil på returløbet. Alternativt kan der laves en indirekte installation med vekslere. Det er som udgangspunkt bygningsejeren, der bør dække investerings-, drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne for disse ekstra komponenter.

Ud over forholdene beskrevet ovenfor, må det antages, at fjernvarmeselskabet også kan stille følgende betingelser for overtagelse af et eksisterende net i en bygning eller ved nybyggeri, hvor der skal etableres direkte kundeforhold. Dette er ikke baseret på myndighedsafgørelse, men er en vurdering af Dansk Fjernvarme:

- Fjernvarmeselskabet skal have adgang til bygningen, når selskabet ønsker at udføre vedligehold, eller der opstår skadessituationer.
- Hvis fjernvarmeselskabets overtagelse af interne ledninger medfører et forsikringsansvar i forbindelse med ledningsbrud og følgende vandskader, bør der også med rimelighed kunne stilles krav om, at rørføringen er udført på en måde, der begrænser skadesfølgerne af et eventuelt brud, samt at der installeres læk-overvågning.

⁵ Energiklagenævnets afgørelse af 16. juni 2020, j.nr. 18/04486, Om anmodning om etablering af direkte kundeforhold...

En fornuftig løsning kunne eksempelvis være, at rørføring til boligenhederne samles i en gennemgående skakt, så vand fra brud løber til bunden af skakten og ud til et tiltænkt sted. Her kan det også have betydning, hvordan bygningens brandsikring er udført, da det eventuelt kan give en delvis blokering af skakten ved hver etageadskillelse.

4.1. Alternative løsninger til overtagelse/ejerskab af ledningsnet internt i bygninger

I eksisterende byggeri kan det være meget omkostningstungt at renovere ledningsnettet ift. de beskrevne betingelser. Hvis hhv. fjernvarmeselskabet og bygningsejeren kan acceptere det, kan en fornuftig løsning derfor være, at fjernvarmeselskabet etablere direkte kundeforhold til de enkelte boligenheder, men at bygningsejeren beholder ejerskabet, vedligeholdelsespligten og forsikringsansvaret for det interne net. Se dog afsnit 7.1 og 7.2 i forhold til vedligehold og varmetab på det interne net.

I nybyggeri eller ved større renoveringer af eksisterende byggeri kan en løsning være at sætte de individuelle hovedhaner og fjernvarmemålere i kælderen, hvorfra der gennem en fælles skakt føres individuelle strenge op til de enkelte bolig- eller erhvervsenheder. Fjernvarmeselskabet kan derved have ejerskabet frem til målerne i kælderen, men bygningsejeren har ejerskab og vedligeholdelsespligt på det interne net.

5. Omkostninger i forbindelse med etablering af direkte kundeforhold⁶

I henhold til ovenstående (afsnit 3) kan et fjernvarmeselskab stille krav om, at et internt ledningsnet og/eller eksisterende fjernvarmeinstallationer renoveres eller udskiftes inden fjernvarmeselskabet overtager dem.

I denne forbindelse kan fjernvarmeselskabet kræve, at ejeren af ledningsnettet afholder de faktiske omkostninger ved anlægsarbejdet. Fjernvarmeselskabets tilbud på at udføre arbejdet må til gengæld heller ikke sættes højere end de nødvendige omkostninger – altså end hvad ejeren kan få samme arbejde udført for af en anden entreprenør.

Ejeren har ligeledes ret til, at en anden entreprenør udfører arbejdet, så længe dette lever op til de af fjernvarmeselskabet fastsatte standarder.

Ejeren kan altså ikke kræve, at der etableres direkte kundeforhold til en pris, der svarer til værkets standard stikledningsbidrag for nye kunder, da nyttilslutning og ændring af eksisterende kundeforhold er to forskellige ting.

⁶ Baseret på Energiklagenævnets afgørelse af 6. juli 2010, vedr. Skanderborg Fjernvarme, j.nr. 1021-244
Energiklagenævnets afgørelse af 22. september 2004 om afslag på etablering af direkte kundeforhold, j.nr.: 21-138
Energiklagenævnets afgørelse af 14. juni 2017, J.nr.: 1021-16-24

6. Hæftelse for forbrug ved direkte kundeforhold

Retsvirkningen af direkte kundeforhold er, at det er forbrugeren, der hæfter over for fjernvarmeselskabet. Derved frigøres ejeren/foreningen for dennes subsidiære hæftelse. Ved forbrugers fraflytning genindtræder ejerens/foreningens hæftelse for forbruget i perioden indtil, at bolig- eller erhvervsenheden igen er udlejet.

Uden direkte kundeforhold er det ejeren/foreningen, der hæfter for varmeleverancen og skal opkræve betaling for denne hos de enkelte forbrugere. Det er dermed også ejeren/foreningen, der skal stå for restanceinddrivelse. I en bolig- eller grundejerforening uden direkte kundeforhold har man altså i realiteten en fælles indirekte hæftelse for alles forbrug.

7. Frivillig aftale om direkte kundeforhold

Dette notat har indtil nu beskrevet de retskrav, som en bygningsejer har i forhold til direkte kundeforhold, samt de betingelser fjernvarmeselskabet med rimelighed kan stille for at etablere et sådant.

Fjernvarmeselskabet kan altid frivilligt indgå direkte kundeforhold uden at stille krav om opfyldelse af alle de betingelser, som med rette kan stilles. Eksempelvis kan der godt etableres direkte kundeforhold uden at fjernvarmeselskabet overtager ejerskabet af det interne net, hvis fjernvarmeselskabet vil acceptere dette.

I sådanne tilfælde er det dog vigtigt at tage stilling til vedligehold, varmetab og forsikringsforhold i den aftale, som indgås med bygningsejeren. Herudover er det altid væsentligt at vurdere, om de forpligtigelser/omkostninger, som fjernvarmeselskabet eventuelt får, er rimelige over for selskabets øvrige forbrugere.

7.1. Vedligeholdelsespligt på privatejede ledningsnet ved direkte kundeforhold⁷

Hvis der er etableret direkte kundeforhold, men bygningsejeren stadig ejer det interne ledningsnet eller dele heraf, kan denne ikke uden videre kræve, at fjernvarmeselskabet skal overtage vedligeholdelsen på denne del af nettet. Det kan eksempelvis være fordelingsnettet i krybekælderen under rækkehuse.

Det anses dog for urimeligt ud fra et lighedsprincip, at fjernvarmeselskabet ikke vedligeholder ledninger i en krybekælder, hvis fjernvarmeselskabet samtidig varetager vedligeholdelsen af andre forbrugers tilsvarende privatejede ledninger i terræn.

Hvis dette er tilfældet, kan en ligestilling af forbrugerne ske ved, at fjernvarmeselskabet *enten* overtager vedligeholdelsesforpligtelsen af ledninger i krybekældre eller giver ejeren et fradrag som kompensation for vedligeholdelse af ledningerne i krybekældre. Ved eventuel overtagelse af vedligeholdelsespligt er det vigtigt at tage stilling til adgangen til ledningerne samt forsikringsforhold ved skader.

⁷ Baseret på Forsyningstilsynets afgørelse: Albertslund Varmeværk - Nægtelse af at overtage vedligeholdelsen af fjernvarmeledninger i krybekældre i Vridsløselille Andelsboligforening, 26.11.2001, j. nr.: 3/1322-0101-0002

7.2. Varmetab i privatejede interne net ved direkte kundeforhold

Varmetab der nyttiggøres i bygninger⁸

Hvis der er etableret direkte kundeforhold og forbruget dermed afregnes helt fremme ved de enkelte boligenheder, men bygningsejeren stadig ejer et internt ledningsnet under eller inde i en bygning, kan det være rimeligt, at fjernvarmeselskabet opkræver en betaling for det varmetab, som bygningen har fordel af. Dette vil som udgangspunkt være aktuelt, hvis det interne net ikke er isoleret i en acceptabel grad (der kan evt. henvises til *DS 452 Termisk isolering af tekniske installationer*).

Situationen kan eksempelvis forekomme i ældre etagebyggerier, eller hvis nyttiggørelsen af varmebidraget fra uisolerede rør i en krybekælder under rækkehuse er en forudsætning for bygningernes konstruktion (manglende gulvisolering, sikring mod fugtskader).

Varmetabet kan opgøres ved hjælp af en hovedmåler på bygningens fjernvarmestik, som fratrækkes alle de individuelle målinger. Er det ikke muligt at installere en hovedmåler, må varmetabet estimeres ved beregning.

Varmetab på privatejede ledningsnet i jord⁹

Etableres der direkte kundeforhold til eksempelvis rækkehuse i en boligforening, hvor boligforeningen beholder ejerskabet af det interne fordelingsnet i jorden, må det antages, at det i nogle situationer vil være rimeligt, at boligforeningen betaler for en del af varmetabet i det interne net. Dette er i tilfælde, hvor det interne net ikke er isoleret i en grad tilsvarende sammenlignelige områder (samme alder og type) i fjernvarmeselskabets net. Her må det være rimeligt at kræve betaling for den del af varmetabet, som ligger ud over det varmetab, der ville have været, hvis nettet havde været isoleret som det sammenlignelige område.

Er det ikke muligt med en varmeenergimåler ved overgangen fra fjernvarmeselskabets net til det private interne net, må varmetabet estimeres ved beregning.

⁸ Baseret på Forsyningstilsynets afgørelse: Albertslund Varmeværk - Nægtelse af at overtage vedligeholdelsen af fjernvarmeledninger i krybekældre i Vridsløselille Andelsboligforening, 26.11.2001, j. nr.: 3/1322-0101-0002, pkt. 119, 47 og 91

⁹ Dansk Fjernvarmes vurdering ud fra principperne for isoleringsstandard ved overtagelse af ledninger som beskrevet i afsnit 3.

8. Aftale om individuel afregning uden direkte kundeforhold¹⁰

Hvis fjernvarmeselskabet og bygningsejeren ikke kan nå til enighed om etablering af direkte kundeforhold, kan der eventuelt indgås en aftale om individuel afregning/administration af forbrugerne, selvom det juridiske kundeforhold stadig er med bygningsejeren.

Dette kan eksempelvis forekomme, hvis fjernvarmeselskabet stiller krav om, at et internt ledningsnet skal renoveres/udskiftes, før fjernvarmeselskabet vil overtage det, men at bygningsejeren ikke vil afholde denne investering.

Fjernvarmeselskabet kan her vælge at indgå aftale med bygningsejeren om, at fjernvarmeselskabet administrerer en afregning til de enkelte boligenheder på baggrund af individuelle målere, uden at der etableres direkte kundeforhold. Bygningsejeren opnår derved administrative lettelser, men hæfter stadig for forbruget og har ansvaret for vedligeholdelsen af det interne net. I en sådan aftale skal der tages stilling til, hvem der dækker varmetabet på det interne net, og hvordan dette eventuelt afregnes over for forbrugerne.

¹⁰ Baseret på Varmeforsyningsloven med kommentarer, Gram Mortensen m.fl., 2. udgave 2018, side 428-429

9. Ingen fordelingsregnskab og korrektioner i flerbrugerejendomme med direkte kundeforhold

Ved direkte kundeforhold mellem fjernvarmeselskabet og de enkelte bolig- eller erhvervsenheder er der ikke krav om udarbejdelse af varmfordelingsregnskab eller korrektioner for enheder med forøget varmetab (f.eks. hjørne- og taglejligheder eller ende-rækkehuse).

Såfremt bygningsejeren ønsker det, kan denne i stedet korrigeres for forskellen i enhedernes varmebehov via huslejen eller salgsprisen på enheden.

Dette er i modsætning til kravene i flerbrugerejendomme med én afregningsmåler og fordelingsmålere, hvor en bestemt andel af den forbrugsafhængige del af varmeforbrugsomkostningerne iht. lovgivningen skal fordeles efter fordelingsmåling. Herudover skal der som udgangspunkt foretages en korrektion for termisk yderligt beliggende enheder, så betalingen for det forøgede varmetab på disse fordeles mellem alle bygningens bolig- eller erhvervsenheder. Dette gøres via fordelingsnøgler (forholdstal) i et varmfordelingsregnskab for ejendommen.

Redegørelse:

Det er i denne sammenhæng vigtigt at bemærke de præcise definitioner, som anvendes i Målerbekendtgørelsen og vejledningen hertil. Definitionerne findes i bekendtgørelsens §1 Stk. 4¹¹:

”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.”

Varmefordelingsregnskaber

Det fremgår af Målerbekendtgørelsens §8 stk. 2 at¹²:

”For bygninger, der består af flere bolig- eller erhvervsenheder, skal mindst 40 pct. af den forbrugsafhængige del af varmeforbrugsomkostningerne afregnes efter fordelingsmåling.”

Af Målervejledningens Ad§8 fremgår det at¹³:

”Med den forbrugsafhængige del menes de omkostninger, der knytter sig til indkøb af den mængde energi, som kan aflæses på afregningsmåleren (variable udgifter knyttet til aftag fra forsyningsvirksomheden). Den forbrugs-uafhængige del omfatter således faste udgifter til abonnement. Baggrunden for den fastsatte andel er hensigten om, at beboerne selv skal betale for forbruget til rumopvarmning, som ifølge undersøgelser udgør 40 pct. af bygningens samlede varme-forbrug.”

¹¹ §1 Stk. 4 [BEK nr 563 af 02/06/2014](#)

¹² Iht. §8 i [BEK nr 563 af 02/06/2014](#)

¹³ Ad§8 i [VEJ nr 11032 af 18/11/2015](#)

Ved direkte kundeforhold betaler forbrugeren for 100 % af varmeforbruget, og bestemmelsen er derved opfyldt. Ligeledes må det siges, at tilskyndelsen til at spare på varmeforbruget er til stede ved direkte kundeforhold, hvilket er baggrunden for kravene i flerbrugerejendomme.

Forbrugsregnskab iht. Almenlejeloven

I Almenlejeloven §52 fremgår det, at der skal laves forbrugsregnskab, hvis udleieren leverer varme og varmt vand.¹⁴

Der står direkte i stk. 3, at hvis udleieren ikke leverer iht. fordelingsmålere, skal der ikke udarbejdes forbrugsregnskab.

Korrekationer for termisk yderligt beliggende enheder

Det fremgår af Målerbekendtgørelsens §9 og Målervejledningens Ad§9 at kravene til korrekationer kun omhandler ejendomme med fordelingsmålere og ikke ejendomme med individuelle afregningsmålere¹⁵.

Bekendtgørelsen §9: *"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..."*

Ad § 9 i vejledningen: *"Korrektion for forøget varmetab Bolig- eller erhvervsenheder, der i termisk henseende er yderligt beliggende i bygningen, har et forøget varmetab. Ved fordelingsmåling skal der foretages en korrektion for det forøgede varmetab, så varmeregningen for de enkelte enheder bedst muligt svarer til den opnåede varmekomfort."*

¹⁴ [Almenlejeloven](#)

¹⁵ §9 i [BEK nr 563 af 02/06/2014](#) og Ad§9 i [VEJ nr 11032 af 18/11/2015](#)