

Lovforslag nr. L 220. Fremsat den 19. april 1995 af boligministeren (Ole Løvig Simonsen)

Forslag

til

Lov om ændring af byggeloven, lejeloven og boligbyggeriloven

(Individuel måling af forbrugsposter, handicapvenligt byggeri)

§ 1

I byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 357 af 3. juni 1993, foretages følgende ændringer:

1. I § 1 ændres »energiforbrug« til: »ressourceforsøg«.

2. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 A. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om, at der i nybyggeri samt i bestående bebyggelse skal installeres målere til individuel måling af forbrugsposter til el, gas, vand og varme samt udføres fornødne tekniske installationer i forbindelse hermed. Boligministeren kan herunder fastsætte nærmere regler om, at individuelle målere skal anvendes som grundlag for måling af forbruget, og i hvilke tilfælde der kan gøres undtagelse fra kravet om individuel måling. Boligministeren kan endvidere fastsætte nærmere regler om, at der ved måling af varmekonsumet for bolig- eller erhvervsenheder med udsat beliggenhed skal foretages korrektion for den forøgede varmetab og nærmere regler for behandlingen af sådanne sager.«

3. I § 6, stk. 1, litra d, ændres »beboelsesbygninger, de i § 11 nævnte bebyggelser samt andre bebyggelser, der er offentligt tilgængelige,« til: »bygninger«.

4. I § 28, stk. 3, indsættes efter »af«: »§ 4 A,«.

5. I § 31, 1. pkt., indsættes efter »byggevarer«: »og om bygningers energiforhold og lignende bygningsrelaterede bestemmelser«.

6. I § 31 indsættes som stk. 2 og 3:

»Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler med henblik på opfyldelse af De Europæiske Fællesskabers direktiver om installationer til måling af udgifter til el, gas, vand og varme. Boligministeren kan herunder fastsætte regler om en kontrol- og godkendelsesordning for måleinstrumenter samt regler om, hvilke kategorier af måleinstrumenter, der skal være omfattet af ordningen.

Stk. 3. Boligministeren kan fastsætte regler om, at bemyndigede organer, der fungerer som godkendelses-, kontrol-, certificerings- eller prøvningsorgan i henhold til de i stk. 1 og 2 nævnte direktiver, kan opkræve betaling for de med deres arbejde forbundne udgifter.«

§ 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 704 af 22. juli 1994, foretages følgende ændringer:

1. § 37, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Fordeles udgifterne til varme efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejer kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af varmekonsummålere.«

2. I § 45 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Udlejer kan uanset stk. 1 og 2 kræve, at lejer fremtidig betaler elektricitets-

udgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til elselskabet. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af elektricitet til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregnskabsårs begyndelse.«.

3. I § 46, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Første punktum finder dog ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmefordelingsmåling, der omfatter de pågældende lejemål.«.

4. I § 46 indsættes som stk. 6:

»Stk. 6. Ændringer af betalingsbetingelserne for elektricitet efter § 45, stk. 3, gælder uanset modstående tidligere aftale.«.

5. I § 46 j, stk. 2, indsættes efter 2. pkt. som nyt pkt.:

»Udlejeren kan dog beslutte, at vandregnskabsperioden skal følge varmeregnskabsåret, jfr. § 39.«.

6. I § 46 l, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Følger vandregnskabsperioden varmeregnskabsåret, skal vandregnskabet udsendes samtidig med varmeregnskabet.«.

§ 3

I lov om boligbyggeri, jf. lovebekendtgørelse nr. 484 af 7. juni 1994, som ændret ved lov nr. 87 af 8. februar 1995, foretages følgende ændringer:

1. I § 15, stk. 5, 1. pkt., ændres: »stk. 6-12« til: »stk. 6-13«.

2. I § 15, stk. 8, 2. pkt., ændres: »stk. 9« til: »stk. 9 og 10«.

3. § 15, stk. 9, ophæves og i stedet indsættes:

»Stk. 9. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at der i afdelingen skal udføres rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 36, stk. 2-5, såfremt afdelingsbestyrelsen samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte at ændre den husorden, selskabets ledelse forelægger.

Stk. 10. Afdelingsbestyrelsen kan efter reglerne i lov om leje træffe beslutning om, at fordelingen af udgifterne til varme og el skal ske på baggrund af varmefordelingsmålere og elektricitetsmålere. Afdelingsbestyrelsen kan tillige træffe beslutning om, at udgifterne til vand skal fordeles på grundlag af individuelle fordelings- eller afregningsmålere.«.

Stk. 10-14 bliver herefter stk. 11-15.

4. I § 15, stk. 10, som bliver stk. 11, ændres »stk. 9 skal« til »stk. 9 og 10 skal«.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 1995.

Stk. 2. Regler fastsat i medfør af byggelovens § 4 A, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 2, har ikke virkning for bebyggelse, hvor byggesagsbehandlingen er påbegyndt inden den 1. juli 1995.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget indeholder forslag til ændringer på følgende områder:

1. Gennemførelse af de fornødne lovhjemler, så individuel måling af forbrugsposter kan gennemføres.
2. Indførelse af fornøden lovhjemmel til at implementere EU-direktiver om måleinstrumenter.
3. Udvidelse af kravet om, at visse bebyggelser skal være handicapvenlige, til at omfatte alle bygnin-ger.

Ad 1 og 2 (Individuel forbrugsmåling)

Lovforslaget fremsættes som en opfølgning af Betænkning nr. 1286 om individuel måling af forbrugsposter, som i februar 1995 blev afgivet af Udvalget om obligatorisk individuel måling af forbrugsposter (Målerudvalget). Om udvalgets kommissorium og sammensætning henvises til betænkningen. Lovforslaget indeholder de ændringer i byggeloven, lejeloven og boligbyggeriloven, som er nødvendige for, at Målerudvalgets forslag til individuel forbrugsmåling kan gennemføres.

Betænkningen indeholder Målerudvalgets forslag til, hvordan individuel måling af alle forbrugsposter, d.v.s. el, gas, vand og varme, kan gennemføres, og hvornår overgang til individuel måling kan ske, både for nybyggeriet og for den eksisterende bygningsmasse. Betænkningens forslag er baseret på analyser af byggetekniske forhold, måletekniske forhold, lovgivningsmæssige barrierer og økonomiske konsekvensvurderinger.

I betænkningen peges på, at der er mange gode grunde til at få etableret individuel måling af resourceforbruget som en almindelig ordning. Som væsentligere grunde nævnes, at der gennemsnitligt kan opnås pæne ressourcebesparelser, at den årlige mængde CO₂, der udledes i atmosfæren, reduceres ved mindre brændselsforbrug af kul, gas, olie m.v., at en sænkning af vandforbruget vil kunne reducere truslen mod grundvandet ved, at grundvandsspejlet hæves, at individuel måling giver mulighed for en mere retfærdig fordeling af udgifterne, fordi den en-

kelte forbruger i højere grad kommer til at betale kun for sit eget forbrug, og at individuel måling derfor også er et egnet middel til at påvirke alle til en mere ressourcebesparende adfærd.

Målerudvalgets kortlægning viste, at individuel måling allerede anvendes i vekslende omfang inden for de enkelte forbrugsposter el, gas, vand og varme.

På elområdet har der gennem mange år været tradition for at måle og afregne det faktiske forbrug direkte med den enkelte forbruger. Denne tradition blev i perioden 1960-80 forladt i et mindre antal etagehuse og rækkehuse, som blev udført med fælles kollektiv måling og afregning for hele bebyggelsen. Antallet af boliger med fælles elmåling er opgjort til ca. 66.000.

På gasområdet har der været en langvarig tradition for individuel måling og afregning af gasforbruget direkte med den enkelte forbruger. Denne tradition er blevet videreført ved indførelsen af naturgasen. Der findes derfor i dag kun et meget lille antal bygninger, hvor der for gas til kogeformål anvendes kollektiv afregning, og sådanne kundeforhold vil gradvist høre op, da der ikke etableres nye kundeforhold af denne karakter.

På koldt vandsområdet er ca. 64 pct. af enfamilie-huse i dag forsynet med vandmålere, ca. 77 pct. af alle etageejendomme har vandmålere på ejendomsniveau, og ca. 25 pct. af fritidshuse har vandmålere. Godt 70 pct. af de erhvervsvirksomheder, der er tilsluttet almen vandforsyning, har vandmålere på ejendomsniveau.

På varmeområdet foretages i dag individuel måling og afregning af varmetaforbruget i enfamiliehuse. I etageejendomme med centralvarme foretages opgørelsen af energiforbruget på ejendomsniveau. Det er af Målerudvalget skønnet, at ca. 45 pct. af disse etageboliger i dag har individuel måling i form af fordelingsmåling.

På varmt vandsområdet har individuel måling i dag kun ringe udbredelse. Det skønnes, at kun ca. 6 pct. af alle ejendomme har denne form for måling.

Målerudvalgets kortlægning har vist, at der findes egnede gennemprøvede målere tilgængelige for måling af el, gas, koldt vand og varme. Da måling af

varmt vand ikke hidtil har været særligt anvendt, findes i dag ikke pålidelige driftserfaringer med disse måleres holdbarhed og modstandsdygtighed.

Individuelle målere kan uden byggetekniske problemer installeres i alt nybyggeri, som på denne måde kan »fødes« med forsyningsledninger og rør- og kabelføringer, der er baseret på individuel måling af alle forbrugsposter.

I det eksisterende byggeri er der ikke af Målerudvalget afdækket tekniske hindringer for installation af individuelle målere, men afhængig af det enkelte byggeris nærmere udformning kan installationen være forbundet med behov for visse ombygninger og/eller behov for installation af mange målere i den enkelte lejlighed. Omkostningerne til installation af individuel måling bliver herved højere.

Formålet med at etablere individuel måling af ressourceforbruget er at påvirke forbrugernes adfærd, så der opnås ressourcebesparelser.

Målerudvalget har set på undersøgelser af besparelseeffekten ved etablering af individuel måling.

Sådanne undersøgelser kan være vanskelige at gennemføre, fordi mange forskellige forhold kan påvirke ressourceforbruget over en periode, som f.eks. at beboersammensætningen ændres (børn flytter hjemmefra og nye fødes), det danske klima veksler mellem kolde og mere varme vinterperioder, der gennemføres efterisolering og dryppende vandhaner o.lign. repareres.

Alligevel viser alle gennemførte undersøgelser, at der kan opnås mellem ca. 10-20 pct. besparelser på ressourceforbruget ved individuel måling.

Undersøgelser i konkrete ejendomme peger på en gennemsnitlig elbesparelse på ca. 20 pct. efter installation af individuelle målere.

På grundlag af opgørelser fra vandværkerne giver måling af koldt vand typisk besparelser på 10-20 pct.

Og på varmeområdet viser undersøgelser, at der er et ca. 9 pct. større varmeforbrug i ejendomme uden målere, og danske og udenlandske målerfirmaer fremlægger iagttagelser fra konkrete ejendomme, der viser 15-30 pct. besparelser i varmeforbruget.

På varmtvandsområdet har Målerudvalgets kortlægning afdækket, at der kun i dag er en ringe udbredelse af varmtvandsmåling, måler teknologien er dårlig, og der findes derfor ikke særlige erfaringer med ressourcebesparelser som følge af opsætning af varmtvandsmålere.

Målerudvalgets økonomiske beregninger viser, at den enkelte forbruger på de fleste områder i gennemsnit vil få en økonomisk gevinst ved opsætning af målere.

Det gælder i særlig grad på elområdet.

På varmeområdet vil den privatøkonomiske rentabilitet også være positiv.

På koldt vandsområdet vil ved gældende tarifiering individuel koldt vandsmåling være privatøkonomisk rentabelt i nybyggeriet generelt og i eksisterende enfamiliehuse. For etagebyggeriet vil den som en gennemsnitsvurdering være neutral.

Målerudvalget har ved beregningen af de økonomiske konsekvenser taget udgangspunkt i gennemsnitsbetragtninger. Der vil derfor blive fastsat nærmere regler om, at der efter visse kriterier kan gøres undtagelse fra kravene efter en konkret vurdering af den pågældende ejendom. Vurderingen af, om der foreligger et undtagelseskriterium, må normalt foretages for hvert målerområde for sig. Det vil være den pågældende kommune, der træffer afgørelse om, hvorvidt der foreligger en undtagelse.

Der påtænkes fastsat følgende kriterier, der kan begrunde en undtagelse:

- * Særlige tekniske forhold i ejendommen vil medføre, at installationsomkostningerne vil blive meget store i forhold til den besparelse, den enkelte forbruger ville opnå.
- * Der er i ejendommen allerede blevet gennemført sådanne energibesparende foranstaltninger på det pågældende målerområde, at ressourceforbruget er reduceret væsentligt.
- * Andre særlige ejendomme med meget lavt ressourceforbrug.
- * Særlige tekniske forhold i ejendommen gør det nødvendigt med en længere installationsperiode.
- * Andre tilfælde, hvor den enkelte forbruger ikke vil få nogen økonomisk fordel, eller hvor den privatøkonomiske rentabilitet vil blive negativ ved installation af målere. Ved beregningen heraf må der anvendes en gennemsnitlig tidshorisont, som svarer til den typiske lånefinansiering og til den forventede afskrivningstid for installationen, hvilket vil sige, at der normalt må regnes med en 10-årig periode.

Særligt for forbruget af varme er, at nogle boliger og erhvervsenheder kan have udsat beliggenhed, hvilket vil sige, at enheden har store arealer vendende mod det fri, således at varmetabet forøges. For at sikre, at ejendommens samlede varmeudgifter fordeles retfærdigt, vil der blive fastsat nærmere regler om, at der ved måling af forbruget skal foretages korrektion for udsat beliggenhed, således at ikke kun den pågældende enhed skal betale for det forøgede varmetab.

For nybyggeri og nyere eksisterende byggeri vil der foreligge en varmetabsberegning, som direkte kan anvendes til at foretage korrektion for udsat beliggenhed. For ældre eksisterende byggeri må der fo-

retages en opmåling af varmeanlægget for at fastlægge varmeydelsen for den enkelte radiator og dermed den installerede effekt i hvert rum, og på det grundlag kan der foretages korrektion for udsat beliggenhed. Rent teknisk foretages korrektionen sædvanligvis ved, at den indregnes i skalaen for den enkelte måler.

Målerudvalget indstiller i enighed, at der gennemføres individuel måling af ressourceforbruget til el, gas, vand og varme.

Ved udmøntningen af lovforslagets bemyndigelser vil der blive taget udgangspunkt i udvalgets handlingsplan.

Det har været Målerudvalgets hovedsynspunkt, at nybyggeriet fremover »fødes« med måler teknologien. Dels kan det ske uden byggetekniske problemer, fordi ledningsstrengene til el, gas, vand og varme fra starten af kan placeres korrekt for individuel måling, og dels vil det være forbundet med beskedne udgifter til målerne at gøre dette. I udvalgets handlingsplan indgår derfor, at krav om målere generelt indføres meget hurtigt i alt nybyggeri. Udvalget har foreslået 1. juli 1995.

I det eksisterende byggeri vil installation af målere kræve noget mere afhængig af, hvornår byggeriet er opført, og hvilke byggetekniske tiltag, der bliver nødvendige. I nogle ejendomme vil det af økonomiske årsager kun være muligt at etablere målingen som en intern fordelingsmåling mellem lejlighederne, men det samlede forbrug til den enkelte ejendom vil i alle tilfælde kunne måles.

Målerudvalget har generelt peget på udgangen af 1998 for målerinstallation i det eksisterende byggeri, så der sikres en indfasningsperiode på godt 3 år. På koldtvandsområdet i første omgang på ejendomsniveau, og på varmeområdet som fordelingsmåling i den enkelte etageejendom.

Eneste undtagelse fra disse generelle principper er individuel måling af varmt brugsvand, fordi det fortsat er forbundet med måleteknologiske problemer at måle det varme vand.

Målerudvalget har dog samtidig indstillet, at der skal være mulighed for i de enkelte ejendomme at gå videre ved beslutninger gennem beboerdemokratiet, så der kan etableres individuel måling af f.eks. vand på enhedsniveau i eksisterende etageejendomme, hvis beboerne selv ønsker det.

Lovforslaget omhandler ikke de dele fra Målerudvalgets betænkning, som vedrører behovet for klare reguleringer på en række områder, som aktualiseres gennem en beslutning om individuel måling. Det gælder regler for betalingsikkerhed og restanceinddrivelse, når den individuelle måling sker som afregningsmåling, det gælder mulighederne for at gen-

nemføre hyppigere aflæsningsterminer og informative regninger til forbrugerne, og det gælder mulighederne for, at afregningsmåling kan etableres mellem værket og den enkelte forbruger.

Disse forhold er omfattet af el- og varmforsyningslovene og de derigennem nedsatte prisudvalg samt af vandforsyningslovgivningen. Det foreslås, at disse forhold tages op af Miljø- og Energiministeriet, så der kan udarbejdes en køreplan for, hvilke tiltag der yderligere skal gennemføres.

Ad 3 (Handicapvenligt byggeri)

Efter gældende bestemmelser er det kun for visse bygnings vedkommende, at der i bygningsreglementet kan stilles krav om, at byggeriet skal indrettes handicapvenligt. Det foreslås, at dette krav skal gælde for alt byggeri.

Økonomiske konsekvenser

Ad 1 og 2 (Individuel forbrugsmåling)

Det er i det følgende forudsat, at Målerudvalgets anbefalinger vedrørende individuel forbrugsmåling følges, d.v.s. at der stilles krav om obligatorisk individuel måling af el og varme samt obligatorisk måling af koldt vand på ejendomsniveau.

Den enkelte boligtager vil ved installation af individuel forbrugsmåling kunne opnå en ressourcebesparelse og dermed eventuelt en økonomisk besparelse. Installation af målere vil imidlertid samtidig medføre udgifter for boligtageren. Hvis de samlede besparelser overstiger udgifterne, vil boligtageren samlet kunne opnå en økonomisk besparelse ved installationen (privatøkonomisk rentabilitet).

Målerudvalgets forslag sigter mod at indføre individuel forbrugsmåling i de tilfælde, hvor det vil være privatøkonomisk rentabelt.

Nedenfor gøres der i relation til de enkelte typer forbrug rede for boligtagernes eventuelle økonomiske besparelser. I alle tilfælde er boligtagerens årlige udgift til installation af målere beregnet som ydelsen på et 20-årigt lån med en rente på 8,5 pct., svarende til den huslejestigning, der i henhold til den gældende lejelovgivning normalt kan beregnes ved forbedringer.

Beregningerne af målerinstallationens betydning for den enkelte boligtagers økonomi er overalt foretaget med udgangspunkt i 1994-priser. Som følge af at de grønne afgifter vil stige frem til 1998, vil de årlige nettobesparelser gradvis forøges. De nedenfor anførte gennemsnitlige besparelser er derfor minimumsskøn for den gennemsnitlige årlige besparelse.

Der henvises iøvrigt til Målerudvalgets betænkning, hvor der detaljeret er gjort rede for de bereg-

ningsmæssige forudsætninger for vurderingen af installationernes privatøkonomiske rentabilitet.

I betænkningen er endvidere foretaget en vurdering af installationernes samfundsøkonomiske rentabilitet. Der er herved foretaget en sammenligning af på den ene side de samlede investerings- og driftsomkostninger med på den anden side de samlede besparelser over en 20-årig periode. Disse beregninger viser i hvilket omfang de forudsatte ressourcebesparelser overstiger udgifterne til målere, dvs. om måling giver et samfundsøkonomisk overskud.

Det bemærkes, at de faktiske miljøomkostninger ved vandindvinding og produktion af varme og el i beregningerne forudsættes at svare til de offentlige afgifter, der pålægges forbruget af de pågældende forbrugsposter.

Individuel måling af elforbrug

Med en installationsudgift på ca. 1.000 kr. vil installation af elmålere i nybyggeri selv ved et lille elforbrug være økonomisk fordelagtigt for den enkelte boligtagere.

I eksisterende boliger vil installation af elmålere i gennemsnit koste 3.400 kr. pr. bolig. Ifølge Boligministeriets opgørelser har godt 66.000 eksisterende boliger kollektiv elmåling. Hvis det antages, at individuel måling medfører en elbesparelse på 20 pct. vil individuel elmåling for disse husstande medføre en gennemsnitlig årlig gevinst på godt 320 kr.

Idet omkostningerne til installation af elmålere erfaringsmæssigt varierer betydeligt fra bolig til bolig, kan det dog ikke udelukkes, at nogle husstande vil få et tab.

Under de i betænkningen opstillede forudsætninger vedrørende beregning af samfundsøkonomisk rentabilitet skønnes det med en vis usikkerhed, at individuel elmåling vil give et samfundsøkonomisk overskud på godt 300 mill. kr. Værdien af de forudsatte elbesparelser vil med andre ord overstige udgifterne til målere.

Måling af koldt vand på ejendomsniveau

Hvis det antages, at installation af individuel koldt vandmåling koster i gennemsnit 700 kr. i nybyggeri og 1.800 kr. i eksisterende byggeri, og at installationen medfører en gennemsnitlig vandbesparelse på 10 pct. vil installationen kunne betale sig for boligtagere i såvel nye som eksisterende enfamiliehuse. Under forudsætning af at vandafgiften betales i henhold til de gældende tariffer skønnes gevinsten med en meget betydelig usikkerhed at udgøre henholdsvis 184 og 116 kr. pr. år. Hvis tarifferne fastsættes kostegte vil boligtagere i såvel nyt som eksiste-

rende byggeri lide tab ved installation af individuel måler.

For boligtagere i rækkehuse og etageboliger vil individuel installation hverken kunne betale sig i nybyggeri eller i eksisterende boliger. For flerfamiliehuse foreslås derfor alene måling af koldt vand på ejendomsniveau. Måling af koldt vandforbruget på ejendomsniveau forventes ikke at medføre en væsentlig ændring af forbrugeradfærden. Vandbesparelserne bliver dermed så små, at det må forventes, at investering i koldt vandsmålere på ejendomsniveau vil være privatøkonomisk urentabelt i eksisterende ejendomme.

Ved nybyggeri af flerfamilieejendomme skønnes installation af vandmålere på ejendomsniveau ikke at medføre en mærkbar lejestigning. Nybyggeri vil i fremtiden »fødes« forberedt til individuel måling af koldt vand i den enkelte bolig. Det vurderes, at dette ikke vil få økonomiske konsekvenser for den enkelte boligtagere.

I 75 pct. af samtlige fritidshuse afregnes forbruget af vand som en fast afgift. Det skønnes, at denne faste afgift væsentligt overstiger betaling efter det faktiske vandforbrug. Stadig under forudsætning af, at den nuværende vandtarif opretholdes, vil fritidshusejerne ved individuel måling kunne opleve et fald i det afregnede forbrug, der med betydelig usikkerhed skønnes at give en årlig besparelse på i gennemsnit knap 400 kr.

Under de i betænkningen opstillede forudsætninger vedrørende beregning af samfundsøkonomisk rentabilitet skønnes det med en vis usikkerhed, at måling af koldt vand på ejendomsniveau vil give et samfundsøkonomisk underskud på godt 630 mill. kr., beregnet på grundlag af de gældende vandtariffer.

Individuel måling af varme

Skønsmæssigt mangler 55 pct. af alle etageboliger og 10 pct. af samtlige rækkehuse individuel måling af varme. Hertil kommer et antal erhvervslejemål i etagebyggeri. Under forudsætning af en gennemsnitlig besparelse på 10 pct. vil overgang til individuel måling af varme i de fleste eksisterende boliger kunne gennemføres med en husstandsgevinst på 180-260 kr. pr. år. Idet besparelsesmulighederne varierer fra husstand til husstand, kan det ikke udelukkes, at nogle husstande vil få et tab ved individuel måling.

I nybyggeri er sparepotentialet generelt mindre, idet energiforbruget til opvarmning i gennemsnit er knap 40 pct. lavere end i det eksisterende byggeri. Det skønnes, at der i gennemsnit kan opnås en årlig gevinst på mellem 30 og 80 kr. pr. husstand i nybyg-

gede flerfamilieejendomme, hvis individuel varme-måling gennemføres i nybyggeriet.

Under de i betænkningen opstillede forudsætninger vedrørende beregning af samfundsøkonomisk rentabilitet skønnes det med en vis usikkerhed, at individuel varmemåling vil give et samfundsøkonomisk

misk overskud på godt 780 mill. kr. Værdien af de forudsatte ressourcebesparelser vil med andre ord overstige udgifterne til målere.

Nedenfor er vist en samlet oversigt over de privat- og samfundsøkonomiske konsekvenser ved måling.

Forbrugspost	Privatøkonomisk rentabilitet		Samfundsøkonomisk rentabilitet
	Nybyggeri (kr./år)	Eks. byggeri (kr./år)	Nutidsværdi, markedspriser
El	Positiv (600 kr.)	Positiv (320 kr.)	Positiv (+300 mill.kr.)
Koldt vand, ejendomsniveau Nuværende tarif	Positiv (0 → 200 kr.)	Positiv/negativ (-200 → 120 kr.)	Negativ (-630 mill.kr.)
Varme	Positiv (30 → 80 kr.)	Positiv (180 → 260 kr.)	Positiv (+780 mill.kr.)

Økonomiske konsekvenser for stat og kommuner

Individuel måling af el og varme samt måling af koldt vand på ejendomsniveau vil i første omgang påvirke det statslige provenu fra moms og fra de grønne afgifter (energiavgift, CO₂-avgift og afgift på ledningsført vand). Måling vil endvidere påvirke de statslige og kommunale boligstøtte- og kontant-hjælpsudgifter.

I udvalgets betænkning er disse konsekvenser beregnet på grundlag af en antagelse om, at de nødvendige målerinvesteringer foretages over en 4-årig periode. Det må på nuværende tidspunkt forventes, at forslaget først i 1996 i større omfang vil medføre installation af målere. Hvis målerinstallationerne skal være gennemført samtidig med afslutningen af de grønne afgifters optrapning, vil de nødvendige målerinvesteringer blive foretaget over en 3-årig periode, og ikke over en 4-årig periode, som det er forudsat i betænkningen. De nedenfor opstillede statslige og kommunale konsekvenser afviger derfor fra de i betænkningen beregnede effekter.

Installation af individuelle elmålere, varmemålere samt vandmålere i alle boliger vurderes at kræve en samlet engangsinvestering på godt 2,5 mia. kr. Det skønnes, at der herved kan opnås ressourcebesparelser svarende til godt 320 mill. kr. pr. år. Da installationerne er momsbelagte, skønnes staten således at få merindtægter fra moms på 157 mill. kr. i 1996, 135 mill. kr. i 1997 og 114 mill. kr. i 1998. Fra 1999 og årene frem skønnes staten at få mindreindtægter fra

moms på knap 65 mill. kr. pr. år.

Energi- og vandbesparelser skønnes at medføre statslige mindreindtægter fra energiavgift, CO₂-avgift og afgift på ledningsført vand (grønne afgifter) på 21 mill. kr. i 1996, 70 mill. kr. i 1997 og 131 mill. kr. i 1998. Fra 1999 og årene fremefter skønnes staten at få en mindreindtægt på 157 mill. kr. pr. år.

Installation af el, vand- og varmemålere antages over den 3-årige installationsperiode at medføre samlede huslejestigninger på knap 51 mill. kr. i den almennyttige boligsektor og knap 33 mill. kr. i den private udlejningssektor. Som følge heraf øges det offentlige udgifter til individuel boligstøtte. De samlede offentlige merudgifter til individuel boligstøtte vurderes med en betydelig usikkerhed at blive i størrelsesordenen 4 mill. kr. i 1996, godt 11 mill. kr. i 1997, godt 19 mill. kr. i 1998 og godt 23 mill. kr. i 1999 og hvert af årene fremefter. Boligstøtteudgifternes forventede fordeling på boligydelse og boligsikring samt på stat og kommune fremgår af nedenstående oversigt.

Mill. kr.	1996	1997	1998	1999
Boligydelse i alt	3	8	14	17
- Stat	2	6	11	13
- Kommune	1	2	3	4
Boligsikring i alt	1	3	5	7
- Stat	½	1	2	3
- Kommune	½	2	3	4

Mill. kr.	1996	1997	1998	1999
Boligstøtte i alt ¹⁾	4	11	19	23
- Stat	2½	7	13	15
- Kommune	1½	4	6	8

¹⁾ På grund af afrunding svarer summerne i alt ikke i alle tilfælde til summen af de statslige og kommunale merudgifter.

Med betydelig usikkerhed skønnes udbetalingerne til kontanthjælp efter særlige regler at stige med ca. ½ mill. kr. i 1996, 1 mill. kr. i 1997 og 2 mill. kr. i 1998 og hvert af årene fremefter. Merudgifterne forventes fordelt ligeligt mellem stat og kommune.

Det samlede nettoresultat for det offentlige fremgår af nedenstående oversigt.

Mill. kr. ¹⁾	1996	1997	1998	1999
Momsprovenu	157	135	114	-65
Provenu fra grønne afgifter	-21	-70	-131	-157
Boligstøtte i alt	-4	-11	-19	-23
Kontanthjælp ialt	-½	-1	-2	-2
Nettoresultat i alt¹⁾	131	53	-38	-247
- Stat	133	57	-31	-238
- Kommune	-2	-4	-7	-9

¹⁾ Positivt fortegn betyder merindtægter for det offentlige.

²⁾ På grund af afrunding svarer summerne i alt ikke i alle tilfælde til summen fra de enkelte områder.

Ovenstående oversigt viser en samlet offentlig merindtægt på 131 mill. kr. i 1996 og på 53 mill. kr. i 1997. I 1998 og 1999 skønnes det offentlige at få merudgifter på henholdsvis 38 mill. kr. og 247 mill. kr.

I Målerudvalgets betænkning er beskæftigelseseffekten ved målerinvesteringer over en 4-årig periode beregnet ved brug af ADAM-modellen. Idet der ikke kan forventes nogen eller kun ringe aktivitet i 1995, skønnes installation af målere med betydelig usikkerhed, at øge beskæftigelsen med 2.000 personer i 1996, 1.400 personer i 1997, 1.200 personer i 1998 og 200 personer i 1999.

Informationskampagne

Som et led i indførelsen af obligatorisk måling vil Boligministeriet gennemføre en oplysningskampagne om ressourcebesparelser og måling. Kampagnen vil omfatte tv-spots, udarbejdelse af pjecer i samarbejde med ejer- og lejerorganisationer henholdsvis med målerproducenter. Der planlægges endvidere opstillet udstillinger på eksempelvis biblioteker.

For at opnå en effektiv formidling af informationen, er det nødvendigt med en løbende vedligeholdelse af kampagnen.

Ad 3 (Handicapvenligt byggeri)

Under forudsætning af, at handicapegnede adgangsforhold, wc-indretning m.v. fra starten medtages i projekteringen af byggeriet, skønnes forslaget vedr. handicapvenligt byggeri ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige eller for ejere henholdsvis lejere af byggeriet.

Administrative konsekvenser

Ad 1 og 2 (Individuel forbrugsmåling)

Gennemførelse af krav om individuel måling skønnes ikke at få særlige konsekvenser for den statslige eller den kommunale administration. Der må dog påregnes en vis stigning i sagsbehandlingen i kommunerne i indkøringsperioden med hensyn til behandling af undtagelsestilfælde samt sager om korrektion for udsat beliggenhed.

Kommunens afgørelse af, om en ejendom kan undtages, vil være en afgørelse, kommunen træffer som bygningsmyndighed, og afgørelsen vil kunne påklages efter byggelovens § 23, dvs. til statsamtet eller – for Københavns og Frederiksberg Kommuner – til Bygge- og Boligstyrelsen.

Dele gælder også de tilfælde, hvor en uenighed om, hvorvidt og hvordan der skal foretages korrektion for udsat beliggenhed bliver indbragt for kommunen til afgørelse.

Kommunens forøgede administrationsudgifter vedrørende disse sager kompenseres ved, at lovforslaget giver mulighed for, at kommunen kan opkræve gebyr for sin behandling af sagerne. Forslaget vil derfor være økonomisk neutralt for kommunerne.

Ad 3 (Handicapvenligt byggeri)

Forslaget om handicapvenligt byggeri skønnes ikke at få særlige konsekvenser for den statslige eller den kommunale administration.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

En gennemførelse af krav om individuel forbrugsmåling vil kunne få betydning for danske fabrikanter af måleinstrumenter. Som nævnt i betænkningen er der en betydelig teknisk udvikling i gang, både vedrørende selve måleinstrumenterne og vedrørende kommunikationsmulighederne mellem forsyningsvirksomheden og forbrugeren. Krav om individuel måling vil betyde en tilskyndelse til yderligere teknisk udvikling på området, hvilket vil styrke virk-

somhedernes eksportmuligheder, som i forvejen er betydelige på dette område. Der kan i den forbindelse blive tale om støtte til den teknologiske udvikling, eventuelt gennem udviklingskontrakter.

Indenfor EU vil danske producenter af måleinstrumenter kunne opnå en gunstig konkurrencemæssig position på det europæiske marked for måleinstrumenter ved en eventuel udmøntning af EU-rådets direktiv 93/76/EØF af 13. september 1993 om begrænsninger af kuldioxidemissionerne (SAVE-programmet). De danske producenter skønnes, alt andet lige, at kunne opnå en betydelig pris- og kvalitetsmæssig fordel som følge af tidligt opnåede erfaringer på det danske marked.

Forslaget om handicapvenligt byggeri skønnes ikke at have særlige erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Miljømæssige konsekvenser

Individuel forbrugsmåling vil medføre ressourcebesparelser til gavn for miljøet, bl.a. i form af en mindre CO₂-emission og et bedre vandmiljø.

Det skønnes, at CO₂-emissionen fra boligernes elforbrug kan reduceres med godt 42.500 tons, og at CO₂-emissionen fra opvarmning af bygninger kan reduceres med yderligere 88.000 tons. En samlet reduktion af CO₂-emissionen på 130.500 tons svarer til en reduktion på godt 0,7 pct. af den samlede CO₂-emission, som kan henføres til boligernes elforbrug (apparatforbrug) og opvarmning af bygninger.

En reduktion af vandforbruget – og dermed af indvindinger af grundvand – bevirker, at grundvandsspejlet hæves, hvilket under danske forhold normalt vil medføre en forøgelse af vandløbenes vandføring. Dette kan især være af betydning i sommerperioden, hvor vandløbenes vandføring i forvejen er lav. I praksis kommer den miljømæssige effekt i vandløbene af et reduceret vandforbrug dog i høj grad til at afhænge af de geologiske, hydrologiske og indvindingsmæssige forhold.

I forbindelse med intensiv vandindvinding – og den deraf følgende store sænkning af grundvandsspejlet – sker der en iltning af jordlagene. I visse områder af landet har denne iltning medført en frigivelse af uacceptable mængder sulfat og nikkel til grundvandet. En nedsættelse af vandforbruget vil således alt andet lige være med til at reducere truslen mod grundvandet.

Forslaget om handicapvenligt byggeri skønnes ikke at have særlige miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

EU-kommissionen har siden 1991 arbejdet med et forslag til rådsdirektiv om måleinstrumenter.

Formålet med direktivet er at fastlægge krav til instrumenter og godkendelsesprocedurerne vedrørende kalibrering, turnusudskiftningerne o.lign. tekniske forhold, så pålidelighed i målingerne generelt kan opnås.

Det forventes, at Kommissionen vil fremlægge et direktivforslag inden udgangen af 1995.

Ved lovforslaget foreslås indsat en hjemmel for boligministeren til at implementere direktiver om måleinstrumenter og at etablere de nødvendige kontrol- og certificeringsordninger.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 2

Der foreslås i loven indsat en hjemmel til, at boligministeren ved en bekendtgørelse kan stille krav om, at der både i nybyggeri og i bestående byggeri skal installeres målere til individuel forbrugsmåling, og at de installerede målere skal anvendes til individuel måling af forbruget. Denne hjemmel påtænkes anvendt i det omfang, der fremgår af Betænkning nr. 1286 om obligatorisk individuel måling af forbrugsposter. Der henvises nærmere til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

I den gældende bygge lov er der hjemmel til, at der i bygningsreglementet kan stilles krav om, at visse kategorier af bygninger skal indrettes, så bygningen kan benyttes af personer med nedsat bevægelses- eller orienteringsevne.

Det foreslås, at denne hjemmel udvides til at omfatte alt byggeri, uanset om det er offentligt tilgængeligt, herunder erhvervsbygninger.

Til nr. 4

Efter den foreslåede bestemmelse vil kommunerne få mulighed for at opkræve et gebyr til dækning af udgifterne ved administration af sagerne om undtagelser fra kravet om individuel måling og sagerne om korrektion for udsat beliggenhed.

Til nr. 5

Den gældende bestemmelse vedrører implementering af direktiver om byggevarer. Det har i praksis vist sig nødvendigt at udstrække boligministerens bemyndigelse til også at omfatte andre bygningsrelaterede forhold, f.eks. bygningers energiforbrug. Dette præciseres ved ændringsforslaget.

Til nr. 6

Det foreslås, at der i loven indsættes en bemyndigelse for boligministeren til at implementere EU-direktiver om måleinstrumenter og i den forbindelse etablere fornødne kontrol- og godkendelsesordninger. Endvidere foreslås tilvejebragt hjemmel til, at de pågældende kontrol- og godkendelsesorganer kan opkræve betaling til dækning af deres omkostninger ved ordningen.

Til § 2

Til nr. 1

Efter lejelovens § 37 sker fordeling af varmeudgifter som udgangspunkt efter udlejerens bestemmelse på grundlag af varmefordelingsmålere, bruttoetageareal eller rumfang.

Sker fordelingen ikke efter målere, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremover skal ske efter målere. Omvendt kan lejerne kræve, at en hidtidig fordeling efter målere ændres til fordeling efter areal eller rumfang.

Udlejeren har ikke efter § 37 mulighed for, uden tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne, at ændre det aktuelle fordelingsgrundlag. Udlejeren har herunder ikke mulighed for uden tilslutning fra lejerne at kræve, at varmeudgifterne fremover skal fordeles efter målere.

Det foreslås derfor ved nr. 1, at udlejeren på lige fod med beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne får adgang til at kræve, at fordeling af varmeudgifter fremover skal ske efter målere.

Det vil følge af den gældende lejelovs § 37, stk. 4, at udgifterne som følge af udlejers krav om varmefordeling efter målere betragtes som en forbedring.

Udlejers krav om varmefordelingsmåling vil efter den gældende § 37, stk. 5, som lejernes krav herom, skulle varsles med 6 uger til begyndelsen af et varmeregnskabsår.

Til nr. 2 og 4

Som anført i betænkningen om obligatorisk individuel måling af forbrugsposter, sker betaling af el i meget vidt omfang efter afregningsmåling. Udlejeren leverer således som hovedregel ikke el til lejerne, der

derfor betaler elektricitet efter afregningsmålere direkte til elværket.

Efter lejelovens § 45 gælder imidlertid, at i det omfang el til opvarmning faktisk leveres af udlejeren, finder reglerne i §§ 36 – 44 om fordeling af udgifterne efter fordelingsmålere, rumfang eller areal tilsvarende anvendelse.

Efter den ved nr. 1 foreslåede ændring af lejelovens § 37, stk. 3, vil udlejer efter lovens § 45 kunne kræve fordeling af eludgifter til opvarmning efter fordelingsmålere, mens lejerne ikke længere vil kunne kræve fordeling af udgifterne på anden måde.

I overensstemmelse med handlingsplanens forslag om afregningsmåling af eludgifter direkte til elværket foreslås herudover ved nr. 2 og 4, at udlejeren uanset tidligere aftale skal kunne træffe beslutning om, at afregning af lejerens elektricitetsudgifter fremover skal ske ved afregningsmåling direkte til elværket.

Det foreslås, at ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel, for så vidt angår eludgifter til opvarmning til et varmeregnskabsårs begyndelse.

Til nr. 3

Efter den gældende § 46, stk. 2, kan varmeudgifterne indeholdes i lejen i lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almennyttige boligselskaber, selvejende institutioner, fonds og lignende, hvis vedtægter er godkendt af det offentlige, eller på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse. Denne bestemmelse findes at være en barriere for, at en udlejer kan opfylde en pligt pålagt efter anden lovgivning til at foretage individuel varmefordelingsmåling på enhedsniveau. Det foreslås derfor, at bestemmelsen ikke finder anvendelse for de nævnte lejligheder i det omfang, en ejendom bliver omfattet af en pligt til fordelingsmåling for de pågældende lejemål.

Til nr. 5

Efter den gældende § 46 j, fastsættes vandregnskabsåret således, at det svarer til den periode, udlejeren afregner efter i forhold til kommunen eller vandværket.

Af afsnit 3.2, i bilag 6 til Betænkning om obligatorisk individuel måling fremgår, at det vil være mere hensigtsmæssigt, at regnskabsåret i stedet følger varmeregnskabsåret, idet varmeregnskabet også inkluderer varmen til det varme brugsvand, der igen indgår i vandregnskabet.

Hvis regnskabsåret for varmt og koldt brugsvand ikke er sammenfaldende, skal forbruget af det varme vand følgelig aflæses to gange. Aflæsningen af var-

meforbruget kan derfor lettes, hvis det varme og kolde vandforbrug aflæses samtidig.

Det foreslås derfor, at udlejeren kan beslutte, at vandregnskabsåret skal følge varmeregnskabsåret.

Til nr. 6

Efter § 46 1, 1. pkt., skal vandregnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket.

Det foreslås, at vandregnskabet, hvis vandregnskabsåret følger varmeregnskabsåret, jfr. nr. 5, skal udsendes samtidig med varmeregnskabet, dvs. senest 4 måneder efter varmeregnskabsårets udløb eller 3 måneder efter at udlejeren har modtaget afregning fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, jfr. lovens § 40, stk. 1.

Til § 3

Til nr. 1, 2 og 4

Ændringerne er af redaktionel karakter.

Til nr. 3

Efter de gældende regler kan afdelingsbestyrelsen i en almennyttig boligafdeling træffe beslutning om, at en eksisterende fordeling af udgifterne til varme og el i ejendommen på grundlag af varmefordelings- og elektricitetsmålere skal ændres til fordeling på grundlag af bruttoetageareal eller rumfang.

I lovforslagets § 2, nr. 1 og 2, foreslås lejernes hidtidige mulighed for efter lejeloven at beslutte, at fordelingen af udgifterne til varme og el skal ændres fra fordeling efter målere til fordeling efter bruttoetageareal eller rumfang, ophævet.

Som en konsekvens heraf foreslås afdelingsbestyrelsens adgang til at ændre grundlaget for fordelingen af udgifterne til varme og el fra målere til fordeling efter bruttoetageareal eller rumfang ligeledes ophævet.

Dette indebærer, at afdelingsbestyrelsen som hidtil kan træffe beslutning om indførelse af målere til

fordeling af udgifterne til varme og el. Derimod kan afdelingsbestyrelsen efter forslaget ikke træffe beslutning om at ændre grundlaget for fordeling af udgifterne til varme og el fra fordeling efter målere til fordeling efter bruttoetageareal eller rumfang.

Efter forslaget § 1, nr. 2, foreslås boligministeren bemyndiget til at stille krav om mulighed for individuel afregningsmåling af vandforbruget i beboelsesejendomme. I konsekvens heraf foreslås afdelingsbestyrelsens eksisterende mulighed for at træffe beslutning om fordeling af udgifterne til vand på grundlag af individuelle vandmålere udvidet til også at træffe beslutning om fordeling efter afregningsmålere. Dette indebærer, at afdelingsbestyrelsen får mulighed for at beslutte, at udgifterne til vand skal afregnes direkte med vandværket i ejendomme, hvor der er opsat målere, som er egnede hertil.

Det bemærkes, at efter reglerne i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 666 af 27. september 1991 om organisation af ungdomsboliger der er opført med offentlig støtte, som ændret ved bekendtgørelse nr. 193 af 15. marts 1994, § 8 stk. 5, har beboerrådet i selvejende ungdomsboliginstitutioner med beboermødets godkendelse de samme muligheder for at træffe beslutninger vedrørende fordeling af udgifterne til varme, el og vand som afdelingsbestyrelsen i en almennyttig boligafdeling. Disse regler vil administrativt blive ændret svarende til de ovenfor omtalte ændringer i nr. 3.

Til § 4

Det foreslås, at lovforslaget skal træde i kraft den 1. juli 1995, hvilket er den tidsfrist, der i betænkningen er foreslået til iværksættelse af dele af handlingsplanen. Som anført under de almindelige bemærkninger er det dog allerede i betænkningen anført, at handlingsplanen administrativt først vil kunne iværksættes i løbet af 1996.

Ved § 4, stk. 2, foreslås der en overgangsordning, således at der ikke stilles nye krav i sager, hvor byggesagsbehandlingen allerede er påbegyndt inden den 1. juli 1995.

Bilag**Folketingets forhandlinger vedrørende bygge-
loven***Folketingsåret 1989-90.*

Sp. 1991, 2800, 8325, 8739.

A 1843, B 675, 775, C 469.

Loven stadfæstet 2. maj 1990
(Lovtidende nr. 270).

Folketingsåret 1992-93.

Sp. 6578, 7245, 8628, 9019.

A 7871, B 1165, C 1068.

Loven stadfæstet 6. maj 1993
(Lovtidende nr. 252).

**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om
leje***Folketingsåret 1993-94.*

Sp. 539, 764, 4176, 4377.

A 385, B 401, C 423.

Loven stadfæstet 22. december 1993
(Lovtidende nr. 1070).

Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.

A 1009, B 277, C 135.

Loven stadfæstet 22. december 1993
(Lovtidende nr. 1072).

Sp. 2281, 3438, 7901.

A 1711, B 629.

Sp. 9296, 9490, 11498, 12301.

A 8335, B 1507 og 1849, C 1359.

Loven stadfæstet 1. juni 1994
(Lovtidende nr. 418).

Sp. 8542, 9242, 10916, 11724, 11951.

A 7847, B 1271, 1715 og 1731, C 1235.

Loven stadfæstet 1. juni 1994
(Lovtidende nr. 419).

Folketingsåret 1994-95.

Sp. 2535, 2872.

A 1912.

Sp. 3366.

**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om
boligbyggeri***Folketingsåret 1993-94.*

Sp. 1263, 2050, 3475, 3744.

A 985.

Loven stadfæstet 22. december 1993
(Lovtidende nr. 1071).

Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.

A 1009.

Loven stadfæstet 22. december 1993
(Lovtidende nr. 1072).

Sp. 5238, 6215, 8322, 8755.

A 6063, B 697, 811, C 673.

Loven stadfæstet 27. april 1994
(Lovtidende nr. 280).

Sp. 6688, 7455, 8956, 9425.

A 7141, B 817, C 741.

Loven stadfæstet 27. april 1994
(Lovtidende nr. 282).

Sp. 755, 2458, 2882.

A 586, B 235, C

Loven stadfæstet 8. februar 1995
(Lovtidende nr. 87).

Bilag til f. t. l. vedr. byggeloven m.v.

Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 357 af 3. juni 1993, foretages følgende ændringer:

1. I § 1 ændres »energiforbrug« til: »ressourceforsøg«.

§ 1. Denne lov har til formål:

- at sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende,
- at sikre, at bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdes forsvarligt,
- at fremme foranstaltninger, der kan øge byggeriets produktivitet,
- at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt energiforbrug i bebyggelser,
- at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt råstofforbrug i bebyggelser.

2. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 A. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om, at der i nybyggeri samt i bestående bebyggelse skal installeres målere til individuel måling af forbrugsposter til el, gas, vand og varme samt udføres fornødne tekniske installationer i forbindelse hermed. Boligministeren kan herunder fastsætte nærmere regler om, at individuelle målere skal anvendes som grundlag for måling af forbruget, og i hvilke tilfælde der kan gøres undtagelse fra kravet om individuel måling. Boligministeren kan endvidere fastsætte nærmere regler om, at der ved måling af varmemeforbruget for bolig- eller er-

hvervsenheder med udsat beliggenhed skal foretages korrektion for det forøgede varmetab og nærmere regler for behandlingen af sådanne sager.«.

§ 4. En bebyggelse må først tages i brug, når der er:

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.

Stk. 2. Er de i stk. 1 nævnte forskrifter ikke opfyldt, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles krav om sikkerhed for, at arbejderne udføres, inden bebyggelsen tages i brug.

Stk. 3. Stk. 2 finder tilsvarende anvendelse, når en lokalplan indeholder bestemmelser om foretagelse af afskærmningsforanstaltninger som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

3. I § 6, stk. 1, litra d, ændres »beboelsesbygninger, de i § 11 nævnte bebyggelser samt andre bebyggelser, der er offentligt tilgængelige,« til: »bygninger«.

§ 6. I bygningsreglementet kan fastsættes regler om udførelse og indretning af bebyggelse med hensyn til:

- a. varetæelse af sikkerheds-, brand- og sundhedsmæssige hensyn,
- b. udførelse af tekniske installationer, herunder bestemmelser, der sikrer mulighed for

senere installation af sanitære og tekniske anlæg,

- c. en hensigtsmæssig planudformning af beboelsesbygninger under hensyn til den tilstede brug,
- d. indretning af beboelsesbygninger, de i § 11 nævnte bebyggelser samt andre bebyggelser, der er offentligt tilgængelige, på en sådan måde, at bebyggelsen kan benyttes af personer, hvis bevægelses- eller orienteringsevne er nedsat,
- e. benyttelse af målnormer, der kan fremme anvendelsen af standardiserede bygningsdele, installationsdele og inventar,
- f. foranstaltninger til modvirkning af unødvendigt energiforbrug såvel i bestående som i ny bebyggelse,
- g. beregning af bygningshøjder og -arealer og om fastsættelse af koter for bebyggelsen og terrænet om denne,
- h. foranstaltninger til modvirkning af unødvendigt råstofforbrug såvel i bestående som i ny bebyggelse, herunder bestemmelser om anvendelse af bestemte materialer eller konstruktioner og om genanvendelse af materialer, samt
- i. foranstaltninger, der kan medvirke til en rationel drift, vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele og installationer.

Stk. 2. I bygningsreglementet kan i tilknytning til regler om arbejdsrum fastsættes bestemmelser om udførelse og indretning af sundheds- og velfærdsforanstaltninger for de ansatte, f.eks. opholds- og spiserum, garderober, omklædningsrum, toiletter, vaske- og baderum samt sovesteder og inventar.

Stk. 3. I bygningsreglementet kan af sikkerheds- og sundhedsmæssige hensyn fastsættes regler om drift og vedligeholdelse af tekniske installationer. Reglerne finder anvendelse på såvel nye som bestående anlæg.

4. I § 28, stk. 3, indsættes efter »af«: »§ 4 A,«.

§ 28. Boligministeren fastsætter nærmere regler om gebyrer for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven.

Stk. 2. Indtil EF-retlige forskrifter for europæiske tekniske godkendelser er trådt i kraft, kan boligministeren bemyndige ETA-Danmark A/S til at behandle sager om godkendelse af materialer, konstruktioner og udførelsesmåder i henhold til bygningsreglemen-

tet. For behandling af sagerne betales gebyrer, der fastsættes af boligministeren.

Stk. 3. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om gebyrer for de foranstaltninger, der iværksættes i medfør af § 6, stk. 3 og § 15.

5. I § 31, 1. pkt., indsættes efter »byggevarer«: »og om bygningers energiforhold og lignende bygningsrelaterede bestemmelser«.

6. I § 31 indsættes som *stk. 2 og 3*:

»*Stk. 2.* Boligministeren kan fastsætte regler med henblik på opfyldelse af De Europæiske Fællesskabers direktiver om installationer til måling af udgifter til el, gas, vand og varme. Boligministeren kan herunder fastsætte regler om en kontrol- og godkendelsesordning for måleinstrumenter samt regler om, hvilke kategorier af måleinstrumenter, der skal være omfattet af ordningen.

Stk. 3. Boligministeren kan fastsætte regler om, at bemyndigede organer, der fungerer som godkendelses-, kontrol-, certificerings- eller prøvningsorgan i henhold til de i stk. 1 og 2 nævnte direktiver, kan opkræve betaling for de med deres arbejde forbundne udgifter.«.

§ 31. Boligministeren kan fastsætte regler med henblik på opfyldelse af De Europæiske Fællesskabers direktiver om indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om byggevarer. Boligministeren kan herunder udpege et aktieselskab til i henhold til direktivet at udstede europæiske tekniske godkendelser. Alle omkostningerne i forbindelse med ansøgning om europæisk teknisk godkendelse afholdes af ansøgeren. Selskabets afgørelser kan ikke påklages til boligministeren.

§ 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 704 af 22. juli 1994, foretages følgende ændringer:

1. § 37, stk. 3, affattes således:

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

§ 37. Fordelingen af udgifterne mellem lejerne sker efter udlejersens 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 efter varmfordelingsmålere, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremtidig skal ske efter bruttoetageareal eller rumfang.

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 varmeregningsperiodes begyndelse.

2. I § 45 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Udlejeren kan uanset stk. 1 og 2 kræve, at lejeren fremtidig betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til elselskabet. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af elektricitet til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregningsårs begyndelse.«

§ 45. For andre leverancer fra udlejeren til opvarmning, herunder el og gas, finder reglerne i §§ 36-44 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Reglerne i § 37, stk. 2, 4 og 5, finder endvidere anvendelse for så vidt angår elektricitetsmålere, såfremt udlejeren leverer el til andet formål end opvarmning.

3. I § 46, *stk. 2*, indsættes som 2. pkt.:

»Første punktum finder dog ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmfordelingsmåling, der omfatter de pågældende lejemål.«

4. I § 46 indsættes som *stk. 6*:

»*Stk. 6.* Ændringer af betalingsbetingelserne for elektricitet efter § 45, stk. 3, gælder uanset modstående tidligere aftale.«

§ 46. Bestemmelserne i § 36, stk. 1 og 2, kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 36, stk. 1, 2. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almennyttige boligselskaber, selvejende institutioner, fonds o.lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 38, stk. 3, og i §§ 40-43 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Stk. 4. Beslutninger efter § 37, stk. 2 og 3 er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Stk. 5. Bestemmelsen i § 39, stk. 3, kan ikke fraviges ved aftale.

5. I § 46 j, *stk. 2*, indsættes efter 2. pkt. som nyt pkt.:

»Udlejeren kan dog beslutte, at vandregnskabsperioden skal følge varmeregningsårsåret, jfr. § 39.«

§ 46 j. Leverer udlejeren vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Betaling for vand efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen. Udlejeren kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet.

Stk. 2. I vandregnskabet kan udlejer medtage samtlige udgifter til betaling for vand, herunder vand- og vandafledningsafgifter. Vandregnskabsåret fastsættes således, at det svarer til det, udlejeren afregner efter i forhold til kommunen eller vandværket. Rabatydelse og lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Udgifter som følge af overgang til betaling for vand efter forbrugsmålere efter stk. 1 betragtes som forbedring.

Stk. 4. Beslutninger efter stk. 1 kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring. Lejen nedsættes samtidig med et beløb, der svarer til vandudgiften i det seneste regnskabsår.

Stk. 5. Udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning efter stk. 1, såfremt udlejeren kan godtgøre, at gennemfø-

relsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

Stk. 6. Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

6. I § 46 l, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:
»Følger vandregnskabsperioden varmeregnskabsåret, skal vandregnskabet udsendes samtidig med varmeregnskabet.«

§ 46 1. Vandregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter til vand og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

§ 3

I lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 484 af 7. juni 1994, som ændret ved lov nr. 87 af 8. februar 1995, foretages følgende ændringer:

1. I § 15, stk. 5, 1. pkt., ændres: »stk. 6-12« til: »stk. 6-13«.

Stk. 5. Beboerne i den enkelte afdeling har ret til medindflydelse på afdelingens drift efter reglerne i stk. 6-12, såfremt boligtagerne i afdelingen på et afdelingsmøde vælger en afdelingsbestyrelse til at udøve medindflydelse. Til afdelingsmødet indkaldes samtlige boligtagere og selskabets ledelse. Et afdelingsmøde kan ved stemmeflerhed blandt de mødende beslutte, at en lejer- eller beboerforenings bestyrelse er afdelingsbestyrelse, såfremt et flertal af boligtagerne er tilsluttet foreningen, og såfremt foreningen kun har medlemmer, der bor i afdelingen. Et senere afdelingsmøde kan beslutte, at der på ny skal vælges afdelingsbestyrelse efter reglerne i 1.-2. punktum. Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager selskabets bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

2. I § 15, stk. 8, 2. pkt., ændres: »stk. 9« til: »stk. 9 og 10«.

Stk. 8. Årsregnskab for afdelingen skal forinden bestyrelsens endelige godkendelse forelægges det ordinære afdelingsmøde af afdelingsbestyrelsen til godkendelse. Er afdelingsbestyrelse ikke valgt, skal årsregnskab og beslutninger i henhold til stk. 9 forelægges afdelingsmødet af selskabets bestyrelse.

3. § 15, stk. 9, ophæves og i stedet indsættes:

»*Stk. 9.* Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at der i afdelingen skal udføres rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 36, stk. 2-5, såfremt afdelingsbestyrelsen samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte at ændre den husorden, selskabets ledelse forelægger.

Stk. 10. Afdelingsbestyrelsen kan efter reglerne i lov om leje træffe beslutning om, at fordelingen af udgifterne til varme og el skal ske på baggrund af varmfordelingsmålere og elektricitetsmålere. Afdelingsbestyrelsen kan tillige træffe beslutning om, at udgifterne til vand skal fordeles på grundlag af individuelle fordelings- eller afregningsmålere.«

Stk. 10-14 bliver herefter stk. 11-15.

Stk. 9. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at der i afdelingen skal udføres rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 36, stk. 2-5, såfremt afdelingsbestyrelsen samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse. Afdelingsbestyrelsen kan efter reglerne i lov om leje træffe beslutning om, hvorvidt fordeling af udgifterne til varme og el skal ske på grundlag af enten varmfordelingsmålere, elektricitetsmåler, bruttoetageareal eller rumfang. Afdelingsbestyrelsen kan tillige træffe beslutning om, at udgifterne til vand skal fordeles på grundlag af individuelle vandmålere. Afdelingsbestyrelsen kan beslutte at ændre den husorden, selskabets ledelse forelægger.

4. I § 15, stk. 10, som bliver stk. 11, ændres »stk. 9 skal« til »stk. 9 og 10 skal«.

Stk. 10. Afdelingsbestyrelsens beslutninger efter stk. 9 skal godkendes på et afdelingsmøde. Endelig godkendelse af beslutninger efter stk. 9, 1. punktum, skal dog ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, såfremt

den påregnede lejeforhøjelse overstiger 15 pct. af den gældende årsleje og mindst 1/4 af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.