

326114 OT/JVP/bbm
20. august 2019

Advokatpartnerselskab
Sct. Mathias Gade 96B
8800 Viborg
Tlf. 86 62 06 00
CVR-nr. 36 03 05 34
Bank: 7831 1181453
www.leoniadvokater.dk
post@leoniadvokater.dk

Notat

Vedr.: Flytning af leveringsgrænsen og overtagelse af ejerskab og ansvar for varmeveksler mv.

Indledning

Dette notat redegør for, hvordan Viborg Fjernvarme kan installere egne varmevekslere i ejendomme med lejemål og flytte leveringsgrænsen frem til den anden side af varmeveksleren, samt hvor omkostningerne til dette skal indregnes.

Udskiftningen af varmevekslere er nødvendig i forbindelse med et nyt grønt tiltag, hvor det varme vand, der leveres fra Viborg Fjernvarme fremover kommer til at have en væsentlig lavere temperatur end i dag for at undgå varmetab under leveringen. Dette medfører en mindre CO₂-udledning og et lavere varmeforbrug hos forbrugerne.

I notatet redegøres der også for reglernes anvendelse ved nybyggeri og ved udførelsen af ordningen gennem tredjemand samt alternative energibesparende modeller såsom udskiftning af varmerum og tilsætning af kemiske midler.

Mulighed for at installere nye varmevekslere

Fjernvarmevirksomheden kan efter aftale med ejeren af ejendommen udskifte den nuværende varmeveksler, der ejes af ejendommens ejer, med en ny varmeveksler, der fremover ejes af Viborg Fjernvarme.

Private udlejere bør høre beboerrepræsentanter (de steder, hvor sådanne er etableret) om tiltaget, før aftalen kan indgås, men behøver ikke deres accept, jf. lejelovens § 65, stk. 1, 2. og 3. pkt.

Almene boligforeninger skal forelægge projektet til godkendelse i de enkelte afdelinger på afdelingsmødet, jf. almenboliglovens § 37, stk. 1. Dette må gælde, selvom projektet ikke vil medføre en lejeforhøjelse, da pro-

jektet vil medføre en ændring af aconto-opkrævning for varme. Projektet skal forelægges på mødet af afdelingsbestyrelsen. Det er kun nødvendigt at redegøre for projektets rammer, og ikke samtlige detaljer.

Efter almenboliglovens § 37, stk. 4, nr. 2, kan boligorganisationens øverste myndighed træffe beslutning om gennemførelse af større energibesparende foranstaltninger, såfremt der ikke opnås samtykke til tiltaget på afdelingsmødet. Det er dog en betingelse, at projektet er nødvendigt for at gøre boligerne tidssvarende og konkurrencedygtige. Undtagelsen vil derfor kun kunne anvendes i boliger med et tidssvarende opvarmningssystem. Såfremt beslutningen gennemføres uden afdelingsmødets samtykke, skal der ske indberetning til kommunalbestyrelsen, der sender indberetningen videre til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, jf. almenboliglovens § 37, stk. 7.

Indregning af omkostningerne ved udskiftningen

Såfremt ejeren af ejendommen går med til den nye ordning, er spørgsmålet, hvor omkostningerne skal indregnes. Varmeforsyningslovens § 20 regulerer, hvilke omkostninger varmforsyningsvirksomheden må indregne i varmepriserne.

Efter varmforsyningslovens § 20, stk. 1, skal omkostningerne som følge af pålagte offentlige forpligtelser, herunder omkostninger til energispareaktiviteter efter varmforsyningslovens §§ 28 a, 28 b og 29, indregnes i varmepriserne. Udskiftningen af varmevekslerne sker som et led i et grønt tiltag, der er omfattet af varmforsyningslovens § 28 b. Projektet skal desuden leve op til kravene i bekendtgørelse om energispareydelse i net- og distributionsvirksomheder (energispærbekendtgørelsen).

Det fremgår endvidere af bekendtgørelse 2017 nr. 941 (afskrivningsbekendtgørelsen) § 2, at varmforsyningsvirksomheden kan indregne driftsmæssige afskrivninger i varmepriserne: "For de nye anlæg indregnes driftsmæssige afskrivninger i priserne på grundlag af den konstaterede anlægssum med fradrag af henlæggelser, jf. § 5". Afskrivningen skal minimum ske over 5 år og maksimalt over 30 år, jf. bekendtgørelsens § 4.

Omkostningerne til installationen af den nye varmeveksler bør derfor indregnes direkte i varmepriserne i medfør af disse bestemmelser. Dette er bekræftet i en tidligere afgørelse truffet af Energitilsynet på foranledning af en forespørgsel fra VEKS (journalnummer 4/0920-8901-0559), hvor tilsynet udtalte:

"Efter ændringen af leveringsgrænsen vil udgifterne til nedtagning af gaskedler og installation af varmevekslere være en anlægsomkostning, og dermed en indregningsberettiget omkostning i henhold til varmforsyningslovens § 20, stk. 2, jf. afskrivningsbekendtgørelsens § 2."

Afgifterne til afdrag på et finansieringslån kan ikke indregnes som en omkostning efter varmforsyningslovens § 20. Afskrivningerne bør derfor planlægges således, at de dækker afdragene på lånet.

Der er også mulighed for en prisdifferentiering, således at omkostningerne kun indregnes i varmepriserne for de forbrugere, der rent faktisk får installeret en varmeveksler, ved at disse forbrugere bliver pålagt en supplerende takst, mod at deres forbrug til gengæld bliver mindre som følge af det grønne tiltag. Hjemlen til denne prisdifferentiering findes i varmforsyningslovens § 20, stk. 5. Det er bekræftet i en tidligere afgørelse truffet af Forsyningstilsynet på foranledning af en forespørgsel fra VEKS (journalnummer 4/0920-8901-0559), at en sådan prisdifferentiering ikke er urimelig i medfør af varmforsyningslovens § 21, stk. 4. Denne ordning benytter bl.a. Gladsaxe Fjernvarme sig af, hvilket fremgår af deres takstblad og et notat, udarbejdet af Gladsa-

xe Kommune. Der er ligeledes sket prisdifferentiering i Alberslund Kommune, hvilket fremgår af et kommunalt notat. Notaterne er vedlagt dette notat.

Priserne kan standardiseres således, at der ikke opkræves et individuelt bestemt beløb pr. forbruger i forhold til varmeveksleren og dennes placering, men i stedet et fast standard beløb for flytning af forsyningspunktet. For at sikre en saglig opkrævning, bør der dog differentieres mellem forskellige størrelser af varmevekslere således, at der er enten et fast beløb pr. varmevekslertype, eller at der opkræves faste beløb for varmevekslere over og under en vis størrelse.

Der er ligeledes muligt at opkræve et variabelt beløb for servicering og eftersyn af varmevekslerne, der kan ændres fra år til år.

Priserne skal indsendes og godkendes af Forsyningstilsynet, jf. varmforsyningslovens § 21, i overensstemmelse med reglerne i Bekendtgørelse om anmeldelse af tariffer, omkostningsfordelinger og andre betingelser for levering af fjernvarme samt varmeproduktionsomkostninger til brug for fastsættelse af prisloft m.v. (anmeldelsesbekendtgørelsen).

Det bør aftales med ejendommens ejer, at tiltaget kan indberettes af Viborg Fjernvarme som et energibesparende tiltag efter varmforsyningslovens § 28 b, så det klart fremgår, at det er Viborg Fjernvarme, der nyder denne rettighed, og at ejendommens ejer derfor ikke kan sælge indberetningen til en anden forsyningsvirksomhed.

Større ændringer i tarifferne og tarifstrukturen skal normalt varsles med mindst tre måneder, for at det ikke anses som urimeligt, jf. varmforsyningslovens § 21, stk. 4, hvilket Viborg Fjernvarme skal være opmærksom på. Dette fremgår af en udtalelse fra Energitilsynet (journalnummer 4/0920-0200-0291):

”Det er på den baggrund sekretariatets vurdering, at Energitilsynet i fremtidige sager om varsel, som udgangspunkt vil kunne vurdere det i strid med varmforsyningsloven, hvis ændringer, der ikke kan kendetegnes som almindelige, gennemføres uden eller med kortere varsel end de 3 måneder.”

Da omkostningerne er indregnet direkte i varmepriserne, er omkostningerne i lejeforhold en del af varmeregnskabet, da alle udgifterne i forhold til fjernvarme skal indeholdes i varmeregnskabet, jf. henholdsvis leje-lovens § 37, stk. 3, 2. pkt., for så vidt angår private udlejere (beboelse), erhvervslejelovens § 45, stk. 2, 3. pkt., for så vidt angår private udlejere (erhverv) samt almenlejelovens § 52, stk. 2, 3. pkt., for så vidt angår almene boligforeninger.

Særligt vedr. omkostninger ved nybyggeri

Såfremt ordningen med flytningen af forsyningspunktet etableres fra starten af i et nybyggeri, bør omkostningerne ved etableringen kunne afskrives som en almindelig afskrivning, der vedrører varmforsyningen, jf. varmforsyningslovens § 20, stk. 2 og afskrivningsbekendtgørelsen.

Såfremt ordningen medfører et lavere varmeforbrug, end hvad der følger af gældende krav for den pågældende bygning, kan der desuden være tale om en indberetningsberettiget energispareaktivitet, jf. energispa-

rebekendtgørelsens § 7, stk. 5, nr. 1. Herefter kan omkostningen indregnes i varmeprisen som en energispareaktivitet efter varmforsyningslovens § 20, stk. 1.

Det fremgår også af notatet fra Albertslund Kommune, at omkostninger med ordningen i forbindelse med nybyggeri, er omkostninger, der kan indregnes i varmeprisen.

Indregning af omkostninger til tilsætning af kemi til brugtvandsinstallationer

Omkostninger til tilsætning af kemi til brugtvandsinstallationer til energisparende formål bør kunne indregnes i varmeprisen som omkostninger til energibesparende aktiviteter, såfremt der er tale om en indberetningsberettiget energispareaktivitet efter reglerne i varmforsyningslovens § 28b og energisparebekendtgørelsen.

Der foreligger dog ingen praksis om præcist dette spørgsmål.

Omkostninger til udskiftning af et helt varmerum

Hvorvidt omkostningerne vedrører udskiftning af varmeveksler eller et helt varmerum, bør ikke have nogen betydning for indregningen af omkostningerne i varmeprisen. Det afgørende er, om omkostningen enten er en anlægsomkostning, der er relevant for driften af varmforsyningsvirksomheden, eller i hvert fald en indberetningsberettiget energibesparende aktivitet.

Såfremt der sker udskiftning af varmerum i stedet for blot at udskifte varmeveksleren, bør omkostningen kunne afskrives efter afskrivningsbekendtgørelsens regler. Såfremt udskiftningen er en energibesparende aktivitet efter varmforsyningslovens § 28 b, kan omkostningen indregnes i varmepriserne efter varmforsyningslovens § 20, stk. 1.

Der foreligger dog ingen praksis fra Forsyningstilsynet om præcist dette spørgsmål.

Opgavens varetagelse gennem tredjemand

Såfremt en tredjemand antages til mod betaling at finansiere tiltagene, kan omkostningerne forsyningsvirksomheden har til tredjemand, såfremt tiltagene er energibesparende aktiviteter, formentlig kunne indregnes i varmeprisen som en omkostning til energispareaktiviteter, jf. varmforsyningslovens § 20, stk. 1. Det er dog et krav, at det er Viborg Fjernvarme, der har retten til at indberette tiltaget som en energibesparelse. Se også "Varmeforsyningsloven med kommentarer", 2. udgave, 2018, s. 389:

"I henhold til betænkningens bemærkninger gælder mulighederne for at indregne omkostninger i tarifferne både for aktiviteter i henhold til bestemmelserne, som de enkelte virksomheder selv gennemfører, og for aktiviteter, som virksomhederne i fællesskab, f.eks. gennem et fælles organ, **eller på anden måde gennemfører via tredjepart, hvor fjernvarmevirksomheden dermed køber energibesparelserne af tredjepart.**"

Såfremt det ikke er en energibesparende aktivitet, kan omkostningerne ikke indregnes i varmeprisen efter varmforsyningslovens § 20, stk. 1, som en omkostning til en energibesparende aktivitet.

Det er uvist, hvorvidt leasingomkostninger kan indregnes i varmepriserne efter varmforsyningslovens § 20, stk. 2 og afskrivningsbekendtgørelsen, som en afskrivning, da Viborg Fjernvarme ikke ejer det pågældende aktiv, der skal afskrives. Der fremgår ikke noget om leasede aktiver i hverken afskrivningsbekendtgørelsens ordlyd eller i Forsyningstilsynets vejledning om indregning af afskrivninger og henlæggelser i varmeprisen. I Forsyningstilsynets konteringsvejledning fremgår det om leasing (dog med udgangspunkt i årsregnskabslovens regler):

”Hvis det er overvejende sandsynligt, at leasingtager overtager ejendomsretten til aktivet ved leasingperiodens udløb – hvilket er et kendetegn **ved finansiel leasing – skal aktivet afskrives efter reglerne i afskrivningsbekendtgørelsen....**

Ved operationel leasing indregnes leasingydelser løbende som driftsomkostninger i resultatopgørelsen. Dette foretages som udgangspunkt lineært over leasingperioden. Dette vil i de fleste tilfælde svare til de faktiske betalinger.”

Dette kunne tyde på, at leasingomkostningerne kan afskrives efter afskrivningsbekendtgørelsens regler, såfremt der er tale om finansiel leasing.

Ved operationel leasing kan omkostningerne formentlig indregnes i varmeprisen efter varmforsyningslovens § 20, stk. 1, ”udgifter til andre driftsomkostninger”.

Hvis dette tiltag bliver aktuelt skal det afklares yderligere rent juridisk, inden modellen kan anvendes.

Viborg Fjernvarmes forhold til panthaver i fast ejendom og ejeren af den faste ejendom

Viborg Fjernvarme beholder den fulde ejendomsret til varmeveksleren, såfremt det er Viborg Fjernvarme, der bekoster installationen af den, og ikke ejeren af ejendommen, jf. tinglysningslovens § 38. Tages der pant eller udlæg i ejendommen, indbefatter det som udgangspunkt ikke varmeveksleren.

I sager af denne type kan der, i konfliktsituation, hvor Viborg Fjernvarme skal håndhæve ejendomsret overfor dem der har pant i fast ejendom, der ejes af tredjemand, sagtens tænkes en retlig konflikt, idet panthavere i disse situationer normalt påberåber sig, at tinglysningslovens § 37 og 38 fører til, at pant måske kan udstrækkes til varmevekslerne eller det i hvert fald medfører, at fjernvarmeværket som ejer ikke kan fjerne effekten fra ejendommen.

Inden modellen for gennemførelse af varmevekslerprojekt skal snitfladen vedrørende denne konflikt undersøges nærmere og der skal konkret tages stilling til, hvorledes vi minimerer konfliktmuligheden.

Det bør som minimum sikres i aftalen med ejeren af ejendommen, at ejeren ved overdragelse af ejendommen er forpligtet til at få den nye ejer til at indtræde i aftalen og oplyse den nye ejer om Viborg Fjernvarmes ejendomsret til varmeveksleren.

Det kan gyldigt aftales, at ejeren af ejendommen kan opsigte aftalen. Det foreslås, at det aftales, at der opsigelse skal ske med et rimeligt varsel, og at ejeren enten forpligter sig til at tilbagelevere varmeveksleren, eller at ejeren køber varmeveksleren ud fra en fastlagt afskrivningsprofil.

Generelle overvejelser om den skitserede model

De omhandlede tiltag vil medføre et lavere varmeforbrug. Et lavere varmeforbrug kommer som klart udgangspunkt kun lejereren til gode, og ikke ejeren af ejendommen – hvorfor det også er lejerne, der kommer til at betale for omkostningerne gennem varmeregningen.

Bestemmelsen i varmeforsyningslovens § 20, stk. 1, om at omkostninger til energispareaktiviteter skal indregnes i varmepriserne, må desuden være udtryk for en politisk vilje blandt flertallet af medlemmerne i Folketinget om, at alle forbrugere i Danmark gennem varmepriserne skal bidrage til finansieringen af energieffektiviseringer.

Hvis Viborg Fjernvarme måtte ønske at involvere sig i muligheder omkring varmevekslerinstallering anbefaler jeg, på baggrund af ovenstående, at en juridisk model gøres endnu mere konkret inden tiltaget igangsættes.

Bilag

Alle nævnte afgørelser, notater, vejledninger mv., der er nævnt i dette notat, er opstillet nedenfor.

1. *Gladsaxe Kommunes bilag 1 i sag 39 vedr. flytning af leveringsgrænse*
2. *Gladsaxe Fjernvarmes takstblad pr. 1. januar 2019*
3. *Notat fra Albertslund Kommune vedr. overtagelse af ejerskab og drift af tilslutningsanlæg*
4. *Afgørelse fra Energitilsynet (journalnummer 4/0920-0200-0291)*
5. *Afgørelse fra Energitilsynet (journalnummer 4/0920-8901-0559)*
6. *Tilkendegivelse af Energitilsynet (journalnummer 4/0920-8901-0195)*
7. *Energitilsynets vejledning om budget og prisettersvisning for varmeprisregnskaber*
8. *Forsyningstilsynets vejledning om indregning af afskrivninger og henlæggelser i varmeprisen*
9. *Forsyningstilsynets vejledning for varmeforsyningsvirksomheder om indberetning af omkostninger, herunder fordeling af omkostninger på produktion, transmission og distribution mv. (KONTERINGSVEJLEDNING)*