

## Lovgivning og retspraksis angående direkte kundeforhold

### 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
5. Omkostninger i forbindelse med etablering af direkte kundeforhold .....	6
6. Hæftelse for forbrug ved direkte kundeforhold .....	6
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 .....	7
8. Aftale om individuel afregning uden direkte kundeforhold .....	8
9. <b>Ingen</b> fordelingsregnskab og korrektioner i flerbrugerejendomme med direkte kundeforhold .....	9

## 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/ejer/boligselskab hæfter subsidiært for lejer/andelshaveres 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 kundeforhold<sup>1</sup>?

Energiklagenævnet har udtalt, at § 20, stk. 6 ikke er et generelt lovkrav om, at der 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.

Nævnet bemærker, at denne fortolkning støttes af § 8 i bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas og varme, der udtrykkeligt åbner mulighed for, at der i nybyggeri kan etableres både varmenergimålere og varmefordelingsmålere, dvs. også fælles afregning af betalingen fra ejendommen til forsyningsvirksomheden.

Energiklagenævnet har ligeledes fundet, at en generel bestemmelse som varmforsyningslovens § 20, stk. 6 ikke kan fortolkes således, at en kommune er forpligtiget til via deres udstedelse af byggetilladelse for nybyggeri eller ved udskiftninger af varmeanlæg 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, og beskrives i næste afsnit.

---

<sup>1</sup>

Energiklagenavnets afgørelse af 22. september 2004 om afslag på etablering af direkte kundeforhold, j.nr.: 21-138  
Energiklagenavnets afgørelse af 8. april 2005 om sikring af direkte kundeforhold, j.nr.: 21-286

Bestemmelsen giver altså ikke hjemmel til at pålægge et fjernvarmeselskab til at etablere direkte kundeforhold, uden at fjernvarmeselskabet er berettiget eller forpligtiget til at stille en række vilkår for dette.

Hvilke betingelser der med rimelighed kan stilles skal vurderes ift. varmemforsyningsloven, herunder om det er rimeligt over for fjernvarmeselskabets øvrige kunder – eksempelvis hvilke ekstraomkostninger fjernvarmeselskabet kan påtage sig.

### 3. Hvornår er etablering af direkte kundeforhold 'teknisk gennemførligt'?

Som beskrevet har forbrugeren kun et retskrav på etablering af direkte kundeforhold, hvis det er 'teknisk gennemførligt'. At det skal være 'teknisk gennemførligt' betyder ifølge lovbemærkningerne at<sup>2</sup>:

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 kundeforhold<sup>3</sup>:

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 ejeren/boligforeningen dog kræve, at fjernvarmeselskabet overtager det interne net og dermed også vedligeholdelsespligten og varmetabet på dette.

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

---

<sup>2</sup> [Lovforslag 1996/1 LSF 240](#)

<sup>3</sup> 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

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 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 af ledningsnet 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, hvis en ejer/forening kræver, at fjernvarmeselskabet skal etablere direkte kundeforhold i en bygning med flere beboelsesenheder.

Forsyningstilsynet har dog afgjort, at følgende vilkår kan stilles som betingelse for at etablere direkte kundeforhold, eller som begrundelse for at afvise etableringen – bemærk at denne sag er påklaget til Energiklagenævnet og afventer pr. 06-06-2019 stadig afgørelse<sup>4</sup>:

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

Dette betyder som minimum, at føringsveje og skakte til forsyningsledninger i bygningen er udført iht. *DS1102 omhandlende pladsbehovet til rørinstallationer i bygninger og/eller efter fjernvarmeselskabets 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 løsning på denne udfordring kan dog være, at der i bunden af bygningen installeres henholdsvis en pumpe til trykøgning på fremløbet og en trykholdeventil på returløbet, hvis fjernvarmeselskabet kan acceptere dette. Det kan eventuelt aftales, at bygningsejeren leverer og vedligeholder disse 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<sup>5</sup>:

- Fjernvarmeselskabet skal have adgang til bygningen, når selskabet ønsker at udføre vedligehold, eller der opstår skadesituationer.
- 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.

En fornuftig rørføring er eksempelvis at alle strengene til boligenhederne er samlet i én gennemgående skakt, så vand fra brud løber til bunden af skakten og ud et tiltænkt sted.

---

<sup>4</sup> Forsyningstilsynets afgørelse af 20. juli 2018, sagsnummer 18/11374, (denne afgørelse er dog påklaget til Energiklagenævnet)

<sup>5</sup> Ikke baseret på myndighedsafgørelse med vurdering af Dansk Fjernvarme.

Her kan det også have betydning, hvordan bygningens brandsikring er udført, da det eventuelt kan give en delvis blokering af skakten ved hver etageadskillelse.

- I eksisterende byggeri kan det være meget omkostningstungt at renovere ledningsnettet ift. disse betingelser. Hvis hhv. fjernvarmeselskabet og ejeren/foreningen kan acceptere det, kan en fornuftig løsning derfor være, at fjernvarmeselskabet etablere direkte kunde-forhold til de enkelte boligenheder, men at ejeren/foreningen 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.

## 5. Omkostninger i forbindelse med etablering af direkte kundeforhold<sup>6</sup>

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 hvad ejeren kan få samme arbejde udført for af en anden entreprenør.

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. Hæftelse for forbrug ved direkte kundeforhold

Retsvirkningen af direkte kundeforhold er, at det er forbrugeren, der hæfter over for fjernvarmeselskabet. Derved frigøres ejeren/udlejeren for dennes subsidiære hæftelse. Ved kundens fraflytning genindtræder udlejers eller andelsboligforenings hæftelse for forbruget i perioden indtil, at boligen 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.

---

<sup>6</sup> Baseret på Energiklagenævnets afgørelse af 6. juli 2010, vedr. Skanderborg Fjernvarme, j.nr. 1021-244

## 7. Frivillig aftale om direkte kundeforhold

Dette notat har indtil nu beskrevet de retskrav, som en forbruger 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 ejeren/boligforeningen. 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 kundeforhold<sup>7</sup>

Hvis der er etableret direkte kundeforhold, men ejeren (boligforeningen/udlejereren) 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 forbrugeres 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.

### 7.2. Varmetab i privatejede interne net ved direkte kundeforhold<sup>8</sup>

Hvis der er etableret direkte kundeforhold og varmen dermed afregnes helt fremme ved de enkelte boligenheder, men bygningsejeren stadig ejer et internt ledningsnet i jorden eller i/under bygningen, kan fjernvarmeselskabet som udgangspunkt ikke kræve betaling for varmetabet på dette. Det er dog en forudsætning, at isoleringsgraden er rimelig ift. sammenlignelige områder i fjernvarmenettet.

---

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> 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

Hvis det interne net ikke er isoleret i en acceptabel grad, kan fjernvarmeselskabet godt opkræve betaling for varmen, f.eks. i form af et fast tillæg på forbrugsafregningen. Denne situation kan eksempelvis forekomme, hvis nyttiggørelsen af varmebidraget fra uisolerede rør i en krybekælder er en forudsætning for bygningernes konstruktion (manglende gulvisolering, sikring mod fugtskader).

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

### **8. Aftale om individuel afregning uden direkte kundeforhold<sup>9</sup>**

Hvis fjernvarmeselskabet og ejeren/foreningen 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 ejeren/foreningen.

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

Fjernvarmeselskabet kan her vælge at indgå aftale med ejeren/foreningen om, at fjernvarmeselskabet administrerer en afregning til de enkelte boligenheder på baggrund af individuelle målere, uden at der etableres direkte kundeforhold. Ejeren/boligforeningen 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.

---

<sup>9</sup> 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 korrektion 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. 4<sup>10</sup>:

*"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 at<sup>11</sup>:

*"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 at<sup>12</sup>:

*"Med den forbrugsafhængige del menes de omkostninger, der knytter sig til indkøb af den mængde energi, som kan aflæses på afregningsmålere (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."*

---

<sup>10</sup> §1 Stk. 4 [BEK nr 563 af 02/06/2014](#)

<sup>11</sup> Iht. §8 i [BEK nr 563 af 02/06/2014](#)

<sup>12</sup> 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.<sup>13</sup>

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

### ***Korrektioner for termisk yderligt beliggende enheder***

Det fremgår af Målerbekendtgørelsens §9 og Målervejledningens Ad§9 at kravene til korrektioner kun omhandler ejendomme med fordelingsmålere og ikke ejendomme med individuelle afregningsmålere<sup>14</sup>.

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.*"

---

<sup>13</sup> [Almenlejeloven](#)

<sup>14</sup> §9 i [BEK nr 563 af 02/06/2014](#) og Ad§9 i [VEJ nr 11032 af 18/11/2015](#)