



## Energimyndighetens anvisning om lägenhetsspecifik fördelning av värme- och kylningskostnader

### Innehåll

1	Bakgrund.....	2
1.1	Fastställande av kostnadsfördelningen enligt bolagsordningen och vad som överenskommit i hyresavtalen .....	2
1.2	Ram för kostnadsfördelningen .....	2
2	Bostadsfastigheter .....	3
2.1	Fördelning av uppvärmningskostnaderna .....	3
2.1.1	Beräkningsexempel 1 .....	3
2.1.2	Beräkningsexempel 2 .....	4
2.2	Fördelning av kylningskostnaderna.....	4
2.2.1	Beräkningsexempel 2 .....	5
3	Kontorsfastigheter .....	5
3.1	Fördelning av uppvärmningskostnaderna .....	5
3.1.1	Beräkningsexempel 1 .....	5
3.1.2	Beräkningsexempel 2 .....	6
3.2	Fördelning av kylningskostnaderna.....	7
3.2.1	Beräkningsexempel 2 .....	7
4	Avtala om kostnadsfördelningen .....	7
4.1	Bolagsordningen .....	7
4.1.1	Allmänt .....	7
4.1.2	Exempelformulering .....	8
4.2	Hyresavtal .....	9
4.2.1	Exempelformulering .....	9
5	Bilagor .....	9

## 1 Bakgrund

Utgångspunkten är att kostnaderna för den värme- och eventuella kylningsenergi som förbrukas i bostadslägenheter i Finland ingår i bolagsvederlaget och den hyra som betalas för hyreslägenheter. I en del bostadsaktiebolag har man dock kunnat installera lägenhetsspecifika uppvärmnings- eller kylningsenergimätare eller delningsenheter för uppvärmningskostnaderna.

Den här anvisningen har skapats för i synnerhet bostadsaktiebolag, disponenter, aktieägare och hyresgäster. Den är avsedd för situationer där man vill börja använda den lägenhetsspecifikt uppmätta förbrukningen av uppvärmnings- eller kylningsenergi som vederlagsgrund eller som en avgift som hänför sig till hyresavtalet och tas ut av hyresgästen.

Syftet med anvisningen är att skapa allmänna principer för fördelning av kostnaderna för uppvärmnings- eller kylningsenergi som har uppmätts lägenhetsspecifikt. Bostadsaktiebolaget, aktieägarna och hyresgästen ges möjlighet att närmare fastställa på vilket sätt det är mest ändamålsenligt att genomföra kostnadsfördelningen i respektive situation.

Bakom kostnadsfördelningsanvisningen ligger energieffektivitetsdirektivet (2012/27/EU) och ändringen av detta (2018/2002/EU). Till följd av ändringen lades en skyldighet att utarbeta anvisningar om fördelningen av kostnaderna för den individuella förbrukningen av värme- och kylningsenergi samt tappvarmvatten till i artikel 9b.3 i direktivet. Det har inte tidigare funnits någon motsvarande kostnadsfördelningsanvisning i Finland. Eftersom tappvarmvatten, som regleras i energieffektivitetsdirektivet, inte ingår i Energimyndighetens verksamhetsområde gäller denna anvisning endast uppvärmning och kylning.

### 1.1 Fastställande av kostnadsfördelningen enligt bolagsordningen och vad som överenskommit i hyresavtalen

Fördelningen av uppvärmnings- och kylningskostnaderna baserar sig på bolagsordningen och hyresavtalen för lägenheterna. Om man vill ta ut uppvärmnings- eller kylningskostnaderna av aktieägaren enligt förbrukning ska detta nämnas i bolagsordningen. När lägenheten hyrs ut ska omnämmandet ingå i hyresavtalet. En närmare beskrivning av hur man avtalar om kostnadsfördelningen finns i kapitel 4.

### 1.2 Ram för kostnadsfördelningen

Granlund Consulting Oy har på beställning av Energimyndigheten utrett olika alternativ för att genomföra fördelningen av uppvärmnings- och kylningskostnaderna. Granlunds utredning, som finns i bilaga 1 till den här anvisningen, presenterar de principer enligt vilka kostnaderna för uppvärmning och kylning kan delas. Kapitlen 2 och 3 i den här anvisningen bygger på Granlunds utredningar. Varje byggnad som har många användare är en egen individuell helhet med tekniska system som är specifika för det aktuella fallet. Man bör ta i beaktande att de presenterade kostnadsfördelningsprinciperna alltid ska tolkas enligt rättvis principen. Detta innebär att man bör undvika situationer där en användare inte står för de kostnader som är beroende av användarens egen energianvändning eller där en användare blir



föremål för kostnader som inte beror på användarens egen energianvändning. Utgångspunkten är att kostnaderna för uppvärmning och kylning av de utrymmen som används gemensamt bör ingå i bolagsvederlaget eller hyran.

Det är möjligt att göra en mer exakt, fallspecifik utredning av energi- och kostnadsfördelningen samt mer detaljerade mätningar av energiflödena än vad som presenteras i det här sammanhanget.

Om användarens andel av den totala förbrukningen av den använda energiprodukten kan mätas på ett tillförlitligt sätt kan den uppmätta förbrukningsinformationen för produkten användas som kostnadsfördelningsgrund. Om förbrukningen av produkten inte kan mätas uppskattas andelen av den totala förbrukningen på basis av till exempel ytan eller antalet personer.

## 2 Bostadsfastigheter

### 2.1 Fördelning av uppvärmningskostnaderna

I det här kapitlet ges beräkningsexempel på fördelningen av uppvärmningskostnaderna i bostadsbyggnader.

Byggnadens behov av uppvärmningsenergi består vanligtvis av tre komponenter:

- rumsuppvärmning (ledningsförluster, läckluft och eventuell självdragsventilation)
- ventilationsuppvärmning (tilluftsggregat)
- uppvärmning av tappvarmvatten

Av dessa är det brukligt med individuell mätning av tappvarmvattnet, men i övrigt är det i allmänhet tekniskt besvärligt och ekonomiskt olönsamt med individuell mätning av uppvärmningen.

#### 2.1.1 Beräkningsexempel 1

I ett gammalt bostadsvåringshus finns totalt 30 bostäder, där 10 st. är större bostäder (med en yta på 90 m<sup>2</sup>) och 20 st. är mindre bostäder (med en yta på 45 m<sup>2</sup>). I bostäderna bor totalt 70 personer. Utöver huvudmätningen av fjärrvärme har man i objektet dessutom mätt den värmeenergi som tappvarmvattnet förbrukar.

Bolagets totala årsförbrukning av fjärrvärmeenergi har uppmätts till 250 MWh, varav 74,5 MWh har använts för att värma tappvarmvattnet. Fjärrvärme används i objektet inte för andra ändamål än att värma upp rummen och producera tappvarmvatten. Effektaavgifterna är 6 800 €/år och den levererade energins medelpris inklusive skatter är 70 €/MWh.

I bolaget går man till väga på så sätt att grunden för kostnadsfördelningen är den genomsnittliga prisinformationen för året och den förverkligade förbrukningen av uppvärmningsenergi. Effektaavgifterna för fjärrvärmens kan också inkluderas i fördelningen av kostnaderna för uppvärmningsenergin. Då går  $\frac{250 - 74,5 \text{ MWh}}{250 \text{ MWh}} = 70,2 \%$



av effektavgiften till rumsuppvärmningen. Om man så önskar kan man även täcka hela effektavgiften i samband med fördelningen av uppvärmningskostnaderna.

Rumsuppvärmningskostnaderna är därmed  $(250 \text{ MWh} - 74,5 \text{ MWh}) * 70 \text{ €/MWh} + 0,702 * 6\,800 \text{ €} = 17\,059 \text{ €}$  per år

Rumsuppvärmningskostnaderna kan delas på kvadratmeterbasis, vilket innebär att uppvärmningskostnaderna för de stora bostäderna är:

$$\frac{90 \text{ m}^2}{10 * 90 \text{ m}^2 + 20 * 45 \text{ m}^2} * 17\,059 \text{ €} = 852,9 \text{ €} \rightarrow 71,1 \text{ €/mån.}$$

När det gäller de mindre bostäderna är kostnaden hälften av detta, dvs.:

$$\frac{45 \text{ m}^2}{10 * 90 \text{ m}^2 + 20 * 45 \text{ m}^2} * 17\,059 \text{ €} = 426,5 \text{ €} \rightarrow 35,5 \text{ €/mån.}$$

### 2.1.2 Beräkningsexempel 2

I ett relativt nytt bostadsvåningshus finns totalt 28 bostäder, där 8 st. är större bostäder (med en yta på  $100 \text{ m}^2$ ) och 20 st. är mindre bostäder (med en yta på  $52 \text{ m}^2$ ).

Effektavgiften för bolagets fjärrvärme har under året uppgått till  $6\,500 \text{ €}$  och priset inklusive skatt på den levererade energin har under vintermånaderna varit  $80 \text{ €/MWh}$  och i april-oktober  $45 \text{ €/MWh}$ .

I bolaget har man på basis av förbrukningsinformationen för tidigare år gjort den uppskattningen att två tredjedelar av fjärrvärmeenergin går till produktion av uppvärmningsenergi för rummen. Vid fördelningen av uppvärmningskostnaderna beaktas detta genom att man bestämmer att två tredjedelar av effektavgiften för fjärrvärmerna ska täckas med uppvärmningsavgifterna.

Eftersom användningen av uppvärmningsenergi inte mäts individuellt fördelas kostnaderna på kvadratmeterbasis. Förbrukningen av uppvärmningsenergi i bolaget är  $2\,900 \text{ kWh/mån.}$  i april-oktober och  $7\,700 \text{ kWh/mån.}$  under de övriga månaderna på vintern. Effektavgiften kan tas i beaktande vid beräkningen.

Uppvärmningskostnaderna för en stor bostad är:

$$\frac{100 \text{ m}^2}{8 * 100 \text{ m}^2 + 20 * 52 \text{ m}^2} \left( \frac{2}{3} * 6\,500 \text{ €} + 7 * 2\,900 \text{ kWh} * \frac{45 \text{ €}}{\text{MWh}} + 5 * 7\,700 \text{ kWh} * \frac{80 \text{ €}}{\text{MWh}} \right) = 519,5 \text{ €} \rightarrow 43,3 \text{ €/mån.}$$

Uppvärmningskostnaderna för en liten bostad är:

$$\frac{52 \text{ m}^2}{8 * 100 \text{ m}^2 + 20 * 52 \text{ m}^2} \left( \frac{2}{3} * 6\,500 \text{ €} + 7 * 2\,900 \text{ kWh} * \frac{45 \text{ €}}{\text{MWh}} + 5 * 7\,700 \text{ kWh} * \frac{80 \text{ €}}{\text{MWh}} \right) = 270,1 \text{ €} \rightarrow 22,5 \text{ €/mån.}$$

## 2.2 Fördelning av kylningskostnaderna

I det här kapitlet ges beräkningsexempel på fördelningen av kylningskostnaderna i bostadsbyggnader.

Byggnadens behov av kylningsenergi består vanligtvis av två komponenter:

- rumskylning
- ventilationskylning (tilluftsaggregat)

### 2.2.1 Beräkningsexempel 2

I ett nytt bostadsvåningshus finns totalt 20 bostäder. Varje bostad har en yta av 140 m<sup>2</sup>. På grund av de stora glasytorna mot söder har man i objektet förberett sig på stigande temperaturer med ett rumskylningssystem som förses med energi genom fjärrkyla.

Effektavgiften för bolagets fjärrkyla har uppgått till 7 000 € per år och priset inklusive skatt på den levererade energin har i medeltal varit 32 €/MWh.

Eftersom användningen av kylningsenergi inte mäts individuellt fördelas kostnaderna på kvadratmeterbasis. Bostäderna i bolaget är alla lika stora, vilket innebär att kostnaderna fördelas jämnt mellan bostäderna. Förbrukningen av fjärrkyleenergi i bolaget har uppgått till 40 MWh/år. Effektavgiften kan tas i beaktande vid beräkningen.

Kylningskostnaderna för en bostad är:

$$\frac{1}{20}(7\,000\ \text{€} + 40\ \text{MWh} * 32\ \text{€/MWh}) = 414\ \text{€} \rightarrow 34,5\ \text{€/mån.}$$

## 3 Kontorsfastigheter

### 3.1 Fördelning av uppvärmningskostnaderna

I det här kapitlet ges beräkningsexempel på fördelningen av uppvärmningskostnaderna i kontors- och affärsbyggnader.

Byggnadens behov av uppvärmningsenergi består vanligtvis av tre komponenter:

- rumsuppvärmning (ledningsförluster, läckluft och eventuell självdragsventilation)
- ventilationsuppvärmning (tilluftsaggregat)
- uppvärmning av tappvarmvatten

Av dessa är det brukligt med individuell mätning av tappvarmvattnet, men i övrigt är det i allmänhet tekniskt besvärligt och ekonomiskt olönsamt med individuell mätning av uppvärmningen.

#### 3.1.1 Beräkningsexempel 1

I ett affärscenter finns totalt 12 affärslokaler av olika storlekar som alla används av olika användare. Affärsfastigheten omfattar totalt 20 000 m<sup>2</sup>, varav de gemensamma utrymmena utgör 2 000 m<sup>2</sup>.

Den totala årsförbrukningen hos bolagets rumsuppvärmningssystem och ventilationsuppvärmning har uppmätts till 980 MWh. Fjärrvärme används i objektet inte

för andra ändamål än att värma upp rummen och producera tappvarmvatten. Effektagiften för bolagets fjärrvärme har under året uppgått till 9 000 € och priset inklusive skatt på den levererade energin har under vintermånaderna varit 75 €/MWh och i april-oktober 40 €/MWh.

I fastighetsbolaget kan man gå till väga på så sätt att grunden för fördelningen av uppvärmningskostnaderna är den genomsnittliga prisinformationen för en månad och den förverkligade förbrukningen av uppvärmningsenergi. Under vintermånaderna är förbrukningen av uppvärmningsenergi i hela fastigheten 140 MWh/mån., medan den är 40 MWh/mån. i april-oktober. Effektagifterna för fjärrvärmen kan också inkluderas i delningen av kostnaderna för uppvärmningsenergin. Kostnaden för effektagiften täcks i exempelfallet i sin helhet i samband med fördelningen av kostnaderna för den energi som har använts till rumsuppvärmningen.

Man har bedömt att lokalerna är tillräckligt likartade för att man ska kunna dela kostnaden för lokalernas uppvärmningsenergi på basis av ytan. Exempelanvändare A har en affärslokal med en yta av 2 500 m<sup>2</sup>. Den andel av förbrukningen som de gemensamma utrymmena i affärscentret står för måste också täckas, vilket innebär att divisorn (ytan) när kostnaden fastställs är affärscentrets totala storlek minus storleken på de gemensamma utrymmena.

Uppvärmningskostnaderna för exempelanvändare A är:

$$\left(\frac{2\,500\,m^2}{20\,000\,m^2 - 2\,000\,m^2}\right) * \left(9\,000\,€ + 5 * 140\,MWh * \frac{75\,€}{MWh} + 7 * 40\,MWh * \frac{40\,€}{MWh}\right) = 10\,097\,€ \rightarrow 841,4\,€/mån.$$

### 3.1.2 Beräkningsexempel 2

En gammal kontorsbyggnad har fem våningar, och varje våning har fyra olika användare (hyresgäster). Alla användares kontorslokaler är lika stora till ytan.

Bolagets totala årsförbrukning av fjärrvärmeenergi har uppmätts till 475 MWh, varav 37,9 MWh har använts för att värma tappvarmvattnet (se exempel 6). Priset inklusive skatt på den energi som under året har levererats till bolaget med fjärrvärme har i medeltal varit 65 €/MWh och effektagiften är 5 500 €/år.

I bolaget kan man gå till väga på så sätt att grunden för kostnadsfördelningen är den genomsnittliga prisinformationen för året och den förverkligade förbrukningen av uppvärmningsenergi. Effektagifterna för fjärrvärmen kan också inkluderas i delningen av kostnaderna för uppvärmningsenergin, så att hela effektagiften täcks i samband med fördelningen av uppvärmningskostnaderna.

Den årliga energikostnaden för uppvärmningen är i hela bolaget:

$$65\,€/MWh * 475\,MWh = 30\,875\,€$$

Dessa kostnader delas jämnt mellan de 20 användarna, vilket innebär att uppvärmningskostnaderna inklusive effektagifter per användare per år är:

$$\frac{1}{5*4} (30\,875\,€ + 5\,500\,€) = 1\,818,8\,€ \rightarrow 151,6\,€/mån.$$

### 3.2 Fördelning av kylningskostnaderna

I det här kapitlet ges beräkningsexempel på fördelningen av kylningskostnaderna i kontors- och affärsbyggnader.

Byggnadens behov av kylningsenergi består vanligtvis av två komponenter:

- rumskylning
- ventilationskylning (tilluftsggregat)

#### 3.2.1 Beräkningsexempel 2

I en affärsfastighet finns totalt 12 affärslokaler av olika storlekar som alla används av olika användare. Affärsfastigheten omfattar totalt 20 000 m<sup>2</sup>, varav de gemensamma utrymmena utgör 2 000 m<sup>2</sup>.

Kylningen av affärsfastigheten har ordnats centraliserat med vattenkylningsenheter som producerar kylenergi som fördelas till de olika användarna i lokalerna och ventilationsenheternas kylbatterier. Man har bedömt att affärsfastigheternas sätt att använda kylningen är sinsemellan likartade. Vattenkylningsenheternas användning av elenergi har mätts och har i allmänhet uppgått till 115 MWh/år. För att dela kostnaderna för kylningsenergin räcker det med att dela kostnaderna för den elenergi som har använts för att producera kylningsenergin. Elenergin kostar i medeltal fastighetsbolaget 0,11 €/kWh inklusive överföring och skatter.

Eftersom användningen av kylningsenergi inte mäts individuellt fördelas kostnaderna på basis av ytan. Den andel av förbrukningen som affärslokalernas gemensamma utrymmen står för måste också täckas, vilket innebär att divisorn (ytan) är den totala storleken minus storleken på de gemensamma utrymmena. Vid kostnadsfördelningen fastställs kylningskostnaderna för varje användare enligt ytan av de lokaler som användaren förfogar över. Exempelanvändare A förfogar över en yta på 2 500 m<sup>2</sup>, medan exempelanvändare B förfogar över 500 m<sup>2</sup>.

Kylningskostnaderna för exempelanvändare A är:

$$\left(\frac{2\,500\text{ m}^2}{20\,000\text{ m}^2 - 2\,000\text{ m}^2}\right) * 115\,000\text{ kWh} * 0,11\frac{\text{€}}{\text{kWh}} = 1\,756,9\text{ €} \rightarrow 146,4\text{ €/mån.}$$

Kylningskostnaderna för exempelanvändare B är:

$$\left(\frac{500\text{ m}^2}{20\,000\text{ m}^2 - 2\,000\text{ m}^2}\right) * 115\,000\text{ kWh} * 0,11\frac{\text{€}}{\text{kWh}} = 351,4\text{ €} \rightarrow 29,3\text{ €/mån.}$$

## 4 Avtala om kostnadsfördelningen

### 4.1 Bolagsordningen

#### 4.1.1 Allmänt

I 3 kap. 4 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) stadgas att "grunden för betalning av [bolags]vederlaget ska anges i bolagsordningen. Betalningsgrund kan



vara till exempel lägenhetens yta, antalet aktier eller den faktiska förbrukningen av el, värme eller någon annan nyttighet, eller den förbrukning av dessa som kan uppskattas tillförlitligt.”

Bostadsaktiebolagens kostnader för uppvärmning och kylning ingår enligt bolagsordningen i allmänhet i skötselvederlaget, som i sin tur bestäms utifrån till exempel lägenhetens yta eller antalet aktier.

Om man vill att det bolagsvederlag som hänförs till uppvärmnings- och kylningskostnaderna i bostadsaktiebolaget ska bygga på den uppmätta eller tillförlitligt uppskattade förbrukningen ska detta vara inskrivet i bostadsaktiebolagets bolagsordning. Beslut om att ändra bolagsordningen fattas av bolagsstämman. Beslutet ska fattas med minst två tredjedelars majoritet av de givna rösterna och de aktier som är representerade på stämman. För att göra grunden för vattenvederlaget förbrukningsbaserad räcker det med över hälften av de givna rösterna på bolagsstämman, men detta undantag lämpar sig inte för ändring av grunderna för värme- eller kylningsvederlaget.

Utgångspunkten är att lagen om bostadsaktiebolag även tillämpas på fastighetsaktiebolag. I ett fastighetsaktiebolags bolagsordning kan dock fastställas att lagen om bostadsaktiebolag helt eller delvis inte ska tillämpas på bolaget, vilket innebär att aktiebolagslagen ska tillämpas.

#### 4.1.2 Exempelformulering

Om värmeenergimätare har installerats i bostadsaktiebolagets lägenheter kan mätvärdena från dem användas som vederlagsgrund om det stadgas om detta i bolagsordningen. Punkten om vederlag i bolagsordningen kan efter ändringen av bolagsordningen till exempel lyda som följer. De punkter som rör uppvärmningsvederlaget har streckats under.

##### **x § Vederlag<sup>1</sup>**

*Bolagsstämman fastslår det bolagsvederlagsbelopp som aktieägarna ska betala. Vederlaget består av ett skötsel- och kapitalvederlag, ett vattenvederlag och ett uppvärmningsvederlag.*

*Skötsel- och kapitalvederlaget beräknas på grundval av lägenheternas yta.*

*Vattenvederlaget tas ut för det vatten som används i lägenheterna enligt lägenhetsspecifika mätningar. Uppvärmningsvederlaget tas ut för den värmeenergi som används i lägenheterna enligt lägenhetsspecifika mätningar.*

*Med skötselvederlaget täcks de av bolagets utgifter för användning och underhåll av fastigheten som kapital-, uppvärmnings- eller vattenvederlaget inte täcker. Med kapitalvederlaget täcks sådana utgifter med lång verkningstid som orsakas av att förvärva, bygga, grundligt reparera eller renovera fastigheten och byggnaden. Med vattenvederlaget täcks de kostnader som bolaget har för det vatten som används i*

<sup>1</sup> Den här punkten om vederlag i bolagsordningen bygger på det exempel på bolagsordning som har publicerats på PRS:s webbplats, [https://www.prh.fi/sv/kaupparekisteri/asunto-osa-keyhtio/etableringsanmalan/bolagsordning/exempel\\_pa\\_bolagsordning.html](https://www.prh.fi/sv/kaupparekisteri/asunto-osa-keyhtio/etableringsanmalan/bolagsordning/exempel_pa_bolagsordning.html).





*varje lägenhet. Med uppvärmningsvederlaget täcks de kostnader som bolaget har för uppvärmningen av varje lägenhet.*

*Bolagets styrelse bestämmer när och hur vederlagen ska betalas.*

## 4.2 Hyresavtal

Enligt 27 § i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) bestäms hyran enligt vad som har avtalats om den. Om värmeenergimätare har installerats i en bostadslägenhet som hyrs ut kan värmekostnader som baserar sig på mätvärdena alltså tas ut av hyresgästen om man har avtalat om detta i hyresavtalet. Om man alltså vill ta ut kostnaderna för värme- eller kylningsenergi av hyresgästen ska detta finnas inskrivet i det hyresavtal som ingås. För att ändra ett gällande hyresavtal behövs både hyresvärdens och hyresgästens samtycke.

### 4.2.1 Exempelformulering

Om man av hyresgästen vill ta ut uppvärmningskostnaderna för en lägenhet som hyrs ut skulle punkten gällande hyra i hyresavtalet till exempel kunna lyda som följer. Punkten om uppvärmningskostnader har streckats under i exemplet.

#### ***Hyra och övriga avgifter***

*Hyrans storlek:*

*Förfallodag:*

*Dröjsmålsräntan bestäms enligt räntelagen. Andra ersättningar enligt vad som har fastställts i bostadsaktiebolaget:*

*Vattenavgift: enligt mätare (eller €/pers./mån.)*

*Uppvärmning: enligt mätare*

*Övrigt:*

## 5 Bilagor

Bilaga 1: Granlunds utredning: Individuell mätning av värme och kylning och fördelning av kostnaderna