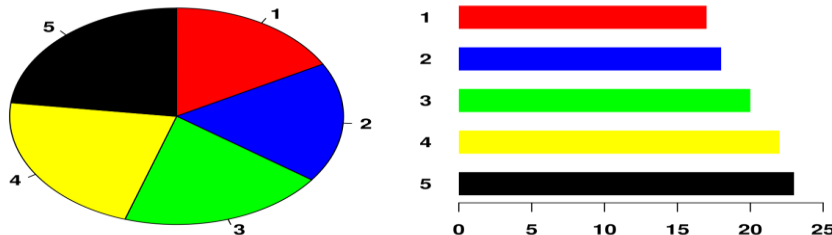


FORBRUGSREGNSKABER

HUSLEJENÆVNSKONFERENCEN 2025

FORBRUGSREGNSKABERS FORMÅL

- Fordeling mellem lejerne af de udgifter, som er pålagt ejendommen i regnskabsåret
- Fordelingsnøglen baseres som udgangspunkt på lejernes individuelle forbrug som registreret på forbrugsmålerne
- Regnskabet skal gå i 0, hvorfor udgiften for hver lejer sammenholdes med a conto-betalingen, og der tilbagebetales hhv. efteropkræves
- Lejere kan individuelt gøre indsigelse mod et regnskab
- En beboerrepræsentation har også ret til på samtlige lejeres vegne at gøre indsigelse mod de enkelte regnskaber, jf. lejelovens § 77
- Udgifter til varme kan som hovedregel ikke inkluderes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1
 - Undtagelse for enkeltværelser og visse kollegielejligheder, jf. lejelovens § 65, stk. 2



FORDELING AF UDGIFTER - VARME

- *Den totale varmeregning* fordeles først mellem en andel til opvarmning hhv. en andel til opvarmning af brugsvand
 - Denne fordeling sker som hovedregel efter en måler, jf. bkg. 563/2014 § 6, stk. 3.
- *Udgiften til opvarmning* fordeles på lejemålene efter "sædvanlige beregningsregler efter egnede forbrugsmålere", jf. lejelovens § 66, stk. 1
 - Mindst 40% af "varmeforbrugsomkostningerne" skal være målerfordelt, jf. bkg. 563/2014, § 8, stk. 2
 - Varmeudgifter kan alternativt fordeles efter bruttoetageareal (evt. rumfang). Efter lejelovens § 66, stk. 1, dog kun hvis ejendommen helt eller delvist er undtaget fra målerkrav. Det er tilfældet, når installation af målere ikke er "teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt", jf. bkg. 563/2014 § 6, stk. 2.
- Udgifter til *varmt vand* fordeles efter målere, jf. lejelovens § 66, stk. 2, modsætningsvist
 - Fordeling efter haneandele kun mulig, hvis ejendommen helt eller delvist undtaget fra krav om installation af målere, jf. LL § 66, stk. 2

FORDELING AF ANDET FORBRUG

- *Køling*: Fordeles på samme måde som varmeforbrug, jf. lejelovens § 67, stk. 1
 - Er der ikke målere, kan der ikke opkræves betaling separat = inkluderet i huslejen
- *Koldt vand*: Skal som hovedregel fordeles efter målere, jf. lejelovens § 68
 - Er der ikke målere, kan der ikke opkræves betaling separat = inkluderet i huslejen
- *El og gas til andet end varme*: Afregnes almindeligvis direkte med værket
 - Hvis ikke, udarbejdes regnskab efter samme regler som for varme, og udgiften fordeles efter målere, jf. lejelovens § 70
 - Er der ikke målere, kan der ikke opkræves betaling separat = inkluderet i huslejen



REDUKTION FOR UDSAT BELIGGENHED

- Efter § 9 i bkg 563/2014 skal der ved fordelingsmåling af varmeforbruget for bl.a. boligenheder, der i termisk henseende er yderligt beliggende i bygningen og derfor har et forøget varmetab, foretages en korrektion for det forøgede varmetab, så betalingen for varmetabet fordeles mellem alle bygningens bolig- og erhvervsenheder
- Reduktionsberegningerne skal ændres, når ejendommen ombygges og efterisoleres i væsentlig grad
- Reduktionen kan bl.a. ske i form af kalibrering af målerne eller indregnes i de faste fordelingstal
- Spørgsmål om korrektion for yderlig beliggenhed kan af lejerne indbringes for kommunen til afgørelse, jf. bkg. 563/2014 § 14
- Nævnet kan alene forholde sig til, om der er sket reduktion – ikke om den er rigtig



KRAV TIL REGNSKABER

- Alle regnskaber skal for at være gyldige, jf. lejelovens § 73, indeholde
 - en specificering af lejers andel af de samlede udgifter
 - oplysning om lejers adgang til at gøre indsigelse
 - evt. oplysning om udlejers modtagelse af endelig afregning fra værkerne, jf. U 1998.1041 V (TBB 1998.235)
- Hvilke udgiftsposter, der må medtages i regnskabet, fremgår af lejelovens § 72
 - Varmeregnskaber må alene indeholde udgifter til
 - energiforbruget i regnskabsperioden
 - udgifter til kontrol mv.
 - udgifter til tredjemand vedrørende forbrugsoplysninger for fjernaflæste målere
 - udgifter til energimærkning
- Er der medtaget andre udgifter, f.eks. gebyr for flytteaflæsning af varmemålere, skal regnskabet reduceres med den pågældende post
- Forbrugsudgifterne skal opgøres i separate regnskaber, jf. lejelovens § 72, stk. 1

FRIST FOR FREMSENDELSE

- Forbrugsregnskaber *skal*, jf. lejelovens § 75, være kommet frem inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb
- Fristen kan overskrides, hvis den vanskeligt kan overholdes pga. sen afregning fra værket
- I så fald skal regnskabet være kommet frem senest 3 måneder efter modtagelsen af den endelige afregning fra et kollektivt forsyningsanlæg, hvis fristen på 4 måneder
- Konsekvenser af for sen fremsendelse er angivet i lejelovens § 79



INDSIGELSE

- Lejers/beboerrepræsentationens indsigelse skal, jf. lejelovens § 77,
 - være skriftlig
 - være nået frem til udlejer senest 6 uger efter modtagelse af regnskabet
 - angive på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes
 - Praksis: TBB 1998 303 Ø, TBB 2001 589/1 V og TBB 2012 284 Ø
- Udlejer skal efter modtagelse af korrekt indsigelse indbringe sag for nævnet inden 12 uger efter lejers modtagelse af regnskab for at undgå at miste et krav om efterbetaling
- Lejer kan selv indbringe sag, hvis ikke udlejer gør det, jf. lejelovens § 82
- Er regnskabet ugyldigt, gælder *ingen* indsigelsesfrist
- Lejer har bevisbyrden for, at der er noget galt med regnskabet
 - Praksis: TBB 2015 29 Ø og TBB 2018 459 V

INDSIGELSE - VEDLIGEHOELDESMANGLER

- En indsigelse mod et forbrugsregnskab skal ikke tages til følge, hvis der alene henvises til bygningsmangler, f.eks. utætte vinduer eller defekte termostatventiler, som årsag
 - TBB 2001 589/1 V: Indsigelse med henvisning til dårlig vedligeholdelse var ikke en indsigelse mod regnskabet
 - U 2024 346 Ø (TBB 2024 41): Løbende toilet gav forbrug på ca. 760 m³. Lejer pålagt at betale i alt ca. 50.000 kr. mere end normalt
- Skyldes merforbrug udlejers forsømmelse, kan regningen dog muligvis blive reduceret. Ellers kan udlejer e.o. (ikke i nævn, men ved retssag) gøres erstatningsansvarlig
 - TBB 2017 22 Ø: Defekt ventil i varmtvandsbeholder medførte forøget varmemeforbrug. Regning skønsmæssigt nedsat, da udlejer ikke havde ført passende kontrol med anlægget
 - U 2004 230 V (TBB 2004 133): Boligorganisation erstatningsansvarlig for undladelse af at holde varmeinstallation i god og brugbar stand

UDFALD AF SAGER

- Krav på efterbetaling hos lejer bortfalder, hvis
 - regnskabet er ugyldigt
 - regnskabet kommer frem for sent
 - udlejer ikke har indbragt sag for nævnet inden 12 uger efter regnskabets fremkomst, når lejer har gjort indsigelse i rette tid og på rette måde
- Regnskabet kan korrigeres beløbsmæssigt, hvis
 - det indeholder poster, som ikke må medtages i regnskabet
 - lejer har bevist, at der er fejl ved regnskabet og/eller målerne
 - udlejer har forsømt kontrollen med varmeanlægget i regnskabsåret eller ikke har opfyldt andre lovpålagte forpligtelser, som kan have haft betydning for lejers forbrug
 - udlejer mister a conto-betalingerne, hvis der ikke svares eller dokumenteres et forbrug
 - TBB 2009 253 V, TBB 2010 192 V og TBB 2014 329 Ø
- Regnskabet må godkendes, hvis ingen af de overstående forhold gør sig gældende
- Har lejer ikke afgivet indsigelse på korrekt vis, skal sagen afvises