



# Teknologisk Institut 2017



# Emner

- Regelgrundlag
- Kort om lejeloven og bekendtgørelsesnummer 563
- Formalia omkring regnskabets udformning
- Krav i forhold til varmtvandsmålere
- Visualisering af forbruget.

# Oversigt over love og regler

## ▪ Lov om Leje (Lejeloven)

- Regulere forholdet mellem en privat udlejer (et firma eller en person) og en boliglejer. Udlejer ønsker formentligt at tjene penge på udlejningen
  - Link: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=173642>

## ▪ Lov om Leje af Almene boliger (Almenlejeloven)

- Regulere forholdet mellem en lejer og en almen boligafdeling. Boligafdelingen kaldes "udlejer" i loven. Der er ingen "profitspekulation" i forholdet mellem lejer og "udlejer".
  - Link: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=173828>

## ▪ Lov om Leje af Erhvervslokaler m.v. (Erhvervslejeloven)

- Regulere forholdet mellem en udlejer (et firma eller en person) og en erhvervslejer. Udlejer ønsker formentligt at tjene penge på udlejningen.
  - Link: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=134801>

## ▪ Klima-, Energi- og Bygningsministeriets Bekendtgørelse nr. 563 (Målerbekendtgørelsen)

- Fastsætter regler omkring måling af el, gas, vand, varme, køling og varmt vand.
  - Link: <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=163405>

# Kort om lejeloven og bekendtgørelsesnummer 563

Forbrugertype	Lejeloven (LL)	Almenlejeloven (LLAB)	Erhvervslejeloven (LL-E)	Bekendtgørelse 563
Bolig(ud)lejere	X			X
Almenlejere		X		X
Erhvervs(ud)lejere			X	X
A/B og E/F				X
<b>Nøgleregler/-begreber</b>	<p><b>Frister</b></p> <p>”efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler”</p> <p>Fejl i regnskaber: Fordelingsfejl = Snarest (dog med <i>skærpet fortolkning</i>) Glemt udgift: 10%</p>	<p><b>Frister</b></p> <p>”efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler”</p> <p>Fejl i regnskaber: Fordelingsfejl = Snarest Glemt udgift: Ingen grænse</p>	<p><b>Frister</b></p> <p>”efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler”</p> <p>Fejl i regnskaber: Fordelingsfejl = Snarest Glemt udgift: 10%</p>	<p><b>Obligatorisk måling af varme, varmt vand, vand, el, gas og køling</b></p> <p>Kompensation for udsat beliggenhed</p> <p>40%-reglen</p> <p>Dispensation for måling</p>

# Kort om lejeloven og bekendtgørelsesnummer 563

Forbruger	LL	LLAB	LL-E	Udenfor loven
Bolig(ud)lejere	X			
Almenlejere		X		
Erhvervs(ud)-lejere			X	
A/B og E/F				X
<b>Udgifter</b>	<p><b>Udgifter – begrænset</b></p> <p><b>Varme: Den samlede varmeudgift og EMO-udgifter.</b></p> <p><b>Skal opgøres i separate regnskaber</b></p>	<p><b>Udgifter – begrænset</b></p> <p><b>Varme: Den samlede varmeudgift og EMO-udgifter.</b></p> <p><b>Skal opgøres i et samlet forbrugsregnskab</b></p>	<p><b>Udgifter – ”aftales”</b></p> <p><b>Varme: Den samlede varmeudgift og EMO-udgifter.</b></p> <p><b>Og alle andre i lejekontrakt aftalte udgifter</b></p> <p><b>Skal opgøres i et samlet forbrugsregnskab</b></p>	<p><b>Udgifter – ”hvad man nu beslutter”</b></p> <p><b>Ingen krav om separate/samlede regnskaber.</b></p> <p><b>Anbefaling: Følg lejeloven</b></p>

# Formalia omkring regnskabet's udformning

Forbruger	LL	LLAB	LL-E	Bek. 563
Bolig(ud)lejere	X			X
Almenlejere		X		X
Erhvervs(ud)-lejere			X	X
A/B og E/F				X
<b>Krav til regnskabet – udformning og formalia</b>  <b>Lejers adgang til dokumentation</b>	<p>”efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler og enten efter varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal”</p> <p>Varmtvandsværelseskøberandele er også fra lejeloven.</p> <p>Forbrugsregnskabet skal indeholde oplysning om:</p> <p>Lejerens andel af de samlede udgifter</p> <p>Lejerens adgang til at gøre indsigelse</p> <p>Tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis regnskabet kommer frem til lejerens efter udløbet af fristen.</p> <p>Indeholder regnskabet ikke ovenstående oplysninger, er det ugyldigt.</p> <p>- Der er dog afsagt domme, på landsretsniveau, der strider mod gyldighedsprincipperne.</p> <p>Udlejeren skal, på lejerens forlangende, give lejerens eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene til regnskabet på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.</p>			<p>Kompensation for termisk udsat beliggenhed:</p> <p>Skal ske efter en varmetabsberegning, en Radiator-liste eller, hvis intet andet dur, efter ”erfaringsdata”</p> <p>40 %- reglen: mindst 40 pct. af den <u>forbrugsafhængige</u> del af varmeudgiften afregnes efter fordelingsmåling.</p>

## Krav vedrørende varmtvandsmålere

- § 6 Der skal inden 31. december 2016 i bestående bebyggelse etableres målere til måling af varmt vand, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.
- Fritagelse for opsætning af varmtvandsmålere skal IKKE søges via kommunalbestyrelsen.
- Ejer/udlejer skal foretage en rentabilitetsberegning.

Det vil sige, hvis udgiften til opsætning af varmtvandsmålerne overstiger besparelsen, så kan man undlade at montere varmtvandsmålere.

Krav til beregningen er beskrevet i vejledningen til bekendtgørelses nr. 563.

Link til vejledningen:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=174884>

# Krav vedrørende vandmåler til varmtvandsbeholder

- Der skal ifølge § 6 stk. 3 I ejendomme med flere bolig- eller erhvervsenheder installeres måler til måling af forbruget af varmt vand for varmtvandsinstallationen som helhed.
- Det er en vandmåler, som skal installeres før eller efter varmtvandsbeholderen/varmeveksleren.
- Dette krav trådte i kraft 02. juni 2014.
- Der kan IKKE foretages en rentabilitetsberegning på dette krav.



## Visualisering - lovgrundlag

Bekendtgørelse om energivirkksomheder og bygningsejeres oplysningsforpligtelser overfor slutkunder om energiforbrug og fakturering m.v.

Eller blot: Faktureringsbekendtgørelsen (bek.nr. 1395)

<https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=185020>

### ***Særligt for bygningsejere med fordelingsmålere***

**§ 19.** Den bygningsejer, der er registreret som kunde til en afregningsmåler i bygninger med flere lejligheder eller bygninger til flere formål, skal sikre, at dens slutkunder med fordelingsmålere modtager en faktura på grundlag af faktisk forbrug mindst én gang årligt, når bygningsejeren skal opkræve faktureringsydelsen fra slutkunden.

*Stk. 2.* Bygningsejeren, jf. stk. 1, kan indføre et system, hvor slutkunden selv foretager aflæsning af fordelingsmålere og underretter om aflæsningen. Kun i de tilfælde, hvor slutkunden ikke har givet meddelelse om aflæsning af fordelingsmålere for det årlige forbrug, baseres faktureringen på et anslået forbrug eller en fast takst.

## Visualisering - lovgrundlag

Stk. 3. Følgende oplysninger skal gives i eller sammen med fakturaen på en klar og letforståelig måde:

- 1): De aktuelle priser og slutkunders seneste års energiforbrug, i det omfang oplysningerne om det seneste års energiforbrug haves,
- 2): En sammenligning af slutkunders aktuelle energiforbrug med forbruget i samme periode året før, i det omfang oplysningerne om denne periodes energiforbrug haves
- 3): Kontaktoplysninger om slutkundeorganisationer, energimyndigheder eller lignende organer, herunder websteder, hvorfra der kan hentes oplysninger om, hvilke foranstaltninger til forbedring af energieffektiviteten der tilbydes, en sammenlignende slutkundeprofil og objektive tekniske specifikationer for energiforbrugende udstyr.

Stk. 4. Bygningsejeren, jf. stk. 1, meddeler information, jf. stk. 3, elektronisk eller på anden måde.

## Visualisering - lovgrundlag

**§ 20.** Bygningsejeren, jf. § 19, skal sikre, at slutkunder med fordelingsmålere gratis modtager fakturaer.

*Stk. 2.* Bygningsejeren, jf. § 19, sikrer ligeledes, at slutkunder på anmodning får en klar og letforståelig redegørelse for, hvordan fakturaen er fremkommet, navnlig hvis den ikke er baseret på faktisk forbrug.

**§ 21.** Bygningsejeren, jf. § 19, skal sikre, at dens slutkunder med fordelingsmålere på anmodning kan få stillet sine faktureringsoplysninger til rådighed for en leverandør af energitjenester, der er udpeget af slutkunden.

## Visualisering - lovgrundlag

§ 22. Bygningsejerens fordeling af omkostningerne ved fakturering af slutkunder med fordelingsmålere skal gennemføres på nonprofitbasis, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Hvis opgaven, jf. stk. 1, udføres af tredjemand, kan tredjemands omkostninger til måling, fordeling af samt redegørelse for det faktiske individuelle forbrug overføres til slutkunder med fordelingsmålere, for så vidt sådanne omkostninger er rimelige.