



# Hvad siger loven?

Love og regler for fordelingsregnskaber

Lars Nielsen • ista kundecenter

**ista**

# Agenda

- Love og regler for fordelingsregnskaber
  - Hvem er underlagt hvilke love
  
- Forbrugsregnskabets elementer
  - Udgiftstyper, formalia
  
- Håndtering af fejl og glemte udgifter
  
- Afgørelser i løbet af det sidste år
  
- Kort om faktureringsbekendtgørelsen



# Love og regler for fordelingsregnskaber

Love, regler og frister

**ista**

## Oversigt over love og regler



### **Lov om Leje** (Lejeloven)

Regulerer forholdet mellem en privat udlejer (et firma eller en person) og en boliglejer. Udlejer ønsker formentligt at tjene penge på udlejningen.

**Link:** [Lov om Leje](#)

### **Lov om Leje af Almene Boliger** (Almenlejeloven)

Regulerer forholdet mellem en lejer og en almen boligafdeling. Boligafdelingen kaldes "udlejer" i loven. Der er ingen "profitspekulation" i forholdet mellem lejer og "udlejer".

**Link:** [Lov om Leje af Almene Boliger](#)



## Oversigt over love og regler



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

Regulerer forholdet mellem en udlejer (et firma eller en person) og en erhvervslejer. Udlejer ønsker formentligt at tjene penge på udlejningen.

**Link:** [Lov om erhvervsleje](#)

### **Klima-, Energi- og Bygningsministeriets Bekendtgørelse nr. 563**

(Målerbekendtgørelsen)

Fastsætter regler omkring måling af el, gas, vand, varme, køling og varmt vand.

**Link:** [Bekendtgørelse nr. 563](#)

## Hvem er underlagt hvilke love og regler?

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



# Forbrugsregnskabets elementer

Udgiftstyper og krav til regnskabet

**ista**

## Hvilke udgifter kan eller skal medtages?

Forbrugertype	Lejeloven (LL)	Almenlejeloven (LLAB)	Erhvervslejeloven (LL-E)	Udenfor loven
Bolig(ud)lejere	✓			
Almenlejere		✓		
Erhvervs(ud)lejere			✓	
A/B og E/F				✓
<i>Udgifter</i>	<p><b>Udgifter – ”skal med”</b></p> <p>Varme: Den samlede varmeudgift og EMO-udgifter.</p> <p>Vand: De samlede vandudgifter (både vandforbrug og vandafledning).</p> <p>Skal opgøres i separate regnskaber.</p>	<p><b>Udgifter – ”skal med”</b></p> <p>Varme: Den samlede varmeudgift og EMO-udgifter.</p> <p>Vand: De samlede vandudgifter (både vandforbrug og vandafledning).</p> <p>Skal opgøres i et samlet forbrugsregnskab.</p>	<p><b>Udgifter – ”aftales”</b></p> <p>Varme: Den samlede varmeudgift og EMO-udgifter.</p> <p>Vand: De samlede vandudgifter (både vandforbrug og vandafledning).</p> <p>Og alle øvrige i lejekontrakten aftalte udgifter.</p> <p>Skal opgøres i et samlet forbrugsregnskab.</p>	<p><b>Udgifter – ”hvad man nu beslutter”</b></p> <p>Ingen krav om separate/samlede regnskaber.</p> <p>Anbefaling: Følg lejeloven.</p>

## Hvilke udgifter kan eller skal medtages?

Forbrugertype	Lejeloven (LL)
Bolig(ud)lejere	✓
Almenlejere	
Erhvervs(ud)lejere	
A/B og E/F	
<i>Udgifter</i>	<b>Udgifter – ”skal med”</b>  Varme: Den samlede varmeudgift og EMO-udgifter.  Vand: De samlede vandudgifter (både vandforbrug og vandafledning).  Skal opgøres i separate regnskaber.





## Hvilke udgifter kan eller skal medtages?

Forbrugertype	Almenlejeloven (LLAB)
Bolig(ud)lejere	✓
Almenlejere	
Erhvervs(ud)lejere	
A/B og E/F	
<i>Udgifter</i>	
	<b>Udgifter – ”skal med”</b>  Varme: Den samlede varmeudgift og EMO-udgifter.  Vand: De samlede vandudgifter (både vandforbrug og vandafledning).  Skal opgøres i et samlet forbrugsregnskab.



## Hvilke udgifter kan eller skal medtages?

Forbrugertype	Erhvervslejeloven (LL-E)
Bolig(ud)lejere	
Almenlejere	
Erhvervs(ud)lejere	✓
A/B og E/F	
<i>Udgifter</i>	<b>Udgifter – ”aftales”</b>  Varme: Den samlede varmeudgift og EMO-udgifter.  Vand: De samlede vandudgifter (både vandforbrug og vandafledning).  Og alle andre i lejekontrakt aftalte udgifter.  Skal opgøres i et samlet forbrugsregnskab.



## Hvilke udgifter kan eller skal medtages?

Forbrugertype	Uden for loven
Bolig(ud)lejere	
Almenlejere	
Erhvervs(ud)lejere	
A/B og E/F	✓
<i>Nøgleregler og -Udgifter</i>	<b>Udgifter – ”hvad man nu beslutter”</b> Ingen krav om separate/samlede regnskaber. Anbefaling: Følg lejeloven.



**Krav til regnskabets  
udformning (formalia)**



## Krav til regnskabets udformning (formalia)



Forbrugertype	Lejeloven (LL)	Almenlejeloven (LLAB)	Erhvervslejeloven (LL-E)	Bekendtgørelse 563
Bolig(ud)lejere	✓			✓
Almenlejere		✓		✓
Erhvervs(ud)lejere			✓	✓
A/B og E/F				✓
<i>Krav til regnskabet – udformning og formalia</i>	<p>”Efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler og enten efter varmfordelingsmålere eller efter bruttoetageareal”.</p> <p>Værelshaneandele er en del af lejeloven. Det vil sige arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.</p> <p>Forbrugsregnskabet skal indeholde oplysning om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lejerens andel af de samlede udgifter</li> <li>▪ Lejerens adgang til at gøre indsigelse</li> <li>▪ Tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis regnskabet kommer frem til lejerens efter udløbet af fristen.</li> </ul>			<p>Kompensation for termisk udsat beliggenhed:</p> <p>Skal ske efter en varmetabsberegning, en Radiatorliste eller, hvis intet andet dur, efter ”erfaringsdata”.</p> <p>40%-reglen: mindst 40% af den <u>forbrugsafhængige</u> del af varmeudgiften afregnes efter fordelingsmåling.</p>
<i>Lejers adgang til dokumentation</i>	<p>Indeholder regnskabet ikke ovenstående oplysninger, er det ugyldigt. 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>			





# Hvordan håndteres fejl og glemte udgifter

Fejl, glemte udgifter, frister og varsler

**ista**



## Fejl og glemte udgifter

Forbrugertype	Lejeloven (LL)	Almenlejeloven (LLAB)	Erhvervslejeloven (LL-E)	Udenfor loven
Bolig(ud)lejere	✓			
Almenlejere		✓		
Erhvervs(ud)lejere			✓	
A/B og E/F				✓
<i>Fejl i regnskaber</i>  <i>Fejl i fordeling = nogle forbrugere har betalt for meget og andre for lidt.</i>	<b>Ved fordelingsfejl</b> skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere.	<b>Ved fordelingsfejl</b> skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere.	<b>Ved fordelingsfejl</b> skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere.	Anbefaling, fordelingsfejl : Snarest rette fejlen overfor de berørte forbrugere.
<i>Glemte udgift</i>	<b>Ved glemte udgift</b> kan udlejeren til det følgende forbrugsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab.	<b>Ved glemte udgift</b> kan udlejeren overføre posten til det følgende forbrugsregnskab.	<b>Ved glemte udgift</b> kan udlejeren til det følgende forbrugsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab.	<b>Glemte:</b> Småbeløb -> Overfør.  Større beløb-> Overvej omarbejdelse (afklar med administrator).

# Fejl og glemte udgifter



Forbrugertype	Lejeloven (LL)
Bolig(ud)lejere	✓
Almenlejere	
Erhvervs(ud)lejere	
A/B og E/F	
<i>Fejl i regnskaber</i>  <i>Fejl i fordeling = nogle forbrugere har betalt for meget og andre for lidt.</i>  <i>Glemte udgift</i>	<p><b>Ved fordelingsfejl</b> skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere.</p> <p>Bemærk ny lejelov har skærpet rettelse af fejl efter regnskabsdeadline (opkrævning af efterbetaling).</p> <p><b>Ved glemt udgift</b> kan udlejeren til det følgende forbrugs-regnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab.</p>

# Fejl og glemte udgifter



Forbrugertype	Almenlejeloven (LLAB)
Bolig(ud)lejere	
Almenlejere	
Erhvervs(ud)lejere	
A/B og E/F	
<i>Fejl i regnskaber</i>	
<i>Fejl i fordeling = nogle forbrugere har betalt for meget og andre for lidt.</i>	<b>Ved fordelingsfejl</b> skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere.
<i>Glemte udgift</i>	<b>Ved glemt udgift</b> kan udlejeren overføre posten til det følgende forbrugsregnskab.

# Fejl og glemte udgifter



Forbrugertype	Erhvervslejeloven (LL-E)
Bolig(ud)lejere	
Almenlejere	
Erhvervs(ud)-lejere	✓
A/B og E/F	
<i>Fejl i regnskaber</i>	<b>Ved fordelingsfejl</b> skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere
<i>Fejl i fordeling = nogle forbrugere har betalt for meget og andre for lidt.</i>	
<i>Glemte udgift</i>	<b>Ved glemt udgift</b> kan udlejeren til det følgende forbrugs-regnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab



# Fejl og glemte udgifter



Forbrugertype	Udenfor loven
Bolig(ud)lejere	
Almenlejere	
Erhvervs(ud)lejere	
A/B og E/F	✓
<i>Fejl i regnskaber</i>	<b>Anbefaling, fordelingsfejl:</b> Snarest rette fejlen overfor de berørte forbrugere.
<i>Fejl i fordeling = nogle forbrugere har betalt for meget og andre for lidt.</i>	
<i>Glemte udgift</i>	<b>Glemte:</b> Småbeløb -> Overfør. Større beløb-> Overvej omarbejdelse (afklar med administrator).

## Domme og afgørelser i løbet af det sidste år



- **Afgørelse vedrørende almenlejeloven - rettelse af fordelingsfejl efter regnskabsdeadline.**

Det blev i dom fra Højesteret fastslået, at der kan rettes fejl efter regnskabsdeadline.

Boligselskabet havde i første omgang tabt sagen i beboerklagenævnet og i boligretten. Boligselskabet har fået medhold i Østre Landsret og i Højesteret.

- **Afgørelse vedrørende brugen af graddage i varmeregnskaber.**

Principiel sag, hvor lejerne mente, at der ikke kunne bruges graddage til beregning af varmemeforbrug, da det ikke er beskrevet i lejeloven.

Der er afsagt dom i Østre Landsret. Der kan benyttes graddage til beregning af varmemeforbrug.

## Bekendtgørelse 1395 - Visualisering - lovgrundlag

Forbrugertype	Lejeloven (LL)	Almenlejeloven (LLAB)	Erhvervslejeloven (LL-E)	Bekendtgørelse 1395	Bekendtgørelse 563
Bolig(ud)lejere	✓			✓ ✓	✓ ✓
Almenlejere		✓		✓ ✓	✓ ✓
Erhvervs(ud)lejere			✓	✓ ✓	✓ ✓
A/B og E/F				✓	✓

## Visualisering - lovgrundlag

Ny bekendtgørelse trådte i kraft pr. 25. november 2016:

Bekendtgørelse om energivirksomheder 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.

## Visualisering - lovgrundlag

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

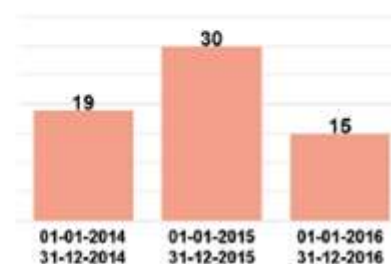
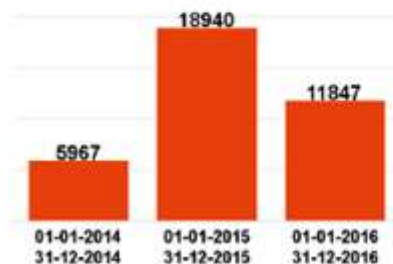
- 1): De aktuelle priser og slutkunders seneste års energiforbrug, i det omfang oplysningerne om det seneste års energiforbrug haves
- 2): En sammenligning af slutkunders aktuelle energiforbrug med forbruget i samme periode året før, i det omfang oplysningerne om denne periodes energiforbrug haves



Varmeforbrug  
Varmefordelmåler



Varmeforbrug  
Varmtvandsmåler





## Visualisering - lovgrundlag

- 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.
  
- Oplysningerne skal leveres elektronisk eller på anden måde.

**§ 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.

Dette betyder dog ikke, at disse omkostninger kan opkræves via varmeopgørelsen/vandopgørelsen, når der er tale om private lejere og almene lejere.

A decorative graphic consisting of multiple thin, parallel blue lines that wave across the upper half of the page, creating a sense of motion and depth.

**Tak for din tid!**

***ista***

**Spørgsmål?**

