# FORBRUGSREGNSKABER

## HVAD SKAL DU KIGGE EFTER, NÅR REGNINGEN KOMMER?

LLO
LEJERNES LANDSORGANISATION

# DU KAN (MÅSKE) SPARE PENGE

Kære læser.

Denne guides mål er, at du skal spare penge.

Du kan spare penge ved at sikre dig, at din forbrugsafregning lever op til lovens krav og ved at have det bedst mulige forbrugsmønster, når du fx varmer boligen op.

Vi giver dig en tjekliste over de ting, du skal være opmærksom på, når du får dit varmeregnskab, herunder at udlejer lever op til de lovkrav, der stilles.

Vi viser dig også, hvordan du varmer smartest op: Hvis du kun skruer op for varmen i stuen, men ikke bruger boligens øvrige radiatorer, kan det give dig en højere varmeregning, end hvis du havde åbnet alle radiatorer. Denne guide kan både bruges af lejere, der bor til leje privat og alment, da reglerne er næsten de samme. Husk at du altid kan spørge din lokale LLO-afdeling til råds, hvis du er i tvivl om dit forbrugsregnskab er korrekt.

Med venlig hilsen
**Lejernes Landsorganisation**

**Helene Toxværd**
Landsformand

**Anders Serup Svendsen**
Chefjurist LLO

**VIDSTE DU AT:**
Sager om forbrugsregnskaber, er den type sager, der er næstflest af i huslejenævnene.
Lejerne får kun fuldt medhold i 36% af sagerne.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i notatet " Huslejenævnsafgørelser og kommunalt styre" (2018)

Tekst: Anders Serup Svendsen
Forbrugsregnskaber. Hvad skal du kigge efter, når regningen kommer?
© Lejernes Landsorganisation i Danmark 2020
Illustration og layout Rasmus Bjørnholdt Sørensen – Pinkbelly Creatives

# HVAD ER ET FORBRUGSREGNSKAB?

Et forbrugsregnskab er en opgørelse over det forbrug, du har haft.

Det kan være dit varme-, vand-, el- eller køleforbrug.

Køleregnskaber får man, hvis udlejer sørger for afkøling af ejendommen. Dette sker dog sjældent i det danske klima, og denne guide fokuserer derfor primært på varme.

"Forbrugsregnskab" er en samlebetegnelse for de regnskaber over forbrug, du skal modtage, hvis udlejer leverer forbruget til dig. De enkelte regnskaber kan f.eks. være "varmeregnskab", "vandregnskab" etc.

Disse regnskaber skal være retvisende, og leve op til en række lovkrav. Gør de ikke det, kan dit regnskab være ugyldigt og du skal måske gøre indsigelse.

# HVAD HVIS DET ER AFTALT, AT UDLEJEREN IKKE LEVERER YDELSEN?

Det er ikke et krav, at udlejeren skal levere fx varme. Det kan godt være aftalt, at lejeren selv må lave en aftale med forsyningsværket. Hvis det er aftalt, at udlejeren ikke leverer fx varme, gælder lejelovens regler (og denne guide) ikke.

Det er normalt, at udlejeren har kontakten med forsyningsselskabet, særligt når der er tale om etageboliger.

Elforbruget afregnes ofte direkte mellem lejer og forsyningsselskabet (fx Ørsted). Hvis det er tilfældet, gælder reglerne i denne guide heller ikke.

# BETALER DU FORBRUG OVER HUSLEJEN?

I nogle lejeaftaler står der at lejen er **"inklusiv forbrug"**.

Vær opmærksom på, at hvis udlejer leverer varme, skal du have et varmeregnskab. Det følger af lejelovens ufravigelige regler.

Vand, køling og el til andet end opvarmning, må gerne være en del af huslejen.

Som en tommelfingerregel, skal der være separate målere, før der kan laves et forbrugsregnskab, ellers kan udlejer ikke vide hvad forbruget har været.

Enkeltværelser og kollegier er dog undtaget fra kravet. Her kan det godt aftales, at huslejen er inklusiv forbrug, hvis der ikke er separate målere.

Ofte ses det, at udlejer kræver et a conto vandbidrag, selvom der ikke er individuelle vandmålere. Højesteret har fastslået, at denne praksis ikke er lovlig. Lejeren kan derfor typisk kræve den ulovligt opkrævede vandbetaling tilbage for op til tre år.

Du kan læse mere om aftaler om forbrug i LLO's bog om lejeaftaler **"Lejeaftaler - en håndbog"** S. 143-153. Bogen kan downloades gratis på llo.dk/lejeaftaler

# VARMEREGNSKABETS FORLØB

## VARMEÅR

- Et varmeår er normalt 12 måneder og løber som udgangspunkt fra 1.juni til 31.maj
- Der kan være aftalt en anden periode (fx at man følger kalenderåret i stedet)
- Udlejer kan ændre varmeåret ved at meddele det til lejer med 6 ugers varsel.
- En varmeregnskabsperiode må aldrig være over 18 måneder.

## HVORDAN VED JEG, HVAD MIT VARMEREGNSKABSÅR ER?

Varmeregnskabsåret fremgår enten af din lejeaftale, eller af særskilte meddelelser udlejer har sendt, om at varmeregnskabet laves om. Det kan også oftest ses på selve varmeregnskabet.

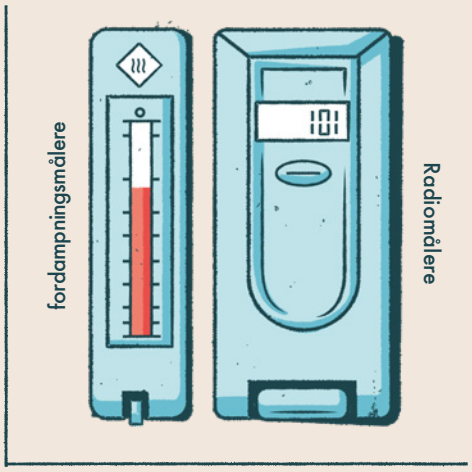
Hvis intet er aftalt eller meddelt dig, løber dit varmeregnskab fra 1. Juni til 31. Maj.

## MÅLING

Målinger af radiatorer er blevet nemmere, end tidligere med de såkaldte "radiomålere". Disse målere kan fjernaflæses uden, at udlejeren eller andre behøver at komme ind i boligerne.

Der findes dog også stadigvæk de såkaldte "fordampningsmålere", hvor små glas væske aflæses manuelt og udskiftes.

Det er typisk både til gavn for udlejer og lejer, at lejeren ikke behøver at være hjemme, for at lukke udlejeren ind for at skifte disse glas. Fra 1. oktober 2020 skal alle nye varmemålere kunne fjernaflæses (også kaldet Walk-by). Det er planlagt, at alle målere skal kunne fjernaflæses i 2027




## HVORNÅR SKAL DU HAVE DIT REGNSKAB?

Du kan kræve at få dit regnskab 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

Udlejer har altid mindst fire måneder, men dette kan forlænges, hvis varmeformen er fjernvarme og forsyningsselskabet er forsinket med opgørelsen.

Lejeloven sikrer, at udlejer altid har mindst 3 måneder til at lave varmeregnskabet. Fristen regnes fra det tidspunkt, udlejer har modtaget endelig afregning fra forsyningsselskabet.

## FJERNVARME

**Varmeregnskabsår** → **Forsyningsselskab udarbejder regnskab** → **Udlejer sender regnskabet til lejer**

- Typisk ét år 1/6 2019 - 31/5
- Ingen frist, men så hurtigt som muligt. Ex modtages af udlejer 1/9 2020
- Mindst fire måneder fra årets slutning. Dog altid tre måneder fra udlejer får det endelige regnskab Ex Lejer i hænde senest 31/12

## IKKE FJERNVARM FX OLIE

**Varmeregnskabsår** → **Udlejer udarbejder regnskab og sender til lejer**

- Typisk ét år
- Max fire måneder

## INDSIGELSESPROCESSEN

**Lejers Indsigelse** → **Udlejers frist for at indbringe for nævn** → **Nævnets behandling** → **Afgørelse**

- 6 ugers frist
- 12 ugers frist fra regnskabet er fremsendt til lejer.
- Typisk 6-9 måneders sagsbehandling
- Kan ankes til domstolene inden 4 uger.

# KORT OM INDSIGELSER

- Indsigelse skal ske inden 6 uger fra modtagelsen
- Der kan laves fælles indsigelse ved en beboerrepræsentation eller en afdelingsbestyrelse, der dækker alle lejere.
- Udlejer skal indbringe sagen for nævnet inden yderligere 6 uger fra lejers frist udløb. Udlejer har således altid 12 uger til at indbringe sagen

## HVIS DU SKAL BETALE EKSTRA:

Hvis udlejer ikke indbringer sagen til husleje- eller beboerklagenævnet, bortfalder efterbetaling, altså det ekstra beløb som udlejer har opkrævet ud over din a conto indbetaling.

## HVIS DU HAR PENGE TIL GODE:

Hvis du mener at have krav på at få en del af din a aconto indbetaling tilbage, skal du selv indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

# HVIS DU IKKE FÅR DIT VARMEREGNSKAB

Hvis du ikke får dit varmeregnskab til tiden, kan udlejer ikke kræve, at du betaler mere end det du allerede har betalt med dine a conto indbetalinger. Udlejers efterbetalingskrav bortfalder - også selvom det viser sig, at du har afholdt forbruget.

Der er også en særlig regel i lejeloven, der gør det muligt at tilbageholde fremtidige a conto indbetalinger i varmeregnskabet indtil der forelægger et nyt lovligt regnskab. Her skal udlejer have sprunget fristen for aflevering med mere end to måneder.

Du bør dog ikke bruge denne mulighed, før du har talt med din lokale LLO-afdeling, da det kan medføre et påkrav og en ophævelse, hvis du tager fejl.

# HVORDAN ER REGNSKABET BYGGET OP?

Forbrugsregnskaber kan være forskellige i deres opbygning, og der er ikke en standardformular, ligesom ved fx lejekontrakter. Du kan se et varmeregnskab på side 8.

Dit regnskab ser måske anderledes ud, måske har du ikke målere eller måske har du andet end fjernvarme.

Almene lejere skal have regnskab over varmeforbrug og brugsvand i det samme regnskab, men dette krav gælder ikke for private lejere, der typisk har separate regnskaber.

# HVAD BETALER DU FOR? -MÅLERNE FORTÆLLER IKKE HELE HISTORIEN

Mindst 40 procent af din varmeregning skal afhænge af dine varmemålere (hvis du har dem).

Har du ikke varmemålere afgøres dit forbrug efter areal.

Mange tror fejlagtigt, at hele regningen afhænger af det, der kan aflæses af målerne. I virkeligheden fordeles regningen også efter kvadratmeter og værelseshaneandele.

### MÅLERDELINGER:
Det forbrug, der kan aflæses af varmemålerne.

### KVADRATMETER / VARMEKVADRATMETER:
En forholdsmæssig andel af ejendommens samlede forbrug, fordelt på kvadratmeter.

### VÆRELSESHANEANDELE:
En måde at opgøre udgiften til opvarmning af brugsvand på.
Her betaler man typisk for antal værelser, køkkenhaner, håndvaske etc.

### TERMISK UDSAT BELIGGENHED

Bemærk at dette ikke er det samme som kompensation for termisk udsat beliggenhed, hvor yderlejligheder skal bruge mere varme end andre boliger i ejendommen. Termisk udsat beliggenhed tages med i de enkelte målere, som får en anden faktor end de øvrige i ejendommen.

Tvister om der skal kompenseres for udsat beliggenhed afgøres af kommunen (typisk teknisk forvaltning).

# HVAD MÅ TAGES MED I REGNSKABET?

## FOR VARME:

- Udgiften til energiforbruget.
- Den samlede varmeudgift (ved fjernvarme) dvs.: Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af henholdsvis varmeanlæg og kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.
- Udgiften til Energimærkning (udgiften skal dog opdeles i lige store "bidder", der følger energimærkets levetid -typisk 10 år).

## FOR VAND:

- Samtlige udgifter, der vedrører forsyning af vand, herunder vand- og vandafledningsafgift.

**Husk** at rabatter til udlejer skal godskrives regnskabet

Der er særlige regler, hvis du overgår fra, at forbruget er indeholdt i huslejen til, at det afregnes efter forbrug. Du bør skulle betale det samme, efter overgangen, således at du ikke får en "skjult lejeforhøjelse".

# TJEKLISTE NÅR DU FÅR DIT VARMEREGNSKAB

**1**: Passer perioden?
**2**: Passer det indbetalte beløb?
**3**: Passer antal enheder med det aflæste?
**4**: Indeholder regnskabet irrelevante udgifter (fx energistyring)?
**5**: Er det oplyst, hvornår udlejer har modtaget endelig afregning (formkrav)?
**6**: Er lejer oplyst om sin ret til at gøre indsigelse og til hvem (formkrav)?
**7**: Er fordelingen korrekt (dvs. målerdelinger udgør min. 40%)?
**8**: Fremgår ejendommens samlede udgifter (formkrav)?
**9**: Fremgår lejers andel af de samlede udgifter (formkrav)?
**10**: Svarer ejendommens forbrug nogenlunde til forrige års?

**OPGØRELSE** **VARMEREGNSKAB** VARMAP FJERNVARME

Lejer navn
Lejer gade 12
DK 2500 Valby

Vedr. ejendom
EJD. SortStensvej / Lejer gade
Ejendommens regnskabsperiode
10-01-2018 - 31 - 12 -2018 (V19)

Modtaget 16 MAJ 2019

**Ejendommens udgifter**

| Udgiftsart | | Beløb |
|---|---|---|
| Fjernvarme MWh (4) | 303,65 (10) | 268.648,80 |

**Dine Boligdata**

| Anlægsnr. | Forbrugsstedsnr. | Administrator-bolignr. |
|---|---|---|
| 704836 | 111 -3 | 23 -3 |

Udlejer
Claus Lavde Nielsen
Østerbrogade 344
DK 2100 København

Administrators bank:

i alt kr. 268.648,80 (8)

**Din regning**
For perioden: 01-01-2018 - 21-12-2018 (1)

**Udgifternes fordeling** (7)

Endelig afregning fra varmeværket modtaget: 11-01-2019 (5)

| 1. Fordellingsbeløb | 2. Sum af enheder for ejendommen | 3. Art | 4. Enhedspris | 5. Enheder | 6. Beløb |
|---|---|---|---|---|---|
| 171.329,58 | 183,279,71 | Varmemålerdelinger dop III | 0,9347986 | 9.556,020 (3) | 8.932,25 |
| 30.234,64 | 2.509,00 | Varme kvadratmeter | 12,0504743 | 69,0000 | 831,48 |
| 67.085,56 | 319,00 | Varm vand værelsehaneandele | 210,2963636 | 8,0000 | 1,68,38 |

Tilbagebetaling/efterbetaling kan kun ske igennem ejendommens administrator.

| | | |
|---|---|---|
| Din regning | kr. | 11.446,81 (9) |
| - indbetalt a conto | kr. | 7.200,00 (2) |
| | kr. | |
| | kr. | |
| Efterbetaling incl. moms | kr. | 4.246,81 |

Se bagsiden ang. indsigelsesfrist m.m #=Forbruget er korrigeret. Se under "Din boligdata / Korrektioner". (6)

# HVAD ER GRUNDEN TIL, AT DIT REGNSKAB HAR ÆNDRET SIG?

Hvis der er store udsving i din varmeregning, bør du kigge dit regnskab godt igennem for at se, om der er en forklaring. Kontakt evt. din lokale LLO-afdeling, hvis du er i tvivl.

Nogle gange skyldes store udsving et ændret forbrugsmønster. Har vinteren været kold året før, får vi mange flere henvendelser, end hvis den var mild.

Ofte skyldes store ændringer, at fordelingsprincipperne er lavet om, og at forbrugsafhængige beløb dermed er blevet større eller mindre. Det eneste krav til dette er, at mindst 40% af regningen afhænger af måleraflæsninger.

## HVIS MÅLERNE GÅR I STYKKER ELLER SKIFTES UNDER PERIODEN

Hvis målerne går i stykker i løbet af varmeregnskabsåret, kan der laves en såkaldt "graddageberegning". Her tager udlejer udgangspunkt i, hvad dit sidst kendte forbrug er og sammenholder dette med, hvor koldt eller varmt det sidste varmeregnskabsår har været.

Hvis udlejer udskifter målere, bør disse aflæses inden de tages ned, så der kan aflægges et retvisende regnskab.

## INDSIGELSE - HVIS REGNSKABET ER FORKERT

Du har mulighed for at klage over et regnskab, der ikke er korrekt.

Oftest er det nemmest at vinde de sager, der handler om at udlejer ikke har overholdt formkravene, end tvister om hvorfor et forbrug er sprunget i vejret. Husk at din indsigelse skal være begrundet, ellers er den ikke gyldig.

## HVORDAN LAVER MAN EN BEGRUNDET INDSIGELSE?

Det er ikke nok, at man synes varmeregningen er for høj, eller at den er højere end den plejer at være. Begrundelsen skal vedrøre noget i det konkrete regnskab, der kan være gået galt:

Vi har på bagsiden af denne guide givet en række eksempler på konkrete indsigelsesgrunde, som du kan bruge, hvis du vil gøre indsigelse imod dit regnskab.

Bemærk, at så længe indsigelsen er konkret begrundet, kan husleje- eller beboerklagenævnet kigge på hele sagen og ikke kun det indsigelsen nævner.

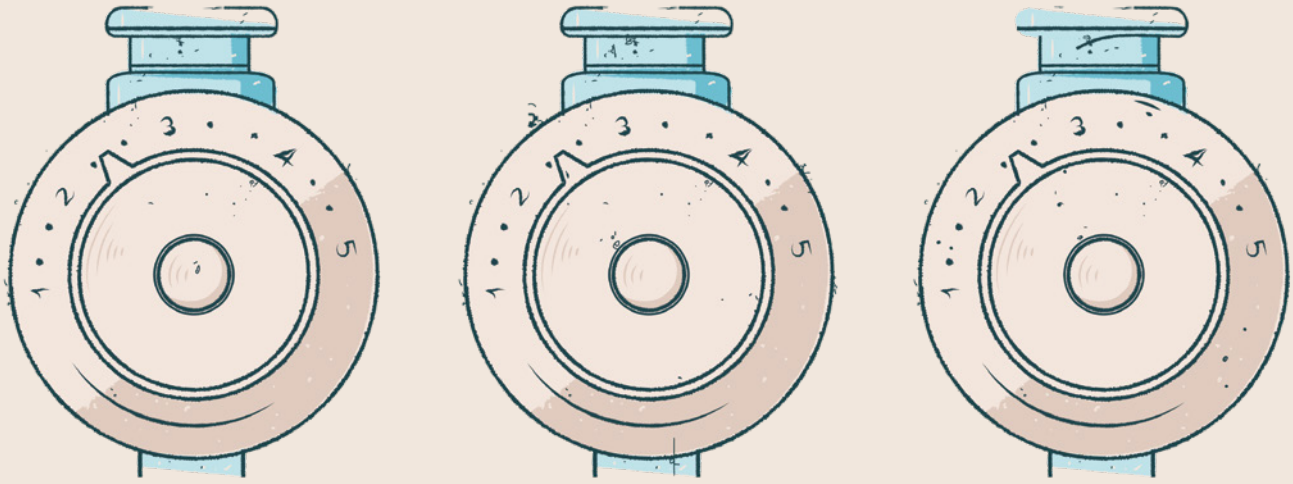
# HVAD KAN DU GØRE FOR AT FÅ EN LAVERE REGNING NÆSTE GANG?

## ALLE RADIATORER SKAL STÅ PÅ DET SAMME

Det vigtigste råd er, at du bruger alle dine radiatorer til at varme din bolig op og at de står på det samme tal.

Mange lejere bruger kun stueradiatoren til at varme hele boligen op med. Dette sparer ikke på varmen. I stedet bruger stueradiatoren uforholdsmæssigt meget energi på at prøve at varme hele boligen op. Det er meget mere effektivt, at boligens rum varmes op af de radiatorer, den er indrettet med.

Nogle foretrækker at sove køligt. Her er rådet at lufte ud i soveværelset umiddelbart før man går i seng. Skruer man helt ned om natten, risikerer man at væggene bliver kolde og dermed skal der bruges uforholdsmæssigt meget energi på, at varme dem op igen.



# HOLD TEMPERATUR PÅ MAX 21 GRADER

Det er meget dyrt at varme op til en højere temperatur end 20-21 grader. Temperaturen bør dog ikke komme under 15 grader.

Ønsker du alligevel en koldere temperatur i nogle rum end andre, så hold døren lukket til rum, hvor der ønskes lavere temperatur.

# LUFT UD 3 GANGE OM DAGEN I 10 MINUTTER

Luk evt. for radiatorerne imens.

Fugtig luft kræver meget mere energi at varme op end tør luft. Luften bliver fugtig af vores ophold i boligen, både når vi laver mad (husk altid at lægge låg på gryderne) og i det hele taget, fordi vores kroppe afgiver fugt.

Udover udluftning skal boligens udsugning også fungere korrekt, så luften skiftes i boligen. Sørg for, at udsugningskanalerne er holdt åbne.

# PAK IKKE RADIATORERNE IND

Hvis din radiator og termostat ikke står frit, er den mindre effektiv. Termostatens føler kan kun mærke den luft, den er i kontakt med, så systemet fungerer bedst, når luften kan cirkulere frit om radiatoren.

---

## INDSIGELSESBLANKET PÅ BAGSIDEN ELLER FIND DEN PÅ LLO.DK

Vi har lavet en indsigelsesblanket på bagsiden af denne guide.

Du kan klippe denne ud og sende den med posten til din udlejer eller hans repræsentant, hvis du vil gøre indsigelse imod dit varmeregnskab.

Du kan normalt også også sende blanketten pr. e-mail til din udlejer. Du kan finde blanketten på llo.dk.

Indsigelser kan normalt godt sendes pr. e-mail. Det gælder dog ikke, hvis det er aftalt, at I ikke kommunikerer elektronisk, eller modparten er fritaget fra at modtage Digital Post.

Se vores film om opvarmning på LLO's Facebook eller Youtube-kanal.

Følg os på:

LLO.DK

# INDSIGELSE IMOD VARMEREGNSKAB.

Modtagers navn og adresse::

_____

_____

## VEDR. VARMEREGNSKAB FOR LEJEMÅLET

(indsæt egen adresse):

_____

Jeg gør hermed indsigelse imod mit varmeregnskab for perioden

(indsæt varmeåret fx. 1/6 2019 - 31/5 2020) _____

Jeg begrunder min indsigelse i følgende (sæt kryds):

- ☐ Målingerne er forkerte/ ikke retvisende.
- ☐ Fordelingen er forkert.
- ☐ En for lille del af forbruget er fordelt på baggrund af målere.
- ☐ Der er sket ændringer i ejendommen, som regnskabet ikke tager højde for.
- ☐ Lejers andel af de samlede udgifter fremgår ikke af regnskabet.
- ☐ Ejendommens samlede udgifter fremgår ikke af regnskabet.
- ☐ Dato for endelig afregning fra forsyningsselskabet til udlejer fremgår ikke.
- ☐ Regnskabet indeholder ikke oplysning om min adgang til indsigelse.
- ☐ Perioden passer ikke.
- ☐ De oplyste a conto-betalinger er ikke retvisende.

Andet:

Regnskabet lever således ikke op til lejelovens regler.
Ønsker De at fastholde varmeregnskabet, bedes De indbringe spørgsmålet for huslejenævnet/ beboerklagenævnet

Med venlig hilsen
(indsæt navn & egen adresse):

_____

_____

*Blanketten klippes ud og sendes/afleveres til udlejer eller den som udlejer har anvist som modtager.*
*Bemærk at indsigelsen skal være udlejer i hænde inden 6 uger, fra du har modtaget dit varmeregnskab.*