

**SOCIALMINISTERIET**

Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

NIH/ J.nr. 2006-4636

Dato: 10. januar 2007

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 8. december 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 18 (BOU Alm. del).**

---

**Spørgsmål nr. 18:**

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 8. december 2006 fra Bent Thorup, jf. BOU alm.del - bilag 50.”

**Svar:**

Bent Thorup ønsker lejelovens regler om fordeling af varmeudgifter i private udlejningsejendomme, herunder reglen om fordeling af varmeudgifter efter bruttoetageareal, ændret.

Efter reglerne i lejelovens kapitel VII kan en udlejer, der leverer varme og varmt vand til sine lejere, kræve sine udgifter hertil refunderet. Det er i loven angivet, at hvis leverancen sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal udlejerens i varme- og varmtvandsregnskabet medtage den samlede udgift, der opkræves af det kollektive varmforsyningsanlæg, dvs. i det konkrete tilfælde fjernvarmeselskabet. Endvidere skal udgifter til energimærkning, kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medtages i regnskabet.

Udlejeren kan som følge heraf kun få dækket sine dokumenterede udgifter til forsyningen med varme og varmt vand og har derfor ikke som angivet i henvendelsen mulighed for lovligt at opnå en fortjeneste på leverancen.

For så vidt angår fordelingen af udgifterne til varme mellem lejerne er lejelovens udgangspunkt, at det er udlejerens, der afgør, hvorledes udgifterne efter sædvanlige beregningsregler skal fordeles mellem lejerne. Efter loven kan det ske enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetage-

areal eller rumfang og - for så vidt angår levering af varmt vand - efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Såvel beboerrepræsentanterne som et flertal af lejerne og udlejereren kan kræve, at fordelingen af varme fremover skal ske efter varmfordelingsmålere, hvis udgifterne fordeles blandt lejerne efter bruttoetageareal eller rumfang. Kravet kan gennemføres med 6 ugers varsel til en varmeregnskabsperiodes begyndelse. Opsætning af varmfordelingsmålere anses i lejeloven som en forbedring, der kan medføre en forhøjelse af lejen.

Udover disse regler har den daværende Bygge- og Boligstyrelse i medfør af byggeloven i bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996 om individuel måling af el, gas, vand og varme fastsat nærmere regler om installering af målere. Byggelovgivningen henhører nu under Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Det fremgår af bekendtgørelsen, at der i bestående bebyggelse inden 1. januar 1999 skal installeres målere til måling af forbruget af varme i den enkelte boligenhed eller erhvervsenhed i en bygning. Der er dog efter bekendtgørelsen mulighed for, at visse bygninger kan blive fritaget for at overholde bestemmelserne om opsætning af målere. Det er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger, der træffer beslutning herom.

Det forhold, at udlejerens udgifter til levering af varme fordeles mellem lejerne efter bruttoetageareal eller rumfang i overensstemmelse med lejelovens regler, fritager således ikke udlejerne for at overholde andre regler på området, herunder byggelovgivningens bestemmelser om opsætning af varmfordelingsmålere.

På den baggrund mener jeg ikke, at der er behov for at ændre lejelovens § 37 om fordeling af varmeudgifter mellem lejerne.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange