



Dato: 16. februar 2015

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 15 (BYB, alm. del.) Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF).

Spørgsmål nr. 15:

Ministeren bedes redegøre for reglerne for afholdelse af udgifter i en almen boligforening, herunder om den pågældende selv skal afholde alle udgifter for eget forbrug til f.eks. vask, varme og vand?

Svar:

Huslejen i almene lejelejligheder er fastsat efter reglerne i den almene lejelov - det såkaldte balancelajeprincip. Efter disse regler fastsættes den samlede husleje for boligerne i en afdeling, så afdelingens driftsudgifter er dækket.

Ud over selve huslejen kan udlejer også kræve betaling for andre ydelser, som leveres til lejeren. Det drejer sig om ydelser, der typisk afregnes i forhold til lejeren forbrug som f.eks. varme, vand, el, gas, fjernsyn og bredbånd.

Betaling for disse forbrugsafhængige ydelser opkræves normalt sammen med lejen, men vil som oftest ikke være en del af lejen. Lejerens manglende betaling af forbrugsafhængige ydelser kan dog på samme måde som manglende betaling af leje berettige udlejeren til at opsige eller ophæve lejeaftalen.

Varme og varmt vand

Reglerne om lejernes betaling for varme og varmt vand findes i den almene lejelovs kapitel 10. Betalingen dækker opvarmningen af vandet men ikke selve vandforbruget.

Betaling for varme og varmt vand, som udlejeren leverer, kan ikke indeholdes i lejen for beboelseslejligheder. Betalingen skal afregnes over et særskilt varmeregnskab, hvori alene brændselsudgiften medtages. For ejendomme med kollektiv varmforsyning - typisk fjernvarme - medtages dog den samlede udgift i regnskabet. Desuden skal udgifter til energimærkning og udarbejdelse af energiplan mv. samt udgifter til kontrolmåling, justering og rensning af oliefyrsanlæg medtages i varme- og varmtvandsregnskabet.

Varmeregnskabsreglerne finder også anvendelse, hvis udlejeren opvarmer med el eller gas. Udlejeren kan dog forlange, at lejerer fremtidig betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til elselskabet. Ændringen kan gennemføres med seks ugers varsel.

Der er ikke efter reglerne krav om, at varme og varmt vand afregnes efter måling af den enkelte lejers forbrug.

Som udgangspunkt er det udlejeren, der bestemmer, hvordan betaling for varme og varmt vand skal afregnes.

Udlejers udgifter til varme kan fordeles mellem lejerne efter egnede varmfordelingsmålere eller bruttoetageareal eller rumfang, mens udgifterne til varmt vand kan fordeles efter egnede varmtvandsfordelingsmålere eller antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Beslutninger om at ændre afregningsmåden for varme og varmt vand kan gennemføres med seks ugers varsel til en varmeregningsperiodes begyndelse.

Siden 1999 har været krav om, at der i eksisterende bebyggelse skal installeres varmfordelingsmålere. I alt nybyggeri skal der også installeres varmfordelingsmålere. I nybyggeri skal vandinstallationen forberedes til installation af målere til at måle forbruget af varmt vand.

Vand

Reglerne om lejers betaling for vand findes i almenlejelovens kapitel 10.

I modsætning til reglerne om betaling for varme og varmt vand kræves det ikke, at vandudgifter skal afregnes ved siden af huslejen. Hvis udgifter til vand opkræves som en del af huslejen, skal udlejeren ikke udarbejde et vandregnskab. Fordelingen af udgiften til vand sker efter samme principper som huslejen.

Udlejeren har altid mulighed for at beslutte, at lejers betaling for vandforbrug skal ske på baggrund af forbrugsmålere. Træffes en sådan beslutning skal afregning ske over et særligt vandregnskab, hvori udlejeren medtager udgifter til betaling for vand.

Fællesantenner og internet

Reglerne om betaling for fællesantennefaciliteter og såkaldte elektroniske telekommunikationstjenester (internetadgang, telefoni, video on demand og lignende) findes i den almene lejelovs kapitel 11.

Udgangspunktet for reglerne er ligesom for varmeudgifter, at udlejers udgifter til etablering, forbedring og drift af fællesantenneanlæg og elektroniske telekommunikationstjenester ikke kan indeholdes i huslejen, men skal opkræves ved siden af lejen.

Det er afdelingsmødet, der i henhold til de beboerdemokratiske regler tager stilling til, om afdelingen skal forsyne lejerne med radio og tv-programmer via fællesantenne eller internetadgang. Hvis afdelingsmødet har besluttet, at afdelingen skal levere disse tjenester, så kan udlejeren forlange rimelige udgifter til etablering og forbedring refunderet. Udgifterne fordeles ligeligt på alle lejemålene i afdelingen.

Udlejeren kan kræve, at lejerne godtgør nødvendige og rimelige udgifter til etablering, forbedring og drift af anlægget.

De samlede fællesantenneudgifter fordeles på samtlige lejemål i ejendommen med lige store beløb. I ejendomme, hvor den enkelte lejer har individuelt programvalg, skal der dog kun betales for de programmer, lejeren har adgang til.

Vask

Der er ikke regler i den almene lejelov om lejernes udgifter til vask.

Hvis der er fællesvaskeri i afdelingen, er det ejendomsfunktionæren eller afdelingsbestyrelsen, der administrerer anvendelsen og afregningen.

I henhold til den almene lejelovs kapitel 8 har lejeren ret til at installere en vaskemaskine i boligen, med mindre ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen