

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Jura BKF

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

DATO
13. maj 2026

REF.
RIGFA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-284-25

Telefontid
Tirsdag og Torsdag
10 - 12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet Palnatokesvej [REDACTED] 5000 Odense C

Udlejeren har den 12. november 2025 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod varmeregnskabet for perioden 1. februar 2025 – 30. juni 2025.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved Lejernes Landsorganisation. Udlejeren er [REDACTED].

AFGØRELSE

Nævnet har med henvisning til lejelovens § 82 truffet afgørelse om, at udlejeren ikke er berettiget til at kræve efterbetaling fra lejeren.

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejer, skal dette ske inden 6 uger fra udlejers modtagelse af afgørelsen.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. februar 2025.

I henhold til Bygnings- og Boligregistret består lejemålet af 65 m2 fordelt på 2 værelser med eget køkken og bad.

Ifølge lejekontraktens § 5, leverer udlejeren varme og varmt vand til lejemålet. Det fremgår af lejekontraktens § 3, at lejeren månedligt har betalt a conto varme. Udlejeren modtog den endelige afregning fra fjernvarmeværket den 4. juli 2025, og sendte den 13. august 2025 varmeregnskabet til lejeren pr. mail. Varmeregnskabet var ledsaget af en indsigelsesvejledning.

Det fremgår af varmeregnskabet, at lejerens forbrug er opgjort på baggrund af individuelle målere.

Ifølge sagens oplysninger udgjorde lejerens samlede varmeforbrug 4.332,26 kr. Lejeren har betalt 1.500,00 kr. i a conto, hvorefter udlejerens krav om tillægsbetaling vedrørende varme udgør 2.832,26 kr.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejeren den 23. september 2025 fremsatte indsigelse mod varmeregnskabet, hvilket er rettidigt.

Af indsigelsen fremgår det, at der er uoverensstemmelser mellem målingerne mellem to radiatorer, der er placeret ca. én meter fra hinanden, men som imidlertid viser et forbrug på hhv. 1.076 enheder og 244 enheder, selvom de har været indstillet ens.

Lejeren henviser til, at Brunata har oplyst, at målerne er fjernflæste uden konstaterede fejl, men at de peger på årsager som defekte termostater eller problemer i varmesystemet, som hører under udlejers vedligeholdelsespligt.

Lejeren henviser desuden til, at en veninde i en identisk lejlighed i samme ejendom har modtaget penge retur.

Udlejeren har henvist til, at lejeren i indsigelsen af 23. september 2025 ikke bad udlejeren om at indbringe sagen for nævnet, men alene bad om en undersøgelse af temostater og målere.

Det fremgår af lejerens indsigelse af 23. september 2025, at lejeren fremsætter indsigelse med det fremsendte varmeregnskab, og at lejeren til sidst henviste til, at lejeren har fremsat sin indsigelse rettidigt inden for 6 ugers fristen.

Lejers repræsentant har i det væsentligste gentaget lejers indsigelse.

BEGRUNDELSE

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 82, stk. 1, som fastslår, at uenighed om lejerens betaling for varme, opvarmning af vand, køling, vand, el og gas afgøres af huslejenævnet.

Lejerens adgang til at fremsætte indsigelse mod det af udlejeren aflagte forbrugsregnskab fremgår af lejelovens § 77. Det fremgår heraf, at lejeren skriftligt kan gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet senest 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem til lejeren.

Det følger videre af bestemmelsen, at udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling i henhold til regnskabet.

Det er således udlejerens pligt at indbringe sagen for nævnet, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om efterbetalingen på 2.832,26 kr.

Udlejerens frist for at indbringe sagen udløb den 5. november 2025, og sagen er dermed indbragt for sent.

På denne baggrund har udlejer fortabt sit krav på efterbetaling fra lejeren.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4, at hvis udlejer ikke efterlever huslejenævnets afgørelse, skal huslejenævnet indberette det til Grundejernes Investeringsfond.

Det er lejer eller lejers repræsentant, der skal sørge for at give besked til huslejenævnet, hvis udlejer ikke har overholdt afgørelsen.

Viser det sig, at ejeren i en periode på 2 år ikke har overholdt tre eller flere afgørelser, kan ejer få frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejer inden 2 uger fra modtagelsen af den endelige afgørelse skriftligt meddele samtlige lejere eller beboerrepræsentationen i ejendommen om afgørelsens indhold. Bestemmelsen gælder ikke for husordenssager.

KLAGEVEJLEDNING

Såfremt sagens parter er uenige i nævnets afgørelse, kan afgørelsen inden for en frist på 4 uger indbringes for boligretten. Dette sker ved udtagelse af stævning, som indgives til Retten i Odense, Albanigade 28, 5000 Odense C.

Hverken nævnet eller boligretten kan hjælpe parterne med at få sagen indbragt. Hvis man ønsker hjælp til at få udfærdiget en stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler, kan der søges bistand hos en advokat.

P. n. v.

Jes Kjølbø Brems

Sendt til:

Lejernes Landsorganisation.
[REDACTED]