

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
4. juni 2026

REF.
RIGFA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-279-25

Telefontid
Tirsdag og Torsdag
10 - 12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet [REDACTED], 5000 Odense C

Udlejeren har den 7. november 2025 indbragt en sag om lejerens/lejernes indsigelse mod varmeregnskabet for perioden 1. august 2024 – 31. juli 2025.

Lejeren er [REDACTED].

Udlejeren er Ejendomsselskabet [REDACTED].

AFGØRELSE

Nævnet har efter lejelovens § 82 vedtaget, at lejerens indsigelse ikke er tilstrækkeligt konkretiseret og dermed ikke opfylder kravene i lejelovens § 77.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. september 2013.

I henhold til Bygnings- og Boligregistret består lejemålet af 104 m² fordelt på 4 værelser med eget køkken og bad.

Ifølge lejekontraktens § 5, leverer udlejeren varme og varmt vand til lejemålet. Det fremgår af vandregnskabet, at lejeren i perioden har indbetalt 6.000,00 kr. i a conto varmebidrag.

Udlejeren modtog den endelige afregning fra fjernvarmeværket den 6. august 2025, og fremsendte den 22. september 2025 varmeregnskabet til lejeren. Varmeregnskabet var ledsaget af en indsigelsesvejledning.

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

Ifølge varmeregnskabet har lejereren haft et forbrug for 7.748,94 kr., hvormed udlejereren har et efterbetalingskrav på 1.748,94 kr.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejereren fremsatte indsigelse mod varmeregnskabet den 24. september 2025.

Af indsigelsen fremgår, at lejereren er uforstående over, at varmeregningen er steget med 400%, da de bruger det samme som tidligere år.

Udlejereren har indbragt sagen med påstand om, at indsigelsen er ugyldig, og at regnskabet fastholdes.

Lejereren har oplyst til sagen, at de er meget uforstående over, at forbruget er steget så voldsomt i forbrugsperioden, da de ikke har ændret vaner i de 12 år, de har haft bopæl på adressen, hvormed der må være tale om en fejl.

BEGRUNDELSE

Efter lejelovens § 82 træffer huslejenævnet afgørelse om uenighed vedrørende lejerens betaling for varme og varmt vand. Udlejereren kan efter § 65, stk. 1, kræve sine udgifter refunderet, og disse skal opgøres i særskilte forbrugsregnskaber, jf. § 72, stk. 1, nr. 1. Regnskabet skal angive lejerens andel af udgifterne og oplyse om indsigelsesadgangen, jf. § 73, stk. 1, og det skal være kommet frem til lejer senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning, jf. § 75.

Lejereren kan efter § 77 fremsætte skriftlig, begrundet indsigelse senest 6 uger efter modtagelsen. Ønsker udlejereren at fastholde et efterbetalingskrav, skal sagen indbringes for nævnet senest 6 uger efter indsigelsesfristens udløb.

Det lægges til grund, at lejereren modtog varmeregnskabet den 22. september 2025. Regnskabet indeholder oplysninger om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse. Lejelovens §§ 72, stk. 1, nr. 1, 73, stk. 1, 1. pkt. og 75, 1. pkt. er derved alle efterlevet.

Lejers indsigelsesfrist var derfor den 3. november 2025. Lejereren fremsatte derfor rettidig indsigelse mod varmeregnskabet den 24. september 2025.

Lejerens indsigelse opfylder imidlertid ikke kravet om at angive, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Lejereren henviser alene til, at lejereren er uforstående over, at varmeregningen er steget med 400%, da de bruger det samme som tidligere år. Indsigelsen retter sig dermed ikke mod konkrete forhold i regnskabet. Da indsigelsen alene udtrykker en generel tvivl om forbrugets størrelse uden at pege på fejl i regnskabets indhold eller opgørelsesgrundlag, findes den ikke at være tilstrækkeligt specificeret til at opfylde kravene til en gyldig indsigelse.

Da indsigelsen ikke opfylder det lovbestemte krav om at være begrundet, anses lejereren ikke for at have fremsat en gyldig indsigelse inden for fristen på 6 uger fra

regnskabets fremsendelse, jf. lejelovens § 77. Lejeren har dermed mistet retten til at gøre indsigelse mod regnskabet.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at foretage en prøvelse af forbrugsregnskabet.

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 Kjølbo Brems

Sendt til:

████████████████████
██