

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
18. februar 2026

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-127-25
25-248

TELEFONTIDER
Tirsdag kl. 10-12
Torsdag kl. 10-12



Lejemålet [REDACTED] 5260 Odense S

Udlejeren har den 19. juni 2025 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod vandregnskabet for perioden 01.04.2024 - 31.12.2024.

Lejerne er [REDACTED] og [REDACTED], og repræsenteres af [REDACTED] og repræsenteres af [REDACTED]

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, vedtaget at afvise at træffe en afgørelse i sagen.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. april 2024.

I henhold til Bygnings- og Boligregistret er det lejede en lejlighed på 67 m² fordelt på 3 værelser.

I henhold til lejekontraktens § 5, leverer udlejeren vand til lejemålet. Det fremgår af lejekontraktens § 3, at lejerne månedligt indbetaler 200 kr. i a conto vandbidrag.

Udlejeren modtog den endelige afregning fra vandværket den 20. februar 2025.

Udlejeren fremsendte den 11. april 2025 forbrugsregnskaberne til lejerne. Forbrugsregnskaberne var ledsaget af en indsigelsesvejledning.

I henhold til vandregnskabet har lejerne haft et vandforbrug for 5.305,82 kr., hvormed udlejeren har et efterbetalingskrav på 3.505,82 kr. for vand.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejerne fremsatte indsigelse mod forbrugsregnskabet den 13. april 2025.

Af indsigelsen fremgår det, at lejerne flyttede ind i lejemålet for et år siden, og beløbet ikke kan passe. Lejerne har efter modtagelsen af regnskabet, kontrolleret måleren og konstateret en utæthed ved tilslutningen.

Brunata har på baggrund af indsigelsen gennemgået regnskabet, og Brunata har ikke fundet fejl heri.

Lejerens repræsentant har oplyst til sagen, at de konstaterede en utæthed ved målerne, som er placeret bag en låge i teknikrummet i lejemålet. Utætheden var ikke tidligere kendt, og blev først opdaget i forbindelse med at de kontrollerede målerne efter modtagelsen af vandregnskabet.

Til dette har udlejerens repræsentant oplyst, at lejerne meddelte at det dryppede med vand den 12. april 2025, som efterfølgende blev udbedret primo maj 2025. Udlejeren har ikke haft mulighed for at reagere på skaden før lejernes indberetning. Det er derfor ikke muligt at fastslå, hvor længe fejlen har stået på. Lejerne har haft adgang til egne forbrugsdata og burde, i tilfælde af et usædvanligt højt forbrug, have reageret tidligere.

Lejerens repræsentant har oplyst til sagen, at utætheden var placeret bag et dæksel, hvilket har gjort det vanskeligt at opdage problemet tidligere. Lejerne finder det urimeligt, at de selv burde kontrollere målerne, da de ikke har nogen forudsætninger for at inspicere installationerne bag dækslet. De vurderer, at der er tale om en fejl i bygningens installationer, og mener derfor, at det er udlejerens ansvar at afholde den ekstra udgift.

BEGRUNDELSE

Det følger af § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, at nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Dette betyder, at huslejenævnet i forbindelse med en sags indbringelse skal vurdere, om nævnet har kompetence til at behandle den i sagen omhandlede klage, og om klagen egner sig til at blive behandlet af nævnet.

Nævnets kompetence til at træffe afgørelse i sagen fremgår af lejelovens § 82. Det følger heraf, at uenighed om lejerens betaling for varme, opvarmning af vand, køling, vand, el og gas, afgøres af huslejenævnet.

Udlejerens aflæggelse af forbrugsregnskaber er reguleret i lejelovens kapitel 7, om betaling for varme, vand, køling, gas og el.

Det følger heraf, jf. § 68, at leverer udlejeren koldt vand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet, og at fordeling af udgifterne imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter egnede forbrugsmålere.

Forbrugsregnskabet skal ifølge lejelovens § 75, være kommet frem til lejerens senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, eller senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end 4-måneders fristen.

I henhold til lejelovens § 73, skal forbrugsregnskabet indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse. Regnskabet skal desuden indeholde oplysning om tidspunktet for udlejers modtagelse af endelig afregning af leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Forbrugsregnskabet skal ifølge lejelovens § 75, være kommet frem til lejerens senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, eller senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end 4-måneders fristen.

Nævnet har konstateret, at forbrugsregnskabet indeholder oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, og at det i regnskabet er oplyst, hvornår udlejeren har modtaget den endelige afregning fra forsyningselskaberne. Der er således tale om et gyldigt aflagt vandregnskab, som indeholder de i henhold til lejelovens § 73, angivne oplysninger, og det er sendt til lejerens inden for fristerne i lejelovens § 75.

Lejernes adgang til at gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet følger af lejelovens § 77. Heraf fremgår det, at lejerens skriftligt kan gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet, senest 6 uger efter at regnskabet er kommet frem til lejerens, og at indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes.

For at en indsigelse er gyldig i henhold til lejelovens § 77, er lejerens nødt til specifikt at henvise til en eller flere af posterne i regnskabet og tillige at anføre, hvilke forhold der gør, at lejerens ikke kan anerkende posten, således som den er opgjort i regnskabet.

Nævnet har lagt til grund, at lejernes indsigelse ikke indeholder oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes, idet der ikke er henvist til specifikke poster i det af udlejeren fremsendte forbrugsregnskab, som lejerens ikke kan godkende.

Da lejers indsigelse ikke anses for at opfylde kravet i lejelovens § 77, har lejerens således ikke fremsat en gyldig indsigelse mod forbrugsregnskaberne inden 6 uger fra regnskabs udsendelse, hvormed lejerens derved har mistet retten til at få efterprøvet regnskabet.

KLAGEVEJLEDNING

Hvis 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:

