

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
12. november 2024

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.12.00-G01-29-24

mandag-torsdag 8.00-15.00
fredag 8.00-14.00
lørdag-søndag lukket

TELEFONTIDER
Hverdage 10-12

Lejemålet ██████████ 5000 Odense C

Udlejeren har den 17. juli 2024 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod vandregnskabet for 2023.

Udlejeren er ██████████ Lejeren er ██████████, og er repræsenteret ved LLO – Servicekontoret Aarhus.

Udlejeren har indbragt sagen for nævnet med påstand om, at lejeren ikke har fremsat rettidig indsigelse mod forbrugsregnskabet, hvorfor lejeren har fortabt muligheden for at få regnskabet efterprøvet, og at forbrugsregnskabet som følge heraf kan godkendes.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 82, vedtaget, at lejeren hæfter for udlejers efterbetalingskrav i henhold til det korrigerede vandregnskab af 16. juni 2024.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 1. oktober 2022.

Lejemålet har et samlet areal på 44 m², og består af 1 værelse.

I henhold til lejekontraktens § 3, indbetaler lejeren månedligt et a conto vandbidrag på 400,00 kr.

I henhold til lejekontraktens § 5, leverer udlejeren vand til lejemålet, og udgiften fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere. Vandregnskabsåret begynder den 1. januar.

Vandregnskabet, der er fremsat indsigelse mod, dækker perioden 1. oktober 2022 – 31. december 2023.

Det fremgår af vandregnskabet, at den endelige afregning fra vandværket blev modtaget den 6. februar 2024. Udlejeren har til sagen fremsendt den endelige afregning for perioden 1. oktober 2022 – 31. december 2023, der blev faktureret den 17. februar 2023, og den endelige afregning for perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023, der blev faktureret den 16. februar 2024.

Udlejeren fremsendte den 26. april 2024 vandregnskabet til lejeren. Af følgebrevet fremgår en indsigelsesvejledning, hvoraf det fremgår, at indsigelse mod vandregnskabet skal ske skriftligt senest 6 uger efter modtagelsen, og at indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes.

Lejerens indsigelsesfrist var senest den 7. juni 2024

I henhold til vandregnskabet har lejeren haft et forbrug på 164,2622 m³, og har således et efterbetalingskrav på 5.011,80 kr. til udlejeren efter modregning af indbetalt a conto.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejeren fremsatte indsigelse mod forbrugsregnskabet den 9. juni 2024. Ifølge indsigelsen ønsker lejeren yderligere informationer om, hvordan udlejeren er kommet frem til forbruget, da dette ikke er tydeligt i regnskabet.

Trods lejerens sene indsigelse fik udlejeren ISTA til at revurdere regnskabet, hvorefter der den 16. juni 2024 blev fremsendt et korrigeret forbrugsregnskab. I henhold til det korrigerede forbrugsregnskab, har lejeren et efterbetalingskrav på 2.236,22 kr. til udlejeren.

Lejeren meddelte dog den 23. juni 2024, at hun fortsat ikke ville godkende regnskabet med henvisning til, at vandforbruget svarer til en familie på 3 i et parcelhus på 120 m².

Herefter har der været yderligere korrespondance og udveksling af målerdata mellem parterne.

Til nævnet har udlejeren fastholdt, at lejerens indsigelse ikke er sket rettidigt, hvorfor lejeren har fortabt retten til at få regnskabet efterprøvet.

Lejerens repræsentant har til nævnet oplyst, at de undrer sig over, at der flere steder fremgår "skønnet forbrug", trods udlejers oplysning om, at alt forbrug er afmålt, at der fremkommer en periode for ukendt forbrug under "dine boligdata/korrektio-ner", og at lejers forbrug er højere end den aflæste visning.

Nævnet har bedt lejerens repræsentant om at forholde sig konkret til, at lejerens indsigelse ikke er sket rettidigt. Til dette har lejerens repræsentant gjort gældende, at udlejeren selv har indbragt sagen for huslejenævnet, hvorfor udlejeren har accepteret den sene indsigelse. Udlejeren er ikke fremkommet med bemærkninger til dette.

BEGRUNDELSE

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 udlejerer koldt vand, kan udlejerer kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet, og at fordeling af udgifterne imellem lejerne skal ske efter sædvanlige fordelingsregler efter egnede forbrugsmålere.

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 udlejerens 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 lejerer senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, eller senest 3 måneder efter at udlejerer 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 udlejerer har modtaget den endelige afregning fra forsyningselskaberne, hvilket er sket den 6. februar 2024, hvorefter udlejerer fremsendte forbrugsregnskabet til lejerer den 26. april 2024. Der er således tale om et gyldigt aflagt vandregnskab, som indeholder de i henhold til lejelovens § 73, angivne oplysninger, og det er sendt til lejerer inden for fristerne i lejelovens § 75.

Lejerens adgang til at gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet følger af lejelovens § 77. Heraf fremgår det, at lejerer skriftligt kan gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet, senest 6 uger efter at regnskabet er kommet frem til lejerer, og at indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Det fremgår videre, at udlejerer skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerer ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling i henhold til regnskabet.

Da lejerer modtog forbrugsregnskabet den 26. april 2024, var lejerens frist til at fremsætte indsigelse mod forbrugsregnskabet den 7. juni 2024.

Nævnet har herefter lagt til grund, at lejerer først den 9. juni 2024 fremsatte indsigelse mod forbrugsregnskabet, hvorfor lejerers indsigelse ikke er sket rettidigt.

For at en indsigelse er gyldig i henhold til lejelovens § 77, er lejerer 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 lejerens indsigelse af 9. juni 2024 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 af 9. juni 2024 ikke anses for at opfylde kravet i lejelovens § 77, 3. pkt., hvormed indsigelsen betragtes som værende ugyldig, og da lejers indsigelse er sket for sent i henhold til 6-ugers fristen, jf. lejelovens § 77, 1. pkt., har lejerens mistet retten til at gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet.

Nævnet skal endeligt bemærke, at udlejers korrigerende af forbrugsregnskabet og efterfølgende fremsendelse af sagen til Huslejenævnet ikke medfører, at lejers indsigelse kan betragtes som værende gyldig, jf. lejelovens § 77, 3. pkt., eller rettidig, jf. lejelovens § 77, 1. pkt., da udlejers indbringelse af sagen ikke kan betragtes som en accept af lejers manglende overholdelse af formalia i henhold til lejelovens § 77.

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 Kjølbo Brems.

Sendt til:

[REDACTED]

[REDACTED]
