Odense Kommune, Østre Stationsvej 15, 1., 5000 Odense C

[redacted]

ODENSE KOMMUNE

By- og Kulturforvaltningen

Borgerservice
Nævnssekretariatet

Østre Stationsvej 15, 1.
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
22. oktober 2026

REF.
JKB/BRVJE

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-15-26
[redacted]

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00

Lejemålet [redacted] 5000 Odense C

Udlejeren har den 29. december 2025 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod varmeregnskabet for perioden 1. februar – 31. august 2025.

Udlejeren er [redacted] Lejeren er [redacted].

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Huslejenævnet har med henvisning til lejelovens § 82, vedtaget ikke at træffe en afgørelse i sagen.

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 66 m2 fordelt på 3 værelser og er beliggende i en ejendom, der er opført i 1933.

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

I henhold til lejekontraktens § 5, leverer udlejeren varme og varmt vand. Lejemålet opvarmes ved fjernvarme/naturgas, og udgiften til varme opkræves ud over lejen. Det fremgår af lejekontraktens § 3, at lejeren månedligt indbetaler et a conto varmebidrag på 300,00 kr.

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren modtog den endelige afregning af ejendommens forbrug fra forsyningsvirksomheden den 9. september 2025, hvorefter udlejeren ved brev af 6. oktober 2025 fremsendte forbrugsregnskabet til lejeren.

Lejerens forbrug er opgjort således:

Varmeforbrug, jf. udarbejdet regnskab	kr. 3.763,09

Du/I har indbetalt aconto	kr. 2.100,00
Efterbetaling	kr. 1.663,09

Af forbrugsregnskabet fremgår en indsigelsesvejledning.

Det fremgår af sagen, at lejeren ved mail af 6. oktober 2025 fremsatte indsigelse mod forbrugsregnskabet. I indsigelsen har lejer anført, at:

"Indsigelse på at varmen fiser ud ad vinduerne, det er ikke isoleret ordentligt omkring disse. Jeg bliver også forkølet og snottet når jeg sover i mit soveværelse" og *"Fugerne er ikke tætte overhovedet"."*

Udlejerens repræsentant har ved indbringelsen anmodet nævnet om at tage stilling til regnskabet.

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. § 65, at leverer udlejeren varme og opvarmning af vand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter refunderet.

Det følger af lejelovens § 65, at udgifter til varme og opvarmning ikke kan indeholdes i lejen, og videre af § 66, at fordeling af udgifterne skal ske efter sædvanlige fordelingsregler efter egnede forbrugsmålere.

Det følger af lejelovens § 68, at fordeling af udgifterne til vand imellem lejerne skal ske efter sædvanlige fordelingsregler efter egnede forbrugsmålere. Bestemmelsen er ufravigelig, jf. lejelovens § 83.

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 lejeren 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 forsyningsselskaberne, hvilket er sket den 9. september 2025, hvorefter udlejeren fremsendte forbrugsregnskabet til lejeren den 6. oktober 2025. Der er således tale om et gyldigt aflagt varmeregnskab/vandregnskab, som indeholder de i henhold til lejelovens § 73, angivne oplysninger, og det er sendt til lejeren inden for fristerne i lejelovens § 75.

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

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

Nævnet har lagt til grund, at lejerens indsigelse af 6. oktober 2025 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 lejeren ikke kan godkende.

Da indsigelsen ikke opfylder det lovbestemte krav om at være begrundet, anses lejeren 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

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]