



Huslejenævnet

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på:
www.nyborg.dk

11. april 2025

Sagsnr.:
S2024-9306

Sagsbehandler:
Maria Drud

Telefon: 6333 7704

byraadssekretariat@nyborg.dk

Send altid personfølsomme
oplysninger via din digitale postkasse
på borger.dk

Afgørelse vedr. Strandvejen

Lejer har 4. november 2024 indbragt en sag for huslejenævnet og anmodet om, at nævnet træffer afgørelse i en tvist om forbrugsregnskaber og afregning af depositum.

Lejer: 

Udlejer: 

Lejeren gør gældende, at lejer skal have det indbetalte acontobidrag vedr. vand tilbagebetalt fra indflytning den 15. februar 2022 og frem til 8. september 2023, da lejemålet ikke havde individuelle forbrugsmålere før 8. september 2023. Lejeren gør endvidere gældende, at lejer ikke hæfter for udlejers efterbetalingskrav vedr. vand og varme for 2023, da forbrugsopgørelserne ikke er gyldige.

Endelig gør lejeren gældende, at lejer skal have det fulde depositum tilbagebetalt, da udlejer ikke har indkaldt lejer rettidigt til fraflytningssyn.

Udlejeren gør gældende, at lejer ikke kan kræve det indbetalte acontobidrag vedr. vand tilbagebetalt for 2022, da lejer var eneste lejer af ejendommen i den periode, hvorfor målingen af vandforbruget for 2022, er svarende til lejers forbrug i perioden.

Udlejer bemærker, at der ikke fremgik en indsigelsesvejledning af forbrugsregnskabet for 2022, hvorfor udlejer har fortabt sit krav om tillægsbetaling.

Udlejeren gør endvidere gældende, at lejer hæfter for vandforbruget i 2023 for den periode, hvor der var opsat målere. For så vidt angår udgiften til varme for 2023 gør udlejeren gældende, at lejeren hæfter for efterbetalingskravet, da udgiften i perioden før opsætning af målere

kunne fordeles efter bruttoetageareal. Udlejeren bemærker, at lejer ikke har fremsat gyldig indsigelse mod forbrugsregnskaberne.

Endelig gør udlejeren gældende, at parterne har indgået en gyldig aftale vedr. afholdelse af fraflytningssyn, hvorfor formalia i forbindelse med fraflytningssyn er overholdt, og lejer hæfter derfor for udlejers istandsættelseskrav, selvom lejer ikke deltog i synet.

AFGØRELSE

Der er i nævnet enighed om, at udlejeren ikke har ret til at kræve betaling for udgifter til vand hos lejeren i perioden fra 15. februar 2022 til 8. september 2023. Udlejeren skal derfor tilbagebetale det beløb til lejer, som lejer har indbetalt aconto vedr. vand i perioden.

Der er i nævnet endvidere enighed om, at lejer ikke hæfter for det af udlejeren fremsendte krav på efterbetaling af vand for 2023 på 609,85 kr.

Der er i nævnet endvidere enighed om, at lejer hæfter for det af udlejeren fremsendte krav på efterbetaling af varme for 2023 på 5.954,75 kr.

Endelig er der i nævnet enighed om, at lejeren hæfter for det af udlejeren fremsatte istandsættelseskrav i forbindelse med lejers fraflytning.

BEGRUNDELSE

Vedr. acontobidrag til dækning af udgifter vedr. vand

Nævnet har lagt til grund for afgørelsen, at udgiften til vand ifølge parterne ikke blev fordelt på grundlag af individuelle forbrugsmålere fra indflytningstidspunktet og frem til 8. september 2023, hvorfor der i henhold til lejeloven ikke er hjemmel til for udlejeren at opkræve særskilt betaling fra lejeren til dækning af udgifter til vand udover huslejen.

Vedr. forbrugsregnskaberne for 2023

Nævnet finder, at lejer ikke hæfter for det af udlejeren fremsendte krav på efterbetaling af vand for 2023 på 609,85 kr. Nævnet har lagt til grund for afgørelsen, at udlejeren ikke har dokumenteret, at der rettidigt er fremsendt gyldigt forbrugsregnskab til lejer, hvorfor udlejer ikke kan kræve tillægsbetaling, jf. lejelovens § 75, jf. § 73. Regnskabet er ugyldigt, da det ikke indeholder indsigelsesvejledning.

Nævnet finder, at lejer hæfter for det af udlejeren fremsendte krav på efterbetaling af varme for 2023 på 5.954,75 kr. Nævnet har lagt til grund for afgørelsen, at udlejeren har sendt varmeregnskabet for 2023 rettidigt til lejeren, idet udlejeren har fremlagt tilstrækkelig dokumentation for, at varmeregnskabet, inklusive indsigelsesvejledning, er kommet frem til lejer senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Lejer har ikke dokumenteret, at lejer har gjort rettidig

indsigelse mod varmeregnskabet, efter at det er fremsendt. Udlejeren er derfor berettiget til at kræve tillægsbetaling, jf. lejelovens § 79, jf. § 75.

Vedr. istandsættelseskravet

Nævnet har lagt til grund for afgørelsen, at formalia i lejelovens § 187 er opfyldt, og at parterne har indgået en skriftlig aftale vedr. tidspunktet for fraflytningssynet. Nævnet godkender derfor udlejers istandsættelseskrav, som lejer ikke har gjort indsigelse imod.

SAGENS OPLYSNINGER

Nævnet har lagt til grund:

- Lejeforholdet er begyndt 15. februar 2022.
- Lejeren har ifølge lejekontrakten i forbindelse med indflytningen betalt et depositum på 21.300,00 kr.
- Ifølge lejekontrakten udgør det månedlige aconto varmebidrag 400,00 kr., og det månedlige aconto vandbidrag udgør 200,00 kr.
- Lejer har 5. marts 2024 opsagt lejemålet med fraflytning pr. 30. juni 2024.
- Lejer har med sin underskrift 14. juni 2024 på skriftlig aftale accepteret, at fraflytningssyn afholdes 20. juni 2024, kl. 9.00.
- Udlejers repræsentant har ved brev af 10. september 2024 til lejers repræsentant bekræftet, at der først kom individuelle målere på vand og varme primo september 2023. Af brevet fremgår endvidere, at maleristandsættelse inkl. materialer udgør 9.900,00 kr., at gulvbehandling udgør 3.500,00 kr., og at bortkørsel af affald udgør 1.000,00 kr.
- Endelig afregning vedr. vand og varme for 2023 er modtaget fra forsyningsvirksomheden 9. februar 2024.
- Forbrugsregnskaberne vedr. vand og varme for 2023 er udarbejdet af Brunata 18. marts 2024.
- Udlejeren har fremlagt forbrugsregnskab vedr. varme for 2023 fra Brunata til lejer, hvoraf bl.a. indsigelsesvejledning fremgår.
- Udlejeren har 19. marts 2024 sendt mail til lejer vedhæftet forbrugsregnskab vedr. vand og varme for 2023. Af mailen fremgår bl.a., at der har været et ekstraforbrug af varme på 5.954,75 kr. og et ekstraforbrug af vand på 609,85 kr.
- Formalia i lejelovens § 75 er opfyldt.
- Lejer har i mail af 14. juni 2024 til udlejer meddelt, at der ligger en nøgle under gulvtæppet og de resterende nøgler på køkkenbordet.
- Der er 20. juni 2024 afholdt fraflytningssyn og udarbejdet fraflytningsrapport. Lejer deltog ikke i synet og har ikke underskrevet fraflytningsrapporten.
- Udlejeren har fremlagt mail til lejer af 27. juni 2024, hvoraf fremgår, at fraflytningsrapport er vedhæftet.

LOVGRUNDLAG

Denne afgørelse er truffet i henhold til lejelovens § 68, stk. 1, § 73, § 75, § 77, § 79, stk. 1 og § 187, stk. 3 og 4.

KLAGEVEJLEDNING

Nævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for boligretten senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne. Indbringelse for boligretten sker ved udtagelse af stævning, som indgives til Retten i Svendborg, Christiansvej 41, 5700 Svendborg.

Klage kan ikke ske ved henvendelse til nævnet.

Hverken nævnet eller boligretten kan hjælpe parterne med at få sagen indbragt for boligretten.

Hvis der ønskes hjælp til at få udfærdiget en stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler, kan der søges bistand hos en advokat.

Hvis afgørelsen indbringes for boligretten er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver nævnet underretning herom og om udfaldet af sagen.

ØVRIGE BEMÆRKNINGER

Det fremgår af § 22 i lov om boligforhold, 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 efterlevet afgørelsen.

Ejere, der i en periode på to år ikke har efterlevet tre eller flere huslejenævnsafgørelser, kan få frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at det fremgår af lejelovens § 194, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvist medhold, skal udlejeren 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.

På nævnets vegne

Karin Ehlers Jørgensen
formand