

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Jura og Udvalg

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
13. maj 2024

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-52-24

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

TELEFONTIDER
Hverdage 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet [REDACTED] 5000 Odense C

Udlejeren har den 5. marts 2024 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod varmeregnskabet for perioden 1. november 2022 – 31. oktober 2023.

Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED].
Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED].

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 82, vedtaget at godkende varmeregnskabet for forbrugsperioden 1. november 2022 – 31. oktober 2023.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregistret er der tale om et lejemål på 105 m² med to værelser med køkken og badeværelse, som er beliggende i en ejendom, der er opført i 1934. Ifølge lejekontraktens § 1, består lejemålet af 3 værelser.

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 15. marts 2021.

Det fremgår af lejekontraktens § 3, at lejeren indbetaler et a conto varmebidrag på 800,00 kr. hver måned, og videre af lejekontraktens § 5, at varmeregnskabsåret begynder den 1. november.

Det omtvistede forbrugsregnskab gælder for forbrugsperioden 1. november 2022 – 31. oktober 2023.

Ifølge sagens oplysninger modtog udlejeren den endelige afregning fra værket den 1. december 2023, hvorefter udlejeren den 11. januar 2024 fremsendte forbrugsregnskabet, der var udarbejdet af Clorius, til lejeren.

Forbrugsregnskabet fra Clorius indeholder oplysninger om lejerens andel af de samlede udgifter og tidspunktet for udlejerens modtagelse af den endelige afregning fra leverandøren. Forbrugsregnskabet indeholder endvidere en indsigelsesvejledning.

Ved udlejerens fremsendelse af forbrugsregnskabet var der endvidere vedlagt et følgebrev, hvoraf der fremgår følgende indsigelsesvejledning til lejerens:

"Hvis De ikke kan godkende varmeregnskabet, skal De skriftlig gøre indsigelse over for udlejer senest 6 uger efter modtagelsen af regnskabet. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes."

I henhold til forbrugsregnskabet havde lejerens en regning på 20.373,26 kr., hvilket gav et efterbetalingskrav på 10.773,26 kr. efter modregning af lejerens indbetalte aconto bidrag.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejerens den 14. januar 2024 fremsatte indsigelse mod varmeregnskabet til udlejerens.

Lejerens beskriver i indsigelsen, at regnskabet's størrelse vækker undren efter samtale med både Fjernvarme Fyn og Clorius, idet en bolig af lejemålets størrelse ikke kan bruge så meget varme på et år, som det fremgår af regnskabet.

Lejerens oplyser desuden i indsigelsen, at hun ønsker et grundigt tjek af vinduer og radiatorer i lejemålet, da hun har en mistanke om, at disse ikke er velfungerende i et sådant omfang, at varmen siver direkte ud.

Lejerens har begrundet sin indsigelse med følgende:

"[...] Så efter min opfattelse, lever regnskabet ikke op til de ufravigelige krav der hertil lejeloven er. Derfor gør jeg indsigelse mod opgørelsen på årsregnskabet for varme [...]"

Lejerens har ikke i sin indsigelse henvist til de poster i regnskabet, som lejerens ikke vil godkende.

Udlejerens repræsentant har ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at lejerens indsigelse er ugyldig, idet indsigelsen ikke indeholder oplysninger om, på hvilke punkter lejerens ikke kan godkende varmeregnskabet, jf. lejelovens § 77, 1. og 3. pkt.

Udlejerens repræsentant har videre gjort gældende, at påstanden om mangelfulde radiatorer og vinduer er af vedligeholdsmæssig karakter, hvorfor dette ikke er en begrundelse for, at varmeregnskabet ikke kan godkendes.

Udlejerens repræsentant bemærker dog, at radiatorerne er kontrolleret af en VVS'er i november 2023, som konkluderede, at der ikke er problemer med lejemålets radiatorer, målere eller andre vedligeholdsmæssige forhold.

Lejerens repræsentant har gjort gældende, at vinduer og radiatorer ikke hører under lejerens vedligeholdelsespligt, hvorfor forbrugets størrelse kan henføres til udlejers forhold, og at der som følge heraf skal ske en forholdsmæssig reducere af omkostningerne for forbruget.

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.

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 lejereren 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 forsyningssselskaberne, hvilket er sket den 1. december 2023, hvorefter udlejeren fremsendte forbrugsregnskaberne til lejereren den 11. januar 2024.

Der er således tale om et gyldigt aflagt varmeregnskab, som indeholder de i henhold til lejelovens § 73, angivne oplysninger, og det er sendt til lejereren inden for fristerne i lejelovens § 75.

Lejerens adgang til at gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet følger af lejelovens § 77. Heraf fremgår det, at lejereren skriftligt kan gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet, senest 6 uger efter at regnskabet er kommet frem til lejereren, 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 lejerens 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 14. januar 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 lejeren ikke kan godkende.

Da lejers indsigelse af 14. januar 2024 ikke anses for at opfylde kravet i lejelovens § 77, har lejeren således ikke fremsat en gyldig indsigelse mod forbrugsregnskaberne inden 6 uger fra regnskabets udsendelse, hvormed lejeren derved har mistet retten til at gøre indsigelse mod 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 Kjølbø Brems

Sendt til:

██
████████████████████