



Adresseoplysninger udfyldes ved af-sendelse.

Huslejenavn@middelfart.dk
[Send Digital Post som borger](#)
[Send Digital Post som virksomhed](#)

Dato: 20. marts 2025

Sagsnr.: 2024-010871-33 – bedes anført ved fremtidig korrespondance

Sagsadresse: [REDACTED] **5991 Gelsted.**

Lejer: [REDACTED]

Lejerrepræsentant: [REDACTED]

Udlejer: [REDACTED]

Tvist om lejers betaling for vand, el og varme

[REDACTED] har på vegne den fraflyttede lejer ved brev af 30. juli 2024 indbragt en tvist om lejers betaling af el, vand og varme.

Huslejenævnet har kompetence til at behandle tvisten i medfør af lejelovens § 82.

Huslejenævnet har truffet følgende

AFGØRELSE:

Vand:

Lejer skal ikke betale for vand, da der i lejemålet ikke var monteret særskilt forbrugsmåler jf. lejelovens § 68 – lejer har krav på tilbagebetaling af indbetalte a conto-beløb for de seneste 36 måneder, begrænset af forældelsesfristen i forældelsesloven.

EL:

Lejer skal ikke betale for el til andet end opvarmning, da der i lejemålet ikke var monteret individuelle forbrugsmålere jf. lejelovens § 69 3. pkt. – lejer har krav på tilbagebetaling af indbetalte a conto-beløb for de seneste 36 måneder, begrænset af forældelsesfristen i forældelsesloven. Lejer har krav på tilbagebetaling af indbetalte afdrag til afdragsordning vedrørende el for 2022.

Varme:

Lejer skal betale for udgifter til varme. Udlejers krav på tillægsbetaling for varme er imidlertid bortfaldet, da der ikke er udarbejdet gyldige regnskaber, jf. lejelovens § 79 stk.1

Lejers tilbagebetalingskrav opgøres som følger:

A conto vand 36 måneder á kr. 100	kr. 3.600,00
A conto el 36 måneder á kr. 900	kr. 32.400,00
Indbetalte afdrag på el-gæld for 2022, i alt 13 x 1000	<u>kr. 13.000,00</u>
I alt	kr. 49.000,00

Beløbet forrentes jf. renteloven

Inden 1. maj 2025 skal udlejer betale kr. 49.000, - til lejer.

Manglende betaling kan medføre indberetning til Grundejernes Investeringsfond.

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:

Lejemålet er påbegyndt den 15. august 2017. Lejemålet er beliggende i en ejendom, der i henhold til BBR-ejermeddelelse har et samlet boligareal på 274 og indeholder 3 helårsboliger. Det følger af BBR at det aktuelle lejemål er 152 m² – af lejekontrakten fremgår imidlertid, at lejemålet udgør 120 m².

Det fremgår af lejekontrakten at der pr. måned betales a conto kr. 100 vedr. vand, kr. 900 vedr. el og kr. 900 vedr. varme.

Det fremgår af lejekontrakten at udlejer leverer vand, el til andet en opvarmning og varme via træpillefyr + el forbrugsvand.

Det fremgår endvidere, at vand og varme udregnes efter skøn.

Udlejers afdøde ægtefælle har forestået administrationen af lejemålet og det har været vanskeligt at rekonstruere forbrugsopgørelserne.

Nævnet har lagt til grund, at der i lejeperioden ikke har været etableret selvstændige målere for nogen af forbrugsarterne. Udlejer har oplyst, at der er etableret målere efter lejers fraflytning.

Nævnet har endvidere lagt til grund, at udlejers ægtefælle har indgået en afdragsordning med lejer i forhold til efterbetaling for el for 2022 (i alt. Kr. 26.787) og at lejer delvis har afdraget med i alt kr. 13.000, -

Nævnet har endvidere lagt til grund, at der for alle forbrugsarter er dokumenteret et forbrug som overstiger a conto indbetalingerne og at fordeling af varmeudgift er sket på baggrund af en forholdsmæssig fordeling ud fra m².

BEMÆRKNING:

Til brug for sager om frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme indberetter huslejenævnene i medfør af lov om boligforhold § 22 oplysning om ejere som ikke har efterlevet endelige huslejeafgørelser, hvis de blive gjort opmærksomme herpå.

KLAGEVEJLEDNING:

Hver af parterne kan inden 4 uger efter modtagelse af denne afgørelse indbringe den for Boligretten, Domhuset, Albanigade 28, 5000 Odense C. Indbringelse for Boligretten sker ved udtagelse af stævning og kan ikke ske ved henvendelse til nævnet.

På nævnets vegne

Anne Hammershøj Beck
Formand

