

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Jura BKF

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

DATO
30. marts 2026

REF.
DAHMU

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-197-25

Telefontid
Tirs og tors 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Afgørelse

Lejemålet [REDACTED], 5000 Odense C

Udlejeren har den 13. august 2025 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod vandregnskabet for perioden 1. marts 2024 – 28. februar 2025.

Lejerne er [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED].

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 82 vedtaget, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte forbrugsregnskabet. For så vidt angår det løbende toilet finder nævnet imidlertid, at begge parter bærer ansvar for den langstrakte udbedring af forholdet. Udlejers efterbetalingskrav nedsættes herefter samlet med 2.198,19 kr.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregistret består lejemålet af 195 m² fordelt på 6 værelser med eget køkken og bad.

Lejeforholdet begyndte den 1. august 1994.

Lejekontraktens § 3 fastslår, at forbrugsregnskabsåret starter 1. marts.

Udlejeren modtog den endelige afregning fra vandværket den 26. marts 2025, og fremsendte den 27. maj 2025 vandregnskabet til lejereren. Vandregnskabet var ledsaget af en indsigelsesvejledning. Det fremgår af vandregnskabet, at lejereren i perioden har indbetalt 6.270,00 kr. i aconto vandbidrag. Ifølge vandregnskabet har udlejeren et efterbetalingskrav på 9.601,47 kr.

Den 4. juli 2025 fremsatte lejer indsigelse mod vandregnskabet.

Af indsigelsen fremgår det, at der i regnskabsperioden er registreret 353 kubikmeter, hvor der i de to forrige regnskabsår er registret henholdsvis 78,8 og 108,5 kubikmeter.

Lejeren begrundet indsigelsen med, at han har haft et løbende toilet i ca. 17 dage, hvilket har medført et forhøjet forbrug. Lejeren kontaktede udlejeren efter at have registret det løbende toilet. Udlejeren reagerede i første omgang ikke på denne henvendelse. Lejeren finder det derfor urimeligt at skulle betale det fulde beløb for det løbende toilet, grundet manglende reaktion fra udlejeren.

Af indsigelsen fremgår det også, at de to måler ved bruseren og badekarret udviser et stort spring, hvilket lejeren mener kan skyldes en funktionsfejl. Lejeren henviser til vandregnskabet for perioden 2022-2023 hvor der var registreret et forbrug på henholdsvis 0,078 og 8,016 kubikmeter.

Lejeren oplyser, at målerne blev udskiftet i februar 2025, da det de gamle målere var fuld af kondens og ikke til at aflæse. Lejeren bemærker, at udlejeren har brugt tal fra de gamle målere til at udarbejde regnskabet. Desuden sammenligner lejeren aflæsningstallene fra din gamle målere med de nye.

Udlejer har oplyst, at lejer anmeldte det løbende toilet den 22. oktober 2024. Herefter forsøgte udlejers vicevært 2 gange forgæves over telefonen at træffe lejer for udbedring. Først den 6. november 2024 blev der aftalt besigtigelse af forholdet til den efterfølgende dag. Forholdet blev udbedret ved VVS-afdelingen den 11. november 2024.

Det fremgår af sagen, at udlejeren har været i kontakt med Clorius, som har oplyst, at de to målere på badeværelset har været defekte i flere år, hvorfor forbruget er korrigeret. Clorius opdager fejl på målerne den 28. februar 2023, og de bliver efterfølgende udskiftet den 25. februar 2025. Lejeren er blevet opkrævet for lidt i denne periode, og opkræves nu for et forhøjet beløb. Ista har på baggrund af lejerens indsigelse oplyst, at lejeren samlet set ikke er afregnet for mere end det, der er blevet brugt.

Den 7. august 2025 sendte udlejer en kopi af Clorius/Istas svar på lejers indsigelse til lejer:

"Jeg har gennemgået indsigelsen, der omhandler et meget stort vandforbrug.

Beboeren var berørt af et utæt toilet, som blev anmeldt den 21/10 2024, men først udbedret 7/1 2024. I løbet af de 17 dage brugte toilettet 70,102 kubikmeter vand, og jeg vedhæfter en udskrift, der dokumenterer forbrugets udvikling.

Koldtvandsmåleren med nr. 146050006 blev kun afregnet med 0,078 kubikmeter vand i sæson 2023/2024. Både forbrug og aflæsninger fremgik af opgørelsen i den foregående sæson. Da vi kun fjernaflæser målerne kan det være svært at vurdere, om et lavt forbrug er et bevidst valg, eller om der er tale om en fejl. Beboerne har adgang til at følge deres forbrug, og er naturligtvis altid velkomne til at kontakte os, hvis de ikke mener, at målerens

forbrug afspejler de faktiske forhold. Måleren blev sat i drift 17/85 2022 og har været afregnet for et aflæst forbrug i alle sæsoner.

Følgende forbrug har været afregnet:

2022/2023: 0,6250 kubikmeter
2023/2024: 0,0780 kubikmeter
2024/2025: 60,5836 kubikmeter

I sæson 2024/2025 er der udført en korrektion på forbruget, idet måleren blev aflæst 2 dage for tidligt. Der er således tillagt 0,3336 kubikmeter, hvilket svarer til 2 dages forbrug.

Ud fra lejerens udregning udgør den nye målers forbrug til 6,306 kubikmeter i perioden 25/2 til 4/7 2025, hvilket bekræfter, at der har været afregnet for lidt ide to forudgående sæsoner.

Varmtvandsmåleren med nr. 137658716 har ligeledes været afregnet på grundlag af de aflæsningsdata, som vi modtog fra måleren. Ved servicebesøget konstaterede vores montør, at måleren reelt stod på 28,21 kubikmeter, hvilket således ikke stemte overens med målerens aflæsningsdata, der kun viste 21,609 kubikmeter. Differencen mellem forbruget på den fysiske måler samt målerens aflæsningsdata er afregnet i sæson 2024/2025.

Følgende forbrug har været afregnet:

2022/2023: 4,153 kubikmeter
2023/2024: 8,016 kubikmeter
2024/2025: 16,0791 kubikmeter

I sæson 2024/2025 er der udført en korrektion på forbruget, idet måleren blev aflæst 2 dage for tidligt. Der er således tillagt 0,0881 kubikmeter, som svarer til 2 dages forbrug.

Samlet set er lejerer ikke afregnet for mere end, der har været brugt, og de 70,102 kubikmeter vedrører således perioden, mens toilettet løb"

BEGRUNDELSE

Efter lejelovens § 82 træffer huslejenævnet afgørelse om uenighed vedrørende lejerens betaling for varme og varmt vand.

Udlejerer kan efter § 68, stk. 1, kræve sine udgifter til koldt vand refunderet, og disse skal opgøres i særskilt forbrugsregnskab, jf. § 72, stk. 1, nr. 3. Regnskabet skal angive lejerens andel af udgifterne og oplyse om indsigelsesadgangen, jf. § 73, stk. 1, og det skal være kommet frem til lejer senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning, jf. § 75.

Lejeren kan efter § 77 fremsætte skriftlig og begrundet indsigelse senest 6 uger efter modtagelsen. Ønsker udlejer at fastholde et efterbetalingskrav, skal sagen indbringes for nævnet senest 6 uger efter indsigelsesfristens udløb.

Det lægges til grund, at vandregnskabet for regnskabsåret 1. marts 2024 til 28. februar 2025, er modtaget hos lejeren den 27. maj 2025. Regnskabet indeholder oplysninger om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse. Lejelovens §§ 72, stk. 1, nr. 1, 73, stk. 1, 1. pkt. og 75, 1. pkt. er derved alle efterlevet.

Lejers indsigelsesfrist var derfor den 8. juli 2025. Lejer gjorde begrundet og tilstrækkelig indsigelse hertil den 4. juli 2025. Udlejers frist for indbringelse af sagen var den 19. august 2025. Sagen er modtaget i nævnet den 13. august 2025.

Det kan således konstateres, at formaliteterne vedrørende aflæggelse af vandregnskabet, lejers indsigelse og sagens indbringelse er overholdt.

Herefter skal det vurderes, om vandregnskabet indeholder sådanne fejl, at det helt eller delvist bør tilsidesættes. Det følger af praksis, herunder Østre Landsrets dom af 25. september 2014 (TBB 2015.29 Ø), at lejeren må sandsynliggøre, at der foreligger forhold, der kan føre til tilsidesættelse af regnskabet.

Toilet

Der er enighed mellem parterne om, at lejemålets toilet løb i 17 dage. Af redegørelsen fra Clorius/Ista fremgår, at toilettet brugte 70,102 m³ vand i den periode. Nævnet finder ud fra en samlet vurdering, at parterne deler ansvaret for, at der gik 17 dage fra anmeldelse til udbedring. Udgiften hertil kan derfor passende fordeles lige. Nævnet nedsætter herefter efterbetalingskravet med 2.198,19 kr. Beløbet fremkommer således: $((70,102 \text{ m}^3 / 2) * 62,7140732$ (enhedsprisen))

Øvrigt

Regnskabet er udarbejdet på grundlag af målerandele. På baggrund af lejerens indsigelse har Clorius/Ista foretaget en fornyet gennemgang af både måleraflysningerne og det udarbejdede forbrugsregnskab. Leverandøren har i den forbindelse oplyst, at der ikke er konstateret fejl i aflæsningerne, i målerens funktion eller i den efterfølgende beregning af forbruget. Der foreligger således ingen tekniske eller registreringsmæssige forhold, der indikerer, at målerne skulle have vist forkert eller afvigende forbrug for det omtvistede regnskabsår.

Nævnet har gennemgået de foreliggende oplysninger, herunder Clorius/Istas redegørelse og regnskabets beregningsgrundlag. På den baggrund vurderer nævnet, at der ikke er fremlagt dokumentation for uregelmæssigheder i selve forbrugsregnskabet, ligesom der ikke er holdepunkter for at antage, at målingerne skulle være unøjagtige eller fejlbehæftede. Regnskabet i øvrigt godkendes herefter.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4, 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 overholdt afgørelsen.

Viser det sig, at ejeren i en periode på 2 år ikke har overholdt tre eller flere afgørelser, kan ejer få frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejer 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.

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 Kjølbo Brems

Sendt til:

████████████████████

████████████████