

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Kommune København | Kommunennummer 101 | Medhold Lejer |
| Indbringelsesdato 27.08.2012 | Afgørelsesdato 26.04.2012 | Dato for offentliggørelse 09.08.2012 |
| Primære lov Lejeloven Kap. VII. Varmebetaling mv. §§ 36-46 b § 36, stk. 2 | Afgørelsesnummer 179 | Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget |

Sagsnummer

2011-153266

2100 København Ø

Varmeregnskab for perioden 1. maj 2010 til 30. april 2011

I en mail af 26. oktober 2011 har en advokat for udlejer indbragt ovennævnte sag.

Sagen er indbragt efter lejelovens § 40, stk. 3, da en lejerforening for lejeren har gjort indsigelse mod regnskabet.

Lejer og lejerforeningen er orienteret om sagen.

Nævnet har truffet følgende

Afgørelse:

Nævnet har besluttet at nedsætte lejers varmeudgift med lejers andel af udgifterne, der vedrører strafafgiften for dårlig afkøling. Udgiften skal udgå af lejers regnskab med 996,09 kr.

Endvidere skal udgiften til energistyring udgå med 720,24 kr.

Lejers varmeudgift kan herefter godkendes med 28.934,60 kr.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale eventuelt for meget betalt varmebidrag.

Baggrund og begrundelse:

Ejendommens regnskabsperiode er 1. maj 2010 til 30. april 2011.

Varmeregnskabet er sendt til lejer den 30. august 2011. lejerforeningen har på lejers vegne gjort indsigelse den 4. oktober 2011, og sagen er herefter indbragt af udlejer.

Lejers varmeudgift i perioden har været 30.650,92 kr. Der er betalt à conto 25.200 kr., og efterbetalingen er 5.450,92 kr.

Lejemålets bruttoetageareal er 160 m², og forbruget svarer til 192 kr. pr. m².

Ejendommens gennemsnitsforbrug i perioden er 130 kr. pr. m².

Lejerforeningen har i indsigelsen gjort gældende, at det store forbrug formentlig skyldes dårlig vedligeholdelse/drift af varmeanlægget.

Endvidere skal strafafgiften for dårlig afkøling udgå af varmeregnskabet.

Udlejer har fastholdt udgiften. Det højere forbrug sammenholdt med forbruget i tidligere år skyldes forhøjede priser og en meget kold vinter.

Med hensyn til afkolingsafgiften så har udlejer iværksat tiltag for at få afgiften fjernet.

Nævnet har modtaget dokumentation for, at der er afholdt en samlet udgift til Københavns Energi på 226.936,53 kr. Af denne udgift vedrører 7.885,64 kr. inklusive moms strafafgift for dårlig afkøling. Udgiften svarer til 3,328 % af den samlede varmeudgift.

Herudover indgår der i regnskabet en udgift til energistyring med i alt 8.530,34 kr. Lejers andel heraf er 720,24 kr.

Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.

Med hensyn til strafafgiften for dårlig afkøling så har nævnets flertal i overensstemmelse med ankenævnspraksis og Østre Landsrets dom af 29. oktober 2010 trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2011, side 407 besluttet, at lejerne ikke skal betale afgiften.

Østre Landsrets fandt på grund af afkølingsafgiftens karakter og formål, herunder særligt det forhold, at den er indført for at påvirke anlægshavers adfærd, at afgiften er en udgift, der ikke kan medtages i varme- og varmtvandsregnskabet efter lejelovens § 36. Udlejer må derfor betale afgiften.

Østre Landsrets dom er indbragt for Højesteret.

Udgiften skal derfor udgå med 7.885,64 kr. inklusive moms. Lejers andel af afkølingsafgiften skal derfor udgå med 3,328 % af lejers varmeudgift. Reduktionen er 996,09 kr.

Et nævnsmedlem stemte for at udgiften ikke skulle udgå af lejers varmeregnskab. Der er truffet afgørelse i overensstemmelse med flertallets opfattelse.

Nævnets flertal er endvidere af den opfattelse, at udgiften til energistyring ikke er en udgift, der er omfattet af lejelovens § 36, stk. 2. Også denne udgift må derfor udgå af regnskabet.

Udgiften vedrører ikke selve energimærkningen, som kan indgå i regnskabet. Udgiften til energistyring dækker de månedlige registreringer, som skal foretages og indsendes til det certificerede energimærkefirma, der skal udarbejde energimærket. Energistyrelsen har udtalt, at udgifterne til de månedlige registreringer ikke vedrører "kontrol eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg", jf. lejelovens § 36, stk. 2.

Et nævnsmedlem stemte for at godkende udgiften.

Der er truffet afgørelse i overensstemmelse med flertallets opfattelse.

Lejers varmeregning skal derfor reduceres med lejers andel af udgiften eller med 720,24 kr.

Da de øvrige udgifter er dokumenterede, og da lejers udgift efter reduktionen ikke skønnes væsentligt at overstige et normalt forbrug i en meget kold vinter, kan nævnet godkende regnskabet efter de nævnte reduktioner. Lejers reducerede varmeudgift svarer til 182 kr. pr. m².

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Anken med oplysning om huslejenævnets sagsnummer bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til husleje@okfkk.dk eller afleveres i Nyropsgade 1, 1602 København V.

Der skal betales et beløb på 154 kr. for hvert lejemål, der indbringes.

Beløbet tilbagebetales ikke, selvom ankenævnet giver klageren medhold.