

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 10.09.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 08.03.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 07.09.2012
<b>Primære lov</b> Lejeloven Kap. VII. Varmebetaling mv. §§ 36-46 b § 40	<b>Afgørelsesnummer</b> 214	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2012-10621

1615 København V

Varmeregnskab for perioden 1. marts 2010 til 28. februar 2011

Ved brev af 17. januar 2012 har en lejerforening indbragt ovennævnte afgørelse på vegne lejereren.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som forelagt af lejerforeningen for lejer efter bestemmelsen i lejelovens § 106, nr. 7, da lejerforeningen for lejer har gjort indsigelse mod regnskabet.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse. (*Dissens*)

Herefter er varmeregnskabet gyldigt, og udlejer har ikke haft pligt til at indbringe dette for huslejenævnet. Dette betyder, at lejer skal efterbetale 5.335,61 kr. som lejer har betalt for lidt for sit varmeforbrug.

**Huslejenævnets afgørelse:**

*"Nævnet er af den opfattelse, at varmeregnskabet er gyldigt. Nævnet har besluttet, at udlejer ikke har været forpligtet til at indbringe varmeregnskabssagen for nævnet. Nævnet er af den opfattelse, at udlejer med rette har lagt til grund, at lejer har frafaldet sin indsigelse. Lejer har efter indsigelsen betalt efterbetalingskravet.*

*Baggrund og begrundelse:*

*Lejers varmeregnskab er perioden 1. marts 2010 til 28. februar 2011. Regnskabet er sendt til lejer den 27. juni 2011. Lejerforeningen har for lejer gjort indsigelse mod regnskabet i et brev af 11. juli 2011, og sagen er herefter indbragt for nævnet af lejerforeningen.*

*Lejers forbrug for varmeregnskabsperioden har været 14.035,61 kr., svarende til 175,45 kr./m<sup>2</sup>. Der er betalt á conto 8.700 kr., og efterbetalingen udgør 5.335, 61 kr.*

*Lejerforeningen har i deres indsigelse gjort gældende, at regnskabet ikke opfylder lejelovens regler, da det er stilet til en anden end lejer og derfor er ugyldigt.*

*Udlejer har i mail af 29. juli 2011 gjort gældende, at lejers betaling anses for værende en accept af betalingskravet og udlejer agter ikke at foretage sig yderligere.*

*Udlejers advokat har i brev af 3. november 2011 kommenteret sagen. Det anføres, at der efter lejelovens § 40, stk. 3 skal angives hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes, hvor der i indsigelsen alene er anført "Regnskabet opfylder ikke lejelovens regler, da det er stilet til en anden end lejer".*

*Advokaten gør det endvidere gældende, at det fremsendte regnskab opfylder betingelserne i lejelovens § 40, stk. 1, og at sagen anses som frafaldet, da lejer efter indsigelsen har indbetalt efterbetalingskravet på 5.335,61 kr.*

*Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen. Efter det under sagen fremsførte finder nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte varmeregnskabet som ugyldigt.*

Nævnet finder, at det fremsendte varmeregnskab opfylder betingelserne i lejelovens § 40, stk. 1. Det fremsendte varmeregnskab af 27. juni 2011 er stilet direkte til lejer, det vedrører entydigt og ubestridt det omhandlende lejemål og indeholder oplysning om lejers andel i varmeudgifterne samt adgang til at gøre indsigelse. Det er uden betydning, at det er udlejers navn, der fremgår af regnskabet fra varrefirmaet.

Indsigelsen går alene på, at regnskabet er ugyldigt, da det er stilet til en anden end lejer. Nævnet har besluttet, at udlejer ikke har været forpligtet til at indbringe sagen. Nævnet har ved afgørelsen lagt vægt på, at lejer efter indsigelsen har betalt efterbetalingskravet. Der er endvidere ikke gjort indsigelse mod størrelsen af varmeudgiften men alene mod regnskabets gyldighed.”

#### **Ankegrunde:**

Lejerforeningen gør gældende, at huslejenævnets begrundelse ikke kan anerkendes.

Det bemærkes, at det faktum, at lejer har betalt det opkrævede beløb, ikke betyder, at indsigelsen er frafaldet. Lejerforeningen påpeger i den forbindelse, at i medfør af lejelovens § 93, stk. 1 a kan udlejer hæve lejeaftalen, hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt. Det betyder, at hvis lejer ikke havde betalt det opkrævede beløb, var der en risiko for, at udlejer ville hæve lejeaftalen. Betaling af kravet er derfor ikke en accept, men er alene sket for at undgå ophævelse af lejemålet.

#### **Oplysninger i øvrigt:**

Sagen er forelagt udlejer v/advokat. Advokaten har i den anledning henvist til det for huslejenævnet anførte.

Til huslejenævnet har advokaten bl.a. anført, at lejer ikke har gjort indsigelse imod de enkelte punkter i varmeopgørelsen, men kun mod varmeregnskabets gyldighed. Derfor er indsigelsen, efter advokatens opfattelse, ikke gyldig efter lejelovens § 40.

Supplerende har advokaten sendt kopi af lejekontrakten, hvoraf fremgår, at XX står som udlejer af lejemålet. I den forbindelse oplyses, at XX var udlejer og ejer af ejerlejligheden, og at regnskabet blev sendt videre til lejer med ændring af a conto indbetaling og efterbetaling, da der var forskel i, hvad udlejer betalte til ejerforeningen og det, lejer betalte til udlejer.

Det fremgår af sagen, at udlejer har sendt varmeregnskabet til lejer med et følgebrev. Følgebrevet er stilet til lejer. I følgebrevet redegøres for varmeopgørelsen og oplyses indsigelsesadgang. På selve regnskabet fra varrefirmaet står udlejers navn.

Lejerforeningen har gjort indsigelse på vegne lejer. Det meddeles, at regnskabet ikke opfylder lejelovens regler, da det er stilet til anden lejer og derfor er ugyldigt.

#### **Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:**

Ankenævnet har gennemgået og drøftet sagen på et møde.

Indledningsvis bemærkes, at ankenævnet har konstateret, at varmeregnskabet og indsigelsen fra lejer er sendt rettidigt.

Efter ankenævnets opfattelse medfører det ikke varmeregnskabets ugyldighed, at udlejers navn står på varmeopgørelsen fra varrefirmaet, når det er sendt til lejer med et følgebrev, hvor der selvstændigt redegøres for varmeopgørelsen og meddeles indsigelsesadgang.

Et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer er af den opfattelse, at lejers indsigelse ikke fyldestgørende opfylder kravene til en indsigelse i lejelovens § 40, hvoraf fremgår, at indsigelsen skal indeholde meddelelse om på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Disse medlemmer finder ikke, at lejers indsigelse i tilstrækkeligt omfang specificerer på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. På det grundlag har udlejer ikke haft pligt til at indbringe regnskabet for huslejenævnet.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer er af den opfattelse, at lejers indsigelse opfylder kravene til en indsigelse i lejelovens § 40, da der er gjort indsigelse imod varmeregnskabets gyldighed. Disse medlemmer finder derfor, at udlejer har haft pligt til at indbringe regnskabet for huslejenævnet, hvorfor udlejers krav på

Under henhold til, at udlejer har pligt til at indbringe regnskabet for huslejenævnet, hvorfor udlejers krav på tilbagebetaling bortfalder, jf. lejelovens § 40, stk. 3.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

### **Klagevejledning:**

I henhold til boligreguleringslovens § 44, stk. 6 kan ankenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om ankenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Såfremt afgørelsen indbringes for boligretten er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver ankenævnet underretning herom samt om udfaldet af sagen.

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Stævningen indleveres til Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet herom afbryder ikke den nævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.