

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 07.09.2012	Afgørelsesdato 16.04.2012	Dato for offentliggørelse 07.09.2012
Primære lov Lejeloven Kap. VII. Varmebetaling mv. §§ 36-46 b § 43, stk. 2	Afgørelsesnummer 215	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-56794

2300 København S

Varmeregnskab for perioden den 1. november 2009 til den 31. oktober 2010

Ved brev af 18. april 2011 har udlejer indbragt sag om ovennævnte varmeregnskab, idet en lejerforening har gjort indsigelse mod regnskabet for lejerens.

Sagen er indbragt for nævnet efter lejelovens § 40, stk. 3.

Lejerforeningen og lejerens er orienteret om sagen i brev af 28. april 2011.

Nævnet har behandlet sagen på et møde og har truffet følgende

Afgørelse:

Nævnet har vedtaget, at det er det oprindelige varmeregnskab, som er sendt til lejerens den 21. december 2010, der er gældende.

Lejer har derfor ikke pligt til at betale tillægsbetaling i henhold til det korrigerede varmeregnskab.

Hvis udlejer har opkrævet beløbet, 6.570,34 kr., jf. udlejers brev af 14. marts 2011, skal beløbet tilbagebetales til lejerens.

Der henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af beløbet senere end den 1. juni 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Baggrund:

Udlejer har sendt varmeregnskabet til lejerens den 21. december 2010.

Ifølge varmeregnskabet er lejers forbrug opgjort til 6.747,12 kr., og lejerens skal have 1.652,88 kr. tilbagebetalt.

Udlejer er efterfølgende blevet opmærksom på, at der er en fejl i lejers varmeregnskab, idet at der ikke er medtaget samtlige målerdelinger og varmtvandsværelshaneandele i lejers varmeregnskab.

Udlejer har derfor i starten af januar 2011 bedt varmemålerfirmaet om at udarbejde et korrigeret varmeregnskab.

Udlejer har modtaget det korrigerede varmeregnskab fra firmaet den 8. marts 2011 og har sendt dette varmeregnskab til lejerens den 14. marts 2011.

I det korrigerede varmeregnskab er lejers forbrug opgjort til 13.317,46 kr., og lejer skal derfor efterbetale 4.917,46 kr.

lejerforeningen har gjort indsigelse for lejerens, idet varmeregnskabet er aflagt for sent, hvorfor udlejer ikke kan kræve tillægsbetaling.

Sagen drejer sig derfor om, hvorvidt at udlejer kan korrigere varmeregnskabet næsten tre måneder efter, at det oprindelige varmeregnskab er aflagt.

Udlejer har i indbringelsen oplyst, at lejer er flyttet ind i lejemålet den 15. november 2006.

Forud for lejers indflytning blev lejemålet 2. tv. og 2. mf. lagt sammen til ét lejemål, som i dag er lejemålet 2. tv.

Ved en fejl er sammenlægningen ikke blevet ændret i varmeregnskabet, således at lejer siden sin indflytning alene har betalt varme for det oprindelige lejemål 2. tv.

Ejendommen har betalt det resterende forbrug.

Først i januar 2011 er udlejer blevet opmærksom på denne fejl.

Udlejer har oplyst, at man straks tog kontakt til varmemålerfirmaet, da fejlen var konstateret i lejers varmeregnskab, og at udlejer fremsendte det korrigerede varmeregnskab til lejeren, da dette var modtaget fra firmaet.

Imidlertid har udlejer ikke orienteret lejeren om, at der var fejl i varmeregnskabet, der blev sendt den 21. december 2010, og at der ville blive udarbejdet et nyt varmeregnskab.

Lejeren er først blevet orienteret om fejlen, da det korrigerede varmeregnskab blev modtaget fra varmemålerfirmaet i marts 2011 og sendt til lejeren den 14. marts 2011.

Begrundelse og lovgrundlag:

Nævnet har behandlet sagen efter reglerne i lejelovens kapitel VII.

Det fremgår af lejelovens § 43, stk. 2, at i tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere.

Ankenævnet har ved afgørelse af 3. oktober 2006, journalnummer 2002-20163 1/06 ERM, vedtaget, at betingelserne for at korrigere et varmeregnskab, jf. lejelovens § 43, stk. 2, ikke er opfyldt, idet udlejer ikke har rettet fejlen snarest efter at være blevet opmærksom herpå.

Udlejer havde overført en udgift til det følgende varmeregnskab.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen har nævnet vedtaget, at udlejer er afskåret fra at kræve tillægsbetaling i henhold til det korrigerede varmeregnskab, fordi det korrigerede varmeregnskab er aflagt efter udløbet af fristen i lejelovens § 40, stk. 1, og fordi udlejer samtidig ikke orienterede lejeren i januar 2011 om, at der vil blive udarbejdet et nyt, korrigeret varmeregnskab.

Endelig har nævnet lagt vægt på, at lejeren ikke har haft mulighed for at vide, at der var afregnet et for lavt forbrug, idet lejeren siden sin indflytning i 2006 kun er afregnet for forbruget i den oprindelige lejlighed 2. tv.

I øvrigt henvises til afgørelsesafsnittet.

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.

Ankenævnets adresse er Nyropsgade 1, 1602 København V.

Anken bedes venligst sendt til Postboks 493, 1506 København V, pr. e-mail til husleje@okf.kk.dk eller den kan afleveres i Nyropsgade 1, 1602 København V.

Indbringelsen skal ske skriftligt, bilagt fotokopi af nævnsafgørelsen samt et gebyr på 154 kr. for hvert lejemål, som indbringes.

Gebyret tilbagebetales ikke, selvom ankenævnet giver klageren medhold.

