

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 07.09.2012	Afgørelsesdato 16.05.2012	Dato for offentliggørelse 07.09.2012
Primære lov Lejeloven Kap. VII. Varmebetaling mv. §§ 36-46 b § 36, stk. 2	Afgørelsesnummer 216	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-121852

2300 København S

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

I brev af 31. august 2011 har udlejer indbragt ovennævnte sag.

Sagen er indbragt efter lejelovens § 40, stk. 3, da lejer har gjort indsigelse mod varmeregnskabet.

Lejer er orienteret om sagen i brev af 6. september 2011.

Nævnet har truffet følgende

Afgørelse:

Nævnet har besluttet at reducere varmeregnskabet med udgiften til energistyring, svarende til 95,82 kr.

Det samlede forbrug for perioden 1. marts 2010 til 28. februar 2011 vil herefter være:

7.019,89 kr. – 95,82 kr. = 6.924,07 kr., som nævnet kan godkende.

Baggrund og begrundelse:

Lejers varmeregnskab er perioden 1. marts 2010 til 28. februar 2011. Regnskabet er sendt til lejer den 16. juni 2011. Lejer har gjort indsigelse mod regnskabet i brev af 19. juli 2011, og sagen er herefter indbragt for nævnet af udlejer den 31. august 2011. Formalia er derfor overholdt.

Lejers forbrug for varmeregnskabsperioden har været 7.019,89 kr. Der er betalt á conto 3.660 kr., og efterbetalingen udgør 3.359,89 kr.

Lejer har i sin indsigelse gjort gældende, at forbrugsvanerne ikke er blevet ændret, men at forbruget på trods heraf er næsten fordoblet. Lejer kan se, at der er lavet om på prisreduktionen og oplyser, at den altid har været på 20 %, men at den nu ikke er den samme i alle rum og at lejer ikke er blevet oplyst om ændringen. Lejer kan derfor ikke acceptere den høje regning eller den store ændring i det månedlige á conto varmebidrag.

Varmemålerfirmaet har kommenteret indsigelsen i brev af 19. september 2011 og igen i brev af 12. december 2011. Det oplyses, at der den 5. maj 2010 blev monteret elektroniske varmemålere, som forbruget er opgjort ud fra. Perioden fra 1. marts 2010 og indtil målerens opsætning er beregnet på baggrund af graddage. Det er første gang firmaet laver regnskab for ejendommen og reduktionen for udsat beliggenhed er lavet ud fra firmaets standardreduktionssystem, hvor det er rummet i ejendommen, som er afgørende for, om måleren i rummet skal have tildelt reduktion. Tildelingen af reduktionerne er i overensstemmelse med Boligministeriets bekendtgørelse nr. 891, hvor det er tilladt at tildele reduktionerne ud fra erfaringsdata.

udlejer har i mail af 19. september 2011 redegjort for udgiften til energistyring. Af begrundelsen fremgår det, at udgiften til energistyring er en del af energimærket, som jf. lejelovens § 36, stk. 2 skal medtages i varmeregnskabet.

Nævnet har modtaget dokumentation for udgifterne og kopi af fordelingslisten. Der er ikke fundet fejl i selve regnskabet, men nævnets flertal har fundet, at udgiften til energistyring ikke er omfattet af lejelovens § 36, stk. 2. I medfør af § 4 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger har klima- og energiministeren fastsat nærmere regler om bl.a. energimærkning og dokumentering og registrering af forbrug og driftsforhold. Sådanne nærmere regler er fastsat i bekendtgørelse nr. 61 af 27. januar 2011.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 24, at bygninger med et samlet etageareal på 1.000 m² eller derover, som ejes af bl.a. en privat ejer, skal have et gyldigt energimærke. I sådanne bygninger skal ejeren efter bekendtgørelsens § 25 sikre, at der foretages registreringer af bygningens forbrug af energi og vand og de energi- og vandforbrugende installationers driftsforhold. Registreringerne skal foretages månedligt og indsendes til det certificerede energimærkefirma, der skal udarbejde energimærke, forud for energimærkningen.

Registrering m.v. er således en forudsætning for, at der kan udarbejdes et energimærke efter bekendtgørelsens § 24, men ejerens udgifter hertil indgår ikke som en del af udgiften til energimærkning.

Energistyrelsen har over for huslejenævnene oplyst, at udgifter til energistyring ikke vedrører kontrol og eftersyn af tekniske anlæg.

På denne baggrund er det nævnets flertals opfattelse, at udgifter til registrering m.v. efter bekendtgørelsens § 25 nok er affødt af krav i lov om fremme af energibesparelser i bygninger, men at de ikke er omfattet af lejelovens § 36, stk. 2, 3. pkt. Udgifter hertil kan derfor efter nævnsflertallets opfattelse ikke medtages i varme- og varmtvandsregnskabet. Det samme gælder udgifter til energistyring, der ligger uden for kravene i bekendtgørelsens § 25.

Et nævnsmedlem stemte for, at udgiften til energistyring er omfattet af de udgifter, som efter lejelovens § 36, stk. 2 kan medtages i regnskabet, da de månedlige registreringer er lovpligtige.

Der er truffet afgørelse efter flertallets opfattelse.

Lejers samlede forbrug har i varmeregningsperioden været 7.019,89 kr., svarende til 115 kr. pr. kvadratmeter om året. Gennemsnitsprisen i ejendommen har i samme periode været 125,56 kr. pr. kvadratmeter. Lejers forbrug ligger derfor under gennemsnittet i ejendommen. Det bemærkes endvidere, at vinteren 2010/2011 har været koldere end normalt, hvilket i gennemsnit har medført en stigning på 20 % - 25 % i forbruget af varme set i forhold til det foregående år. På denne baggrund finder nævnet ikke grundlag for at korrigere varmeregningskabet, med undtagelse af udgiften til energistyring, som ikke kan medtages.

Hvad angår reduktionen for udsat beliggenhed, må nævnet, under henvisning til bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996 om individuel måling af el, gas, vand og varme, henvise til kommunalbestyrelsen, der efter bekendtgørelsens § 13, stk. 1 er den kompetente myndighed til at træffe afgørelse.

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 bedes venligst sendt til Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til husleje@okf.kk.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, selv om ankenævnet giver klageren medhold.