

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 24.01.2013	Afgørelsesdato 23.01.2013	Dato for offentliggørelse 17.10.2012
Primære lov Lejeloven Kap. VII B. Udgifter til vand m.v. §§ 46 j-46 q § 46 l	Afgørelsesnummer 294	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-2453

Vedr.: Lejligheden xxxxx 20A, 2. th.

Udlejer, YY, har i brev af 15. oktober 2012, efter reglen i § 40, stk. 3 i lejeloven, anmodet nævnet om at tage stilling til vandregnskabet for perioden 1. juli 2011 – 30. juni 2012, idet lejereren, XX, har gjort rettidig indsigelse.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede ikke at godkende vandregnskabet for perioden 1. juli 2011 – 30. juni 2012, idet nævnet fandt at differencen på 4.263,12 kr. fra det tidligere regnskab ikke kan medtages.

Nævnet vedtog derfor at pålægge YY at udarbejde et nyt vandregnskab for lejereren.

For ejere af mindst to udlejede beboelseslejligheder i landet gælder reglerne i lejelovens § 113 a, jf. vedlagte bilag. Udarbejdelse af nyt regnskab senere end 1. marts 2013 anses for overtrædelse af disse regler. Det forudsættes herved, at nævnets afgørelse ikke bliver anket til boligretten

Lovgrundlag:

Huslejenævnet har behandlet sagen efter reglen i § 46l, stk. 3 i lejeloven, hvorefter huslejenævnet afgør sager om vandregnskaber i de tilfælde, hvor lejereren overfor udlejer har fremsat rettidig skriftlig indsigelse mod regnskabet.

Efter reglerne i lejelovens § 46j kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne, hvis udlejer leverer vand, kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Betaling for vand efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen. Udlejereren kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet.

Efter reglen i § 46l skal vandregnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejereren har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket. Følger vandregnskabsperioden varmeregningsåret, skal vandregnskabet udsendes samtidig med varmeregningsåret. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter til vand og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Efter stk. 3 i samme bestemmelse kan lejereren skriftligt gøre indsigelse mod vandregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af vandregnskabet. (.....). Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejereren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejereren ønsker at fastholde sit krav i henhold til vandregnskabet.

Efter reglen i § 46o kan udlejereren, såfremt han som følge af en undskyldelig fejl har glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, til det følgende vandregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejereren skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Har lejereren betalt for meget i a contobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejereren eller fradrages i første lejebetaling efter, at vandregnskabet er udsendt, jf. lejelovens § 46m, stk. 2.

Sagsfremstilling:

Lejerens regning udgør i alt 4.002,26 kr. Han har betalt a conto 3.084 kr. og har således fået en tillægsbetaling på 918,26 kr.

Lejer har i mail af 25. september 2012 til udlejer gjort indsigelse mod posten "Diff. sidste år" på 4.263,12 kr.

Udlejer har i mail af 12. oktober 2012 meddelt lejer, at sagen vil blive indbragt for huslejenævnet.

Udlejer har i brev af 15. oktober indbragt sagen for huslejenævnet. Udlejer anfører ved indbringelsen, at lejer tidligere har gjort indsigelse mod vandregnskabet. I denne sag (2010-2860) besluttede nævnet, at lejer skulle have tilbagebetalt 4.263,12 kr. Dette beløb er overført til dette års vandregnskab, og det er således denne post lejer gør indsigelse mod.

Udlejer har ligeledes fremsendt dokumentation fra forsyningsgesellschaft, samt fremsendt kopi af brev til lejer om ændring af vandregnskabsperiode.

Udlejer har i mail af 2. november 2012 fremsendt de sidste 2 års vandregnskaber samt den tidligere afgørelse fra huslejenævnet.

Lejer er hørt i sagen og har i brev af 17. november 2012 anført, at det undrer ham, at beløbet dukker op igen på det efterfølgende vandregnskab.

Lejer har endvidere fremsendt mailkorrespondance mellem ham og udlejer. I mail af 12. september

lejer har endvidere fremsendt mailkorrespondance mellem ham og udlejer i mail af 12. september. anmoder lejer udlejer om en forklaring på, hvorfor beløbet fremgår på dette års vandregnskab.

Udlejer har i mail af 17. september 2012 meddelt lejer, at udlejer har mulighed for at medtage udgifter over efterfølgende vandregnskab, som ikke blev fordelt i vandregnskabet året før.

Forelagt dette har udlejer i mail af 13. december 2012 henvist til tidligere korrespondance i sagen og har ikke yderligere bemærkninger.

Huslejenævnets bemærkninger:

Nævnet har gennemgået det fremsendte materiale.

Ejendommens samlede forbrug har i perioden udgjort i alt 631 m3, svarende til 21.859,54 kr. Hertil er lagt en "Diff. sidste år" på 4.263,12 kr. (ca. 100 m3) således at den samlede udgift er opgjort til i alt 26.497,66 kr. eller ca. 91 m3 pr. lejlighed. Lejlighedens forbrug udgør ca. 112 m3.

Nævnet besluttede i sag 2010-2860, på grund af rod i regnskabet, at lejer skulle have 4.263,12 kr. tilbagebetalt. Dette beløb har udlejer overført til dette vandregnskab med henvisning til, at udlejer kan medtage udgifter der ikke blev fordelt fra det tidligere regnskab til det efterfølgende.

Et flertal i nævnet (formanden og lejerrepræsentanten) fandt ikke, at det forhold, at beløbet ikke er medtaget i forrige regnskab, gør at der er tale om en undskyldelig fejl, hvorfor beløbet ikke kan overføres til her omhandlede vandregnskab.

Flertallet stemte derfor for ikke at godkende regnskabet, samt for at pålægge udlejer at udarbejde et nyt regnskab for lejeren, hvor udgiften på 4.263,12 kr. ikke er medtaget.

Ejerrepræsentanten stemte for at godkende vandregnskabet.

Da nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed betyder det, at nævnet ikke har godkendt vandregnskabet og samtidig har pålagt udlejer at udarbejde et nyt regnskab.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan senest 4 uger efter at den er meddelt parterne indbringes for boligretten, jf. § 43 i boligreguleringsloven.

Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til boligrettens kontor på Frederiksberg domhus, Howitzvej 32. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal ikke medindstævnes, idet kun udlejer og lejer er part i en eventuel retssag.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen.

p.f.v.

xxxxx
Sekretær