

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 21.11.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 13.11.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 21.11.2012
<b>Primære lov</b> Lejeloven Kap. VII. Varmebetaling mv. §§ 36-46 b § 40	<b>Afgørelsesnummer</b> 312	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2012-72772

2100 København Ø

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

I brev modtaget i ankenævnet den 16. maj 2011 har lejerne indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Lejerne har indbragt sagen for huslejenævnet. Sagen er behandlet efter boligreguleringslovens § 106, nr. 7.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at ankenævnet har afvist at realitetsbehandle vandregnskabet.

**Huslejenævnets afgørelse:**

*"Nævnet har besluttet at afvise at realitetsbehandle vandregnskabet.*

***Baggrund og begrundelse:***

*Ejendommens regnskabsperiode er 1. marts 2010 til 28. februar 2011.*

*Lejernes regnskabsperiode er 1. marts 2010 til 30. juni 2010.*

*Vandregnskabet er udsendt sammen med varmeregnskabet den 21. juni 2011.*

*Først i en mail af 13. august 2011 gør lejerne indsigelse mod vandregnskabet. Forbruget i de fire måneder har været 188,8 m<sup>3</sup>, eller en udgift på 9.490,54 kr. Der er betalt à conto 600 kr., og efterbetalingen er 8.890,54 kr.*

*Lejerne har oplyst, at de har gjort indsigelse mod regnskabet i en mail af 13. august 2011, da de først modtog regnskabet meget sent, da de fraflyttede lejemålet den 18. juni 2010.*

*Ved fraflytningen blev vandmåleren aflæst til det forbrug, der er indeholdt i vandregnskabet. Lejerne kan ikke forstå, at der er tale om så stort et forbrug i fire måneder. Det store forbrug kan muligvis skyldes et toilet, der løb, hvilket de havde gjort viceværten opmærksom på flere gange.*

*Udlejer har oplyst, at regnskabet blev sendt til den ene af de to lejere på den adresse, lejerne havde oplyst i forbindelse med fraflytningen.*

*Med hensyn til problemerne med toilettet så skete der udbedring allerede den 8. september 2009, det vil sige inden vandregnskabsperiodens start.*

*Lejerne har oplyst, at det er rigtigt, at vandregnskabet blev sendt til sidstnævnte adresse, men brevet blev omadresseret til et andet land, hvor lejer boede om sommeren.*

*Derfor modtog lejerne først vandregnskabet ca. 10. juli 2011. Da de havde klaget til udlejer den 13. august 2011, er lejerne af den opfattelse, at de har klaget rettidigt inden 6 uger efter modtagelsen af regnskabet.*

*Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.*

*Udlejer har dokumenteret, at regnskabet er sendt rettidigt til den adresse, som udlejer havde fået oplyst af lejerne ved fraflytningen.*

*Udlejer bærer ikke risikoen for, at lejerne midlertidigt har opholdt sig på en sommeradresse i et andet land. Indsigelsesfristen på 6 uger kan derfor ikke forlænges med denne begrundelse.*

*Lejerne modtog regnskabet ca. 10. juli 2011 og kunne have nået at overholde indsigelsesfristen på 6 uger regnet fra den 22. juni 2011, hvis de havde klaget umiddelbart efter modtagelsen af regnskabet i det andet land.*

*Det er en betingelse for at nævnet skal kunne realitetsbehandle et vandregnskab, at lejerne har gjort rettidigt og begrundet indsigelse mod regnskabet. Lejernes indsigelse af 13. august 2011 er sendt efter udløbet af indsigelsesfristen på de 6 uger, og nævnet afviser derfor at realitetsbehandle vandregnskabet."*

### **Ankegrunde:**

Lejerne har indsendt kommentarer til selve vandregnskabet. Det er endvidere oplyst, at lejerne har henvendt sig til målerfirmaet, som har udfærdiget vandregnskabet, ved modtagelsen af regnskabet. Målerfirmaet sagde, at medarbejderen var på ferie, og at der ikke var et problem med at vente til efter ferien.

Da lejerne så henvendte sig efterfølgende til målerfirmaet i august, henviste selskabet til, at lejerne måtte klage direkte til udlejer. Fristen var på det tidspunkt udløbet.

### **Oplysninger i øvrigt:**

Udlejer har kommenteret lejernes synspunkter vedrørende vandregnskabet. Udlejer har endvidere henvist til, at fristen for indsigelse fremgår af vandregnskabet og tilføjet, at det ikke er udlejers risiko, at lejerne ikke er hjemme på adressen i sommerperioden.

### **Ankenævnets begrundelse:**

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af sagen har ankenævnet vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Der er således ikke indsendt oplysninger, som kan begrunde en ændring af afgørelsen.

Ankenævnet skal bemærke, at regnskabet er sendt til lejernes nye folkeregisteradresse. Det er ikke udlejer, der skal bære risikoen for, at lejerne midlertidigt har opholdt sig på en sommeradresse i ét andet land.

Der er derfor ikke grundlag for at forlænge indsigelsesfristen på 6 uger.

Ankenævnet skal bemærke, at lejerne har modtaget regnskabet omkring den 10. juli 2011, hvorfor lejerne kunne have overholdt indsigelsesfristen på de 6 uger fra udsendelsen den 22. juni 2011.

Da det er en forudsætning for, at vandregnskabet skal realitetsbehandles, at lejerne har gjort rettidig og begrundet indsigelse, har ankenævnet herefter afvist at realitetsbehandle regnskabet.

### **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