

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 28.01.2013	Afgørelsesdato 23.01.2013	Dato for offentliggørelse 28.01.2013
Primære lov Lejeloven Kap. VII. Varmebetaling mv. §§ 36-46 b § 40	Afgørelsesnummer 369	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-1853

Vedr.: Lejligheden xxx 14, 1, 3.

Udlejer har i brev af 10. januar 2012, efter reglen i § 40, stk. 3 i lejeloven, anmodet nævnet om at tage stilling til varmeregnskabet for perioden 1. januar 2011 – 31. december 2011, idet lejerer af denne lejlighed, XX, rettidigt har gjort rettidig indsigelse.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at godkende varmeregnskabet for perioden 1. januar 2011 – 31. december 2011 for denne lejer og dermed afvise lejerens indsigelser.

Lovgrundlag:

Huslejenævnet har behandlet sagen efter reglen i § 40, stk. 3 i lejeloven, hvorefter huslejenævnet afgør sager om varmeregnskaber i de tilfælde, hvor lejerer har fremsat rettidig skriftlig indsigelse mod varmeregnskabet.

Efter reglerne i § 36 kan udlejer kræve sine udgifter til varme refunderet. I varmeregnskabet medtages udgifterne til brændselsforbruget i varmeperioden. Efter reglen i lovens § 37 fordeles varmeudgifterne mellem lejerne efter udlejers bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang og – for så vidt angår levering af varmt vand – efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

I henhold til lejeloven § 40 skal regnskab vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand i varmeregnskabsåret være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varmeregnskabsårets afslutning.... Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmforsyningsanlægget, jf. herved § 40, stk. 1.

Er regnskabet ikke kommet frem til lejerer ved udløbet af den i § 40, stk. 1, nævnte frist, mister udlejerer sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerer, jf. herved § 42.

Efter reglen i § 40, stk. 3 kan lejerer skriftligt gøre indsigelse mod varmeregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af varmeregnskabet. (.....). Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejerer skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde sit krav i henhold til varmeregnskabet.

Sagsfremstilling:

Lejerens regning udgør i alt 4.091,63 kr. Han har betalt a conto 3.600 kr. og har således fået en tillægsbetaling på 491,63 kr.

Udlejer har modtaget endelig afregning fra Brunata den 11. februar 2012 og har fremsendt varmeregnskabet til lejerer den 9. maj 2012.

Lejer har i brev af 26. januar 2012 til administrator klaget over, at hans radiator ikke virker. *"Jeg har været uden varme gennem hele vinteren og til tider har det været uudholdeligt uden varme i lejligheden, at jeg måttet sove til tider hos andre. Selvom det kun er en ét værelses-lejlighed er der kun én radiator til opvarmning af hele lejligheden – både køkken, bad og entré er uden radiator."*

Lejer ønsker en kreditering af hans indbetalte a conto beløb, idet han ikke har modtaget den varme han har betalt for.

Udlejer har i brev af 30. maj 2012 bekræftet modtagelsen af lejerers brev og meddelt lejer, at hans klage vil blive forelagt for Brunata.

Brunata har i brev af 19. juni 2012 svaret på udlejers henvendelse. I skrivelsen fremgår det, at lejerer har klaget over defekt radiatorventil, hvilket er uden for Brunatas område. Brunata har ved gennemgangen af aflæsningerne konstateret, at der er gået varme gennem radiatoren.

Udlejer har i brev af 24. juli 2012 til lejerer fremsendt Brunatas skrivelse. Udlejer anfører i brevet, at de fastholder varmeregnskabet på baggrund af Brunatas skrivelse.

Yderligere meddeler udlejer lejer, at de på baggrund af hans klage har taget kontakt til ejendomsinspektøren, med henblik på at få foretaget en nøje gennemgang af lejerers radiator.

Lejer har ikke reageret på udlejers henvendelse, hvorfor udlejer i mail af 31. juli 2012 har indbragt sagen for huslejenævnet.

Lejer er hørt i sagen, men har trods erindringsbreve, senest af 5. november 2012 hvor der henvises til § 42, stk. 2 i boligreguleringsloven, ikke svaret.

Huslejenævnets bemærkninger:

Nævnet har gennemgået det fremsendte materiale og konstateret, at de formelle regler er overholdt.

Ejendommens samlede forbrug har udgjort i alt 435.026,63 kr. Ejendommens gennemsnitlige forbrug udgør ca. 141 kr. pr. m².

Det samlede forbrug for lejligheden i varmeregningsperioden udgør ca. 108 kr. pr. m².

Udgifterne er fordelt efter sædvanlige principper; det varme vand efter haneandele og varme efter faste andele og målerdelinger.

Lejeren har klaget over manglende varme i lejligheden. Udlejer har meddelt lejeren, at de vil tage kontakt til ejendommens inspektør med henblik på at få lejers radiator nøje gennemgået. Lejeren har ikke svaret på kontorets høringsbreve.

Nævnet har ved gennemgang af det fremsendte varmeregnskab ikke fundet fejl eller mangler ved dette.

Nævnet vedtog derfor at godkende varmeregnskabet for denne lejer.

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, da 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