

Kommune Kolding	Kommunenummer 621	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 16.01.2014	Afgørelsesdato 13.01.2014	Dato for offentliggørelse 04.06.2013
Primære lov Lejeloven Kap. VII. Varmebetaling mv. §§ 36-46 b § 37, stk. 1	Afgørelsesnummer 453	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
13/10821

Huslejenævnet i Kolding

Protokoludskrift

xxx A/S
xxx
6000 Kolding

Huslejenævnets

Sekretariat

Akseltorv 1
6000 Kolding
Telefon 79 79 79 79

E-mail central@kolding.dk
www.kolding.dk

Sagsnr.
13/10821
Sagsbehandler
xxx

Direkte telefon 79 79xxx
E-mail xxx @kolding.dk

Udsendt den 16. januar 2014

Møde i
Huslejenævnet den 13. januar 2014

Emne
xxx xx, 6000 Kolding - varme- og vandregnskab 2012
Udlejer, xxx A/S, xxx, 6000 Kolding
mod
lejer, xxx, xxxvej xx, 6000 Kolding.

Nævnets medlemmer:
xxx(formand)
xxx
xxx

Nævnet traf følgende:

AFGØRELSE:

Varme- og vandregnskaberne for 2012 godkendes.

BEGRUNDELSE:

Nævnet har af egen drift påset, at formkrav herunder frister er iagttaget, jfr. lejelovens § 40 og 46 l.

I henhold til lejelovens § 37, stk. 1, sker fordeling af udgifterne til varme og varmt vand mellem lejerne efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang og efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser. I henhold til lejelovens § 46 l j, stk. 1, sker fordeling af udgifterne til vand på grundlag af forbrugsmålere.

Nævnet har ikke fundet fejl ved regnskaberne.

Nævnet bemærker, at enhedspriserne i regnskaberne er beregnede enhedspriser på baggrund af de fordelingsenheder, der er målt i ejendommen. De svarer ikke til de enheder og den pris pr. enhed, der afregnes efter overfor xxx, og kan derfor ikke sammenlignes. Grundgebyret er ligeledes beregnet. En del af varmemforbruget fordeles efter målere, en del (grundgebyr) fordeles efter areal og skal dække de udgifter, der ikke afhænger af forbruget som f.eks. fast afgift til varmeværket, fælles varmemforbrug herunder varmemforbrug i rørene før lejlighedernes målere.

Årsagen til enhedsprisforskellen mellem varmeregnskabet og vandregnskabet er, at vandregnskabet indeholder prisen på leveret vand - både det, der bruges koldt og det, der opvarmes, og prisen på at aflede det igen. Varmeregnskabet indeholder alene prisen på at varme det kolde vand op til varmt vand.

SAGSFREMSTILLING:

Sagen er indbragt 31. maj 2013. Udlejer anmoder nævnet tage stilling til varme- og vandregnskabet, da lejer har gjort indsigelse.

Lejemålet er begyndt i 2004 og ophørt i 2013.

Regnskaber er sendt i brev af 22. april 2013:

- indklip

Lejers indsigelse i e-mail af 7. maj 2013:

- indklip

Aflæsninger:

- indklip

Lejers egne opgørelse:

- indklip

RETSGRUNDLAG:

Lejelov

Uddrag af Kapitel VII *Varmebetaling m.v.*

§ 37. Fordelingen af udgifterne mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten 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.

§ 40. Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand i varmeregningsåret skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varmeregningsårets udløb. 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. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerne andel af de samlede varmeudgifter og om lejerne adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 2. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Når varmeregningsåret er udsendt, skal udlejer på lejerens forlangende give ham eller hans befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod varmeregningsåret senest 6 uger efter modtagelsen af varmeregningsåret. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod varmeregningsåret, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejer skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde sit krav i henhold til varmeregningsåret.

Uddrag af Kapitel VII B *Udgifter til vand m.v.*

§ 46 I. Vandregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer 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.

Stk. 2. Når vandregnskabet er udsendt, skal udlejer på lejerens forlangende give lejer eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod vandregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af vandregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod vandregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejer skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejer ønsker at fastholde sit krav i henhold til vandregnskabet.

KLAGEVEJLEDNING:

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne, lejer og udlejer, indbringes for boligretten, der er en del af civilretten.

Indbringelse sker ved at indlevere en stævning til Retten i Kolding, Civilretten. Vejledning kan findes på www.domstol.dk eller ved henvendelse til Retten i Kolding.

Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse.

Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Huslejenævnet anmoder venligst om at blive underrettet, hvis afgørelsen påklages, ligesom nævnet gerne modtager underretning om resultatet af retssagen.

Sagen er sluttet i Huslejenævnet.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

xxx

Jurist

Denne udskrift er sendt til:

xxx

xxx