

Varme, vand eller andet forbrug

Kommune	Kommunenummer	Medhold
	621	Lejer
Indbringelsesdato	Afgørelsesdato	Dato for offentliggørelse
06.05.2013	08.04.2013	22.10.2012
Primære lov	Afgørelsesnummer	Besigtigelse
Lejeloven Kap. VII B. Udgifter til vand m.v. §§ 46 j-46 q § 46 j, stk. 1	436	Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

12/22317

Huslejenævnet i Kolding

Protokoludskrift

xxx
xxx
6000 Kolding

Udsendt den 15. april 2013

Møde i

Huslejenævnet den 8. april 2013

Emne

xxxvej x, - fraflytning

Lejer, xxxvej xx, 6000 Kolding

mod

udlejer, xxx,

Nævnets medlemmer:

xxx (formand)

xxx

xxx

Nævnet traf følgende:

AFGØRELSE:

Lejer har krav på tilbagebetaling af depositum med kr. 16.800,00.

Betaling for vandforbrug er indeholdt i lejen. Lejer har krav på tilbagebetaling af, hvad der er betalt a conto i lejeperioden.

Tilbagebetaling skal ske senest 1. juni 2013.

Nævnet afviser at tage stilling til afregning af varmekonsum.

Nævnet afviser at tage stilling til afregning af elforbrug.

BEGRUNDELSE:

Depositum

Nævnet har lagt til grund, at udlejer ikke stiller krav om betaling for malerarbejde eller anden istandsættelse ved fraflytning. Lejer har derfor krav på tilbagebetaling af depositum, kr. 16.800,00, uden fradrag for udgifter til istandsættelse.

Vand

I henhold til lejelovens § 46 j, stk. 1, er betaling for vand som udgangspunkt indeholdt i lejen. Et flertal af lejerne kan kræve, at fordeling af udgiften til vand sker på grundlag af forbrugsmålere.

Nævnet har lagt til grund, at lejers vandforbrug beregnes ved at fratække uvedkommende forbrug, der registreres på en bimåler, fra hovedmålerens forbrug, således at der ikke sker en fordeling på grundlag af forbrugsmålere. Evt. eventuelt vandspild vil blive pålignet lejers forbrug.

Nævnet finder, at der ikke sker en fordeling på grundlag af forbrugsmålere, således at forudsætning for at kræve betaling for vand efter målere ikke er opfyldt, jfr. lejelovens § 46 j, stk. 1. Betaling for vand skal anses for indeholdt i lejen, og lejer har krav på tilbagebetaling af, hvad der er betalt a conto i lejeperioden.

Nævnet bemærker, at medmindre nævnets afgørelse er indbragt for boligretten, vil tilbagebetaling senere end 1. juni 2013 blive anset for en overtrædelse, der sammen med eventuelle andre overtrædelser kan medføre frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jfr. lejelovens § 113a, stk. 3, nr. 4.

Nævnet bemærker vejledende, at regnskabet ikke opfylder krav til vandregnskaber, jfr. lejelovens § 46 j.

Varme

Nævnet har efter kontrakten lagt til grund, at parterne har aftalt, at oliebeholdning ved fraflytning skal være 100 l. Nævnet kan ikke på nuværende tidspunkt konstatere den aktuelle oliebeholdning ved lejers fraflytning, således at afgørelse af tvisten kræver en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet. Nævnet afviser derfor at tage stilling men bemærker, at oliebeholdning udover 100 l er lejer uvedkommende.

El

Nævnet har i efter kontrakten lagt til grund, at udlejer ikke levere el. På baggrund heraf afviser nævnet at tage stilling til tvisten.

SAGSFREMSTILLING:

Lejemålet er indgået pr. 1. januar 2009. Af kontrakten, typeformular A, 8. udgave, og senere fornyelser fremgår:

- Månedlig lejer er kr. 5600.
- Udlejer leverer ikke varme og varmt vand. Lejer sørger selv for opvarmning. Lejemålet opvarmes ved olie/petroleum og brændeovn.
- Udlejer leverer vand til lejemålet. Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere.
- Udlejer leverer ikke el.
- § 11:
- "Huslejen på kr. 5600 dækker kun selve huslejen af huset. Vand og kloak/vandafledningsafgifter betales af lejer. Der er opsat to vandmålere en til huset og en til dyrenes forbrug. Vandet vil blive aflæst og i første omgang tilsendt udlejer, som så skal afregne med lejer."
- "Vandmåleren står ved overtagelsen på 296 vores bimåler står på 211 til dyrene"
- "olie betales af lejer og oliemåleren står ved overtagelsen på 100 liter. Det skal det også, når man fraflytter huset ellers fratrækkes det depositumet."

Af tillæg af 1. april 2010 fremgår" Ifølge aftale med xxx vil de gerne betale for vand så deres husleje bliver 5900,- med et a conto vand/kloak/vandafledningsafgift kr. 300,- ekstra i mdr. Før vand kr. 5600,- med vand kr. 5900,- Huslejen skal betales fra den 1-4-2010.

I brev af 17. august 2011 opsiges lejemålet til ophør 30. november 2011, lejemålet fraflyttes 15. september 2011.

Primo september 2011 fraflyttes lejemålet

I henhold til Folkeregisteret er lejer fraflyttet 1. september 2011. Ny lejer er tilflyttet 1. december 2011.

Ifølge kvittering af 20. oktober 2011 påfyldes 200l olie.

I e-mail af 22. oktober 2012 indbringes sagen. Lejer anmoder nævnet tage stilling til:

1. Afregning af depositum. Lejer oplyser, at der er indbetalt depositum på kr. 16.800,00, og at udlejer har godkendt lejers malerarbejde ved fraflytning.
2. Betaling for vand. Lejer oplyser, at der er indbetalt a conto kr. 3.600,00, der også fremgår af udlejers opgørelse, og at lejer ikke har modtaget afregning i lejeperioden.
3. Betaling for el. Lejer oplyser, at de aldrig blev registreret som forbrugere og har betalt kr. 10.000,00 a conto.
4. Opvaskemaskine. Lejer oplyser, at der er indgået aftale om, at udlejer køber opvaskemaskinen for kr. 1.000,00.
5. Brændeovn. Lejer oplyser, at der er indgået aftale om, at udlejer køber brændeovnen for kr. 600,00.
6. Betaling for varme. Lejer oplyser, at der ved fraflytning skulle være 100 l diesel, og at der reelt var 200 l på tanken. Lejer oplyser videre, at udlejer efter lejers fraflytning har brugt de 200 l og opkræver betaling for yderligere 200 l.

Den 24. oktober 2012 sender lejer kopi af opgørelse fra udlejer af depositum, vand, olie og el vedrørende 2009, 2010 og 2011. Det fremgår, at vandforbrug er beregnet ved at fratække bimålers udvisende fra hovedmåleren. Der er opkrævet betaling for 200 liter olie. Lejer er godskrevet kr. 600,00 vedrørende brændeovn og kr. 1500,00 vedrørende opvaskemaskine.

Den 31. oktober 2012 bekræfter lejer telefonisk, at der ikke er tvist om udlejers betaling for opvasker og brændeovn, da udlejer har anerkendt beløbene i opgørelsen. Følgende tvister rester, som lejer ønsker nævnets stillingtagen til:

- Opgørelse af olieforbrug.
- Afregning af vandforbrug. Lejer er i tvivl, om opgørelsen er korrekt, da hun har svært ved at gennemskue den.
- Afregning af elforbrug. Lejer ønsker dokumentation for beløbene for at kunne kontrollere, at opgørelsen er korrekt.

Den 5. november 2012 bekræfter udlejer, at der ikke stilles krav om betaling for malerarbejde eller anden istandsættelse, og at han anerkender beløb vedrørende opvaskemaskine og brændeovn.

I e-mail modtaget 12. november 2012 oplyser udlejer, at han har lavet en ny vandoversigt, da der var fejl vedrørende faste afgifter og miljøafgifter. Udlejer oplyser videre, at lejer skal sørge for opvarmning af huset, så længe kontrakten gælder, og at olien var opbrugt ved fraflytning, hvorfor udlejer har fyldt olie på. Udlejer mener, at et forbrug på 3-5 liter om dagen er normalt for årstiden og oplyser, at radiatorerne har stået på 1.

RETSGRUNDLAG:

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

§ 46 j. Leverer udlejeren vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Betaling for vand efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen. Udlejeren kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet.

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

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