



Sendt til

Udlejer, Den Selvejende Institution Frederiksgården v/Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Tidligere lejer, Mathilde Haapanen

Dato: 13. april 2022

Sagsnr.: 03.09.24-G01-13-20

Vedr.: Rådmand Steins Allé 16C, 309 2000 Frederiksberg

Udlejer, Den Selvejende Institution Frederiksgården v/Newsec Property Asset Management Denmark A/S, af ovennævnte lejemål har ved mail af 7. oktober 2020 indbragt en sag om lejemålets varmeregnskab for perioden 1. juni 2019 - 31. maj 2020 for huslejenævnet, idet tidligere lejer, Mathilde Haapanen, har gjort indsigelse herimod.

Afgørelse:

Huslejenævnet vedtager at godkende lejers andele på henholdsvis 104,08 kr. og 8.583,83 kr., svarende til i alt 8.687,91 kr., af de samlede udgifter i varmeregnskabet for perioden 1. juni 2019 - 31. maj 2020, idet nævnet, på det foreliggende grundlag og den bevisførelse som kan ske for nævnet, ikke kan konstatere fejl eller mangler herved.

Nævnet vedtager at tilsidesætte udlejers medtagelse af udgift på 282,50 kr. til gebyr for måleraf-læsning i varmeregnskabet, jf. lejelovens § 37, stk. 3 modsætningsvis.

Lovgrundlag:

Af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 7 følger, at de i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i tvister om lejerens betaling for temperaturregulering, vand og el efter kapitel VII, herunder uenighed om acotobidrag, om tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af målere efter § 41, stk. 3, og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, antennebidrag og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester efter kapitel VII A.

Lejelovens § 36, stk. 1 anfører, at leverer udlejeren varme og opvarmning af brugsvand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen, jf. dog stk. 3.

Af bestemmelsens stk. 2 følger, at er der, jf. § 41, stk. 2, truffet beslutning om, at lejerens forbrug af vand og køling skal fordeles efter målere, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet. 2

Lejelovens § 37, stk. 1 anfører, at udgifterne i § 36, stk. 1 og 2, opgøres i særskilte forbrugsregnskaber for

- 1) varme og opvarmning af brugsvand,
- 2) køling og
- 3) vand.

Af bestemmelsens stk. 2 fremgår, at rabatydelser og lign. skal godskrives regnskabet.

Af stk. 3 følger, at i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand og i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af henholdsvis varmeanlæg og kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Stk. 4 anfører, at udgifterne til energimærkning medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand som en forholdsmæssig del med lige store beløb i hvert af årene i den periode, energimærkningen er gyldig. Endvidere kan medtages en passende forrentning af den del af udgiften til energimærkning, der ikke er dækket ved lejernes betaling efter 1. pkt.

Ifølge lejelovens § 38 skal et forbrugsregnskab indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 45. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis regnskabet kommer frem til lejerens efter udløbet af fristen i § 43, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Lejelovens § 40, stk. 1 anfører, at udgifterne til varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 37, stk. 3, fordeles mellem lejerne efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler. Fordelingen af udgifterne til varme skal ske enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetagearealet eller rumfang, og fordelingen af udgifterne til opvarmning af brugsvand enten efter egnede forbrugsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.

Af lejelovens § 43 fremgår, at forbrugsregnskabet, jf. § 37, stk. 1, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. § 37, stk. 1, nr. 1 og 2, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

Lejelovens § 45 anfører, at lejerens skriftligt kan gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber, senest 6 uger efter at regnskabet er kommet frem til lejerens. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod regnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan

godkendes. Udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling i henhold til regnskabet.

Boligreguleringslovens § 42, stk. 3, 1. og 2. pkt. anfører, at huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget.

Af boligreguleringslovens § 43, stk. 1, 1. pkt. fremgår, at uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten.

Bestemmelsens stk. 2 anfører, at 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.

Sagsfremstilling:

Af Bygnings- og Boligregistret fremgår, at bygningen er opført i år 1959, og at lejemålets boligareal er 48 m², der består af ét værelse.

Lejekontrakten anfører, at lejemålets bruttoetageareal er 48 m², og at lejerforholdet begynder den 1. august 2019.

Af varmeregnskabet for perioden 1. juni 2019 - 31. maj 2020, som er for forbrugsperioden 1. august 2019 - 31. marts 2020, fremgår, at lejers andel af de samlede udgifter til varme udgør 8.970,42 kr., og beregningen heraf fremgår. Det fremgår, at lejers forbrug, som udgør 7.662,42 kr., til varmemfordelingsmålere er et estimeret forbrug, som er beregnet på grundlag af graddage. Lejers forbrug til værelsehaneandele udgør 104,08 kr. og 921,41 kr. til varmemfordelingstal. Endvidere er anført, at det af lejer betalte acontobidrag for forbrugsperioden samlet udgør 2.480,00 kr., og at lejers efterbetaling udgør 6.490,42 kr. Der oplyses også om, at afregning fra leverandøren er modtaget af udlejer den 30. juni 2020, og om lejers adgang til at gøre indsigelse.

Varmeregnskabets følgebrev er dateret 15. juli 2020.

Lejer gør indsigelse ved mail af 27. juli 2020. Af mailen fremgår:

- *"Jeg har modtaget en efterbetaling på kr. 6.490,00. Der må være sket en fejl, som jeg vil bede jer undersøge og korrigere.*

Jeg har boet i lejligheden fra den 1/6 2019 til den 31. marts 2020.

I perioden fra den 1/6 2019 til midt i 1/10 2019 virkede radiatoren slet ikke, og derfor var varmemester [...] oppe i lejligheden for at reparere den, så jeg kunne få varme på.

Det er ikke realistisk, at jeg skulle bruge 2.443 enheder - altså for kr. 8.970,42 på bare 6 måneder i en ét-værelses lejlighed.

Jeg sender derfor denne indsigelse, og ser frem til at høre fra jer."

Brunata udtaler ved mail af 7. august 2020:

- *"Vi har gennemgået forbrugsregnskabet igen. På baggrund af de oplysninger, vi har, mener vi ikke, der er grundlag for at korrigere det fremsendte forbrugsregnskab. Den beslutning er truffet på baggrund af følgende:*

I ejendommen er der monteret elektroniske fordelingsmålere med fjernaflæsningsmoduler. Dette medfører, at vi ikke behøver adgang til boligerne for at foretage aflæsning, men i stedet foretager aflæsningerne elektronisk udefra. I forbindelse med til og fraflytningen blev måleren ligeledes fjernaflæst 01.08.2019 og 12.03.2020/15.03.2020. Da fra flytnings aflæsningen er foretaget før det reelle lejerskifte, er målerstanden blevet regnet tilbage til den 31.03.2020. Beregningen kan ses på beboerens forbrugsregnskab.

Varmeregningen dækker en periode med flere graddage end kalenderdage, der er derfor ikke "opsparet" penge til dækning af de mere varmekrævende perioder via indbetalt aconto i de ikke varmekrævende perioder. Den periode, som varmeregningen dækker over, udgør cirka 85 % af hele varmeregnskabsårets graddage (se forklaring i vedhæftede dokument), men kun ca. 66 % af kalenderdagene, vil en efterregning typisk være uundgåelig.

Da vores administrative gennemgang ikke giver anledning til at tvivle på hverken målerne eller den fjernaflæsning, der er foretaget, fastholder vi det fremsendte forbrugsregnskab. Hvis administrator eller beboer imidlertid ønsker, at vores servicetekniker foretager en manuel aflæsning af målerne, kan dette lade sig gøre. Såfremt der ikke findes nogen fejl ved målerne eller målingerne, vil den manuelle aflæsning dog være mod fakturering."

Udlejer indbringer ved mail af 7. oktober 2020 sagen for huslejenævnet. Indbringelsen anfører:

- *"... indberetter jeg hermed en varmeindsigelse fra fraflyttet lejer [...]. Lejer har betalt efterbetalingen, men har ikke trukket indsigelsen tilbage."*

Udlejer fremsender ved høringsvar af 14. oktober 2020 kopi af en række tidligere varmeregnskaber for lejemålet.

Af lejers høringsvar af 1. december 2020 fremgår:

- *"Jeg vil gerne fastholde min indsigelse mod den varmeregning jeg har fået på næsten 9.000 kr. Hvis jeg forstår de fremsendte bilag korrekt, så har varmeregningen for de tidligere år været henholdsvis ca. 2.200 kr og ca. 1.700 kr. Det giver ingen mening at jeg skulle have brugt så meget varme eftersom radiatoren slet ikke fungerede de første 4 måneder ud af de i alt 9 måneder, som jeg boede i lejligheden."*

Udlejer fremsender ved høringssvar af 27. april 2021 kopi af blandt andet dokumentation for det samlede varmeforbrug samt anonymiserede fordelingslister, for de seneste tre år.

Lejers høringssvar af 4. juli 2021 anfører:

- *"Jeg har modtaget en efterbetaling på kr. 6.490,42. Der må være sket en fejl, som jeg vil bede jer undersøge og korrigere. Jeg har boet i lejligheden på Rådmand Steins Alle [...] fra den 1/6 2019 til den 31. marts 2020. I perioden fra den 1/6 2019 til midt i 1/10 2019 virkede radiatoren slet ikke, og derfor var varmemester [...] oppe i lejligheden for at reparere den, så jeg kunne få varme på. Det er ikke realistisk, at jeg skulle kunne bruge 2.443 enheder - altså for kr. 8.970,42 på bare 6 måneder i en ét-værelses lejlighed. Lejligheden er midt i bygningen med naboer over, under og til begge sider, og jeg har næsten ikke haft varme på, netop fordi radiatoren var i stykker det meget af tiden. Jeg sender derfor denne indsigelse [...]"*

Udlejers høringssvar af 4. august 2021 anfører:

- *"Vi fastholder og har ikke yderligere kommentarer til lejerens indsigelse end dem vi tidligere har fremsendt jf. vedhæftet mail."*

Af varmeregnskabet for perioden 1. juni 2019 - 31. maj 2020, som er for forbrugsperioden 1. august 2019 - 31. marts 2020, fremgår, at lejers forbrug fordeler sig med 2.443 enheder, som er et estimeret forbrug beregnet på grundlag af graddage, til varmfordelingsmålere, 38,5 enheder til varmfordelingstal og 4,7 enheder til værelshaneandele. Enhedsprisen for varmfordelingsmålere udgør 3,13648 kr., og for de faste andele udgør enhedspriserne henholdsvis 23,93277 kr. for varmfordelingstal og 22,14548 kr. for værelshaneandele. Endvidere medtager udlejer udgift på 282,50 kr. for "særskilt afregning i forbindelse med flytning". Ejendommens samlede varmeforbrug udgør 1.437 MWh, og den samlet fordelingsudgift udgør 1.153.261,03 kr.

Ovenstående sagsfremstilling er ikke fuldstændig, og det gengivne materiale er alene gengivet i uddrag.

Huslejenævnets bemærkninger:

Indledningsvis konstaterer huslejenævnet, at varmeregnskabet opfylder betingelserne, jf. lejelovens § 38, at varmeregnskabets fremkomst er rettidig, jf. lejelovens § 43, 1. pkt., idet lejer gør indsigelse ved mail af 27. juli 2020, at lejers indsigelse er rettidig, jf. lejelovens § 45, 1. pkt., idet regnskabets følgebrev er dateret 15. juli 2020, samt at udlejers indbringelse ved mail af 7. oktober 2020 er rettidig, jf. lejelovens § 45, sidste pkt., når fristen beregnes fra følgebrevets datering.

Nævnet finder, at lejers indsigelse er tilstrækkelig specificeret, jf. lejelovens § 45, 3. pkt.

Nævnet konstaterer, at der ikke er konstateret fejl ved varmfordelingsmålerne eller disses registreringer.

Af varmeregnskabet fremgår, at for varmefordelingsmåler ...09 er forbruget for perioden 15. marts 2020 - 31. marts 2020 et estimeret forbrug på 7 enheder, og tilsvarende er forbruget for perioden 12. marts 2020 - 31. marts 2020 på varmefordelingsmåler ...70 et estimeret forbrug på 28 enheder. Begge estimerede forbrug er beregnet på grundlag af graddage.

Nævnet vedtager at godkende udlejers opkrævninger på henholdsvis 104,08 kr. for værelsehane-andele, 921,41 kr. for varmefordelingstal og 7.662,42 kr. for varmefordelingsmålere, idet nævnet, på det foreliggende grundlag og den bevisførelse som kan ske for nævnet, ikke kan konstatere fejl eller mangler herved. Nævnet lægger særlig vægt på, at der ikke er konstateret fejl ved varmefordelingsmålerne eller disses registreringer, og at de to estimerede forbrug er beregnet på grundlag af graddage, hvilket er en sædvanlig beregningsregel i overensstemmelse med lejelovens § 40, stk. 1, 1. pkt.

For så vidt angår udlejers medtagelse af udgift på 282,50 kr. til "særskilt afregning i forbindelse med flytning", så bemærker nævnet, at det af lejelovens § 37, stk. 3, som er ufravigelig, jf. lejelovens § 46, stk. 1, følger, hvilke udgifter udlejer kan medtage i varmeregnskabet.

Nævnet vedtager at tilsidesætte udlejers medtagelse af udgift på 282,50 kr. til gebyr for måleraf-læsning i varmeregnskabet, idet nævnet, med henvisning til lejelovens § 37, stk. 3 modsætningsvis, finder, at en sådan udgift ikke kan medtages i varmeregnskabet.

Klagevejledning:

Huslejenævnets afgørelse kan, senest fire uger efter at den er meddelt, indbringes for boligretten, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 1, 1. pkt. og stk. 2.

Indbringelse sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til Retten på Frederiksberg, 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 alene udlejer og lejer er parter i en eventuel retssag.

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

Ydermere gør nævnet opmærksom på, at udlejer inden for 2 uger fra nævnets afgørelse er endelig, såfremt denne giver lejer helt eller delvist medhold, skal meddele beboerrepræsentationen, eller i tilfælde, hvor en sådan ikke forefindes, har pligt til at give samtlige lejere meddelelse, om afgørelsen, jf. lejelovens § 107 a.

På vegne af 1. Huslejenævn

Ann Loft Højbjerg
(Sekretær)

Vedlagt bilag:

- Lejelovens §§ 107 a og 113 a - c.

Lejeloven

§ 107 a. Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den truffe afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejereren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 113 a. Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder eller til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

- 1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggeloven for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre,
- 3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,
- 4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år eller
- 5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.

Stk. 4. Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 4, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, skal Grundejernes

Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-5, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Stk. 5. Er retten til at administrere udlejningsejendomme eller til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter stk. 1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Stk. 6. Overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 7. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 113 b. Når en ejer er dømt efter § 113 a, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Stk. 2. For ejers regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Stk. 3. § 60, stk. 3, og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration, jf. stk. 2.

§ 113 c. Huslejenævnet kan efter reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.