

Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S  
Ved Bølgen 13, 4.tv.  
7100 Vejle

## Huslejenævnet i Vejle Kommune

har i sit møde den 17. marts 2016 truffet følgende

Vejle, den. 4. april 2016  
J.nr. 03.09.00-G01-102-15

### AFGØRELSE

Klager: **Beboerrepræsentationen Gammelhavn, v/ Steen Hvillum, Borgvold 16B, 5.tv.,  
7100 Vejle**

Indklagede: **Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Ved Bølgen 13, 4.tv., 7100 Vejle**

#### **Vedr. lejemålene i ejendommen Gammelhavn I, II og III, 7100 Vejle**

Udlejer har i e-mail af den 15.12.2015 indbragt en tvist til behandling i huslejenævnet vedrørende varmeregnskabet for perioden 01.06.2014-31.05.2015.

Huslejenævnet kvitterede den 21.12.2015 for modtagelsen af sagen over for udlejer og sendte samtidig en kopi af sagen med bilag til skriftlig udtalelse hos beboerrepræsentationen.

Udlejer oplyser i indbringelsesskrivelsen bl.a. følgende:

*”Beboerrepræsentanterne har gjort indsigelse mod regnskabet på vegne af alle boliglejere i ejendommen. Vi fastholder regnskabet, dog med en justering af lejlighederne i tagetagen, som er udsendt til de berørte lejere. Enkelte lejere har tillige gjort indsigelse mod deres egen varmeopgørelse.*

*Sagens nærmere omstændigheder er, at der i ejendommen er monteret nye målere på radiatorerne og på varmt brugsvand. Vi har samtidig skiftet leverandør af varmefirma. På radiatorerne er gamle elektroniske målere udskiftet med nye moderne elektroniske målere, der registrerer varmeafgivelsen fra radiatoren mere præcist end de gamle målere. Måling af varmt vand blev tidligere målt på fordampningsmålere. Disse målere er ikke særlig præcise, og kan ved stort forbrug løbe tør, så forbruget ikke bliver registreret fuldt ud. De nye målere måler vandmængden der bliver forbrugt i lejligheden. Det har betydet, at der i en del lejligheder skulle ske en større ombygning af varmt vands rørene, for at de nye måler kunne monteres. Det tog noget tid at komme igennem alle lejligheder, hvorfor fordelingen af varmt vand i denne periode er fordelt alene efter haneandele, hvor der tidligere blev fordelt efter en kombination af haneandele for fordampningsstreger. Fremadrettet bliver der fordelt efter forbrug.*

*En beboer i taglejlighederne gjorde opmærksom på, at der ikke var givet kompensation for udsat beliggenhed, hvorfor der blev fremsendt nye opgørelser til taglejligheder.*

*Vi mener ikke indsigelsen indeholder sådanne konkrete punkter som beboerrepræsentanterne ikke kan godkende, således som anført i Lejelovens § 40, stk. 3.*

Af beboerrepræsentationens indsigelsesskrivelse af 03.11.2015 oplyses der bl.a., følgende:

*”Som allerede nævnt har det udsendte varmeregnskab for 2014/2015 resulteret i mange henvendelser fra lejerne i ejendomskomplekset Gammelhavn I, II og III til Beboerrepræsentation Gammelhavn. Derfor vores anmodning til Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S om at få stillet varmeregnskaberne for 2014/2015 fra Vejle Fjernvarme A.M.B.A og CASI Technology A/S til rådighed,*

*Ejendomsselskabets samlede udgifter til varme i komplekset Gammelhavn I, II og III fra 2012 til 2015 har været følgende:*

• 2012	kr. 944.196,88	
• 2013	kr. 1.105.336,25	+ 17%
• 2014	kr. 1.050.072,50	- 5 %
• 2015	kr. 1.101.366,25	+ 4,9 %

*Hvilket viser, at varmeudgifterne ligger på samme niveau (ca.) 2013, 2014 og 2015. Regnskabet fra CASI Technology A/S viser endvidere, at de totalt set har opkrævet den samlede varmeudgift for 2014/2015 hos lejerne.*

*En stor del af lejerne i ejendomskomplekset Gammelhavn I, II og III er lejere, der ikke skifter ”varmevaner” fra år til år. Man kunne derfor formode, at lejerne typisk ville få en lille stigning i varmeudgifterne på ca. 5 % fra varmeåret 2014/2015. Det kan derfor undre:*

- 15 lejemål stiger 50 % og derover
- 20 lejemål stiger mellem 20 % og 49 %
- 20 lejemål stiger mellem 10 % og 19 %

*Vi skal ikke kloge os på hvordan/hvorfor Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S og CASI Technology A/S har fordelt varme- og varmtvandsudgifterne efter måler, graddage og haneandele trods funktionsdygtige målere til rådighed hele perioden, men blot konstatere, at varmeudgifterne for varmeåret 2014/2015 er fordelt helt skævt og uretfærdigt på de private lejemål. På vegne af samtlige private lejemål i ejendomskomplekset Gammelhavn I, II og III gør Beboerrepræsentationen Gammelhavn derfor indsigelse mod varmeregnskabet for perioden den 1. juni 2014 til den 31. maj 2015.”*

Beboerrepræsentationen har den 15.1.2016 fremsendt bl.a. følgende høringssvar.

**Ad. Udskiftning af målere på radiatorer samt varmt brugsvand**

*Som det fremgår nedenfor under ”forudgående forløb” er der sket udskiftning af målerne i november/december 2014, dvs. midt i forbrugsregnskabsåret.*

*Der er ikke sket aflæsning af målerne i forbindelse med udskiftningen, hvorfor regnskaberne ikke er baseret på reelle måler aflæsninger. Måler aflæsningerne anført på de enkelte forbrugsregnskaber kan derfor ikke bero på reelle aflæsninger.*

*Det er vores opfattelse, at der i en situation som denne – hvor der i hele perioden har været funktionsdygtige målere, der blot er udskiftet undervejs – ikke kan ske ændring af principperne for fordeling af udgifterne, således at der ikke kan skiftes fra at afregne efter individuelle målinger til at regne efter haneandele, graddage etc.*

**Ad. Fordelingsgrundlag:**

*Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S anfører i indbringelsesskrivelsen, at fordelingen af varmt vand for den periode hvor der blev foretaget udskiftning af målere er foretaget efter haneandele.*

*Det er uklart, om der er sket fordeling efter haneandele for en del af varmeregningsåret eller om det er fordelt på baggrund af haneandele for hele året.*

*Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S **opfordres(1)** til at redegøre for om der er fordelt på baggrund af haneandele for hele året, eller om det alene gælder en periode i forbrugsregnskabet.*

*Såfremt der alene er fordelt efter haneandele i en del af perioden **opfordres(2)** Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S til at redegøre for hvilken del af perioden der er fordelt efter haneandele, og efter hvilke principper der er fordelt i den resterende periode.*

*Det fremgår af Lejelovens § 40, at fordelingen sker*

*”**enten** efter egnede varmefordelingsmålere **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”*

*Som bestemmelsen er formuleret, kan der ikke skiftes fordelingsprincip i løbet af et forbrugsår.*

**Ad. Forudgående forløb:**

*Lars Bache og Bertel Nielsen, Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, nævnte allerede på møde den 10. maj 2012, at man havde planer om at afbryde samarbejdet med Brunata omkring varmeregningskabet og i stedet lade CASI Technology overtage opgaven. Argumentet for skiftet var, at de nuværende varme og varmtvandsmålere var forældede og skulle udskiftes med nye med mulighed for fjernaflæsning. Til dette mente man, at CASI Technology ville være den rette samarbejdspartner. På møde den 26. februar 2014 kunne Lars Bache så endelig meddele, at aftalen med CASI Technology var på plads, således Brunata skulle aflægge varmeregningskab for perioden fra 1/6-2013 – 31/5-2014 og CASI Technology for perioden fra 1/6- 2014 – 31/5-2015 og fremefter.*

*På årsmødet den 27. marts 2014 blev lejerne informeret og på møde med Lars Bache og Bertel Nielsen den 7. maj 2014 var det helt klart deres intention, at aflæsning, afmontering af gamle målere og montering af nye, skulle – populært sagt – gøres i et hug den 31/5-2014.*

*Brunata foretog den årlige aflæsning af varme og varmtvandsmålere pr. 31/5-2014, men mod forventning skete der ikke andet ved den lejlighed. Da vi ikke modtog nogen form for information fra Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S eller CASI Technology, gik vi ud fra, at alt var ok.*

*I november 2014 modtog lejerne besked om, at folk fra CASI Technology ville komme og skifte varmemålerne. Brunata varmemålerne blev afmonteret og CASI varmemålerne monteret i alle*

lejemål over en periode fra midt i november til midt i december 2014. I samme periode blev varmtvandsmålerne skiftet af et VVS-firma hjemmehørende i Viborg.

Vi bemærkede, at varme og varmtvandsmålerne ikke blev aflæst i forbindelse med afmonteringen, hvilket undrede os. Men da vi heller ikke denne forbindelse modtog nogen form for information fra Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S eller CASI Technology, gik vi igen ud fra, at alt var ok.

Den 23. februar 2015 mailer vi følgende til Bertel Nielsen: ” Flere beboere har spurgt ind til, hvordan varme og varmtvandsforbruget udregnes for indeværende regnskabsår (2014/2015). Vi må indrømme, at vi har været dem svar skyldig og beder dig derfor orientere os om, hvilke tanker I har om det”. I mail af samme dato svarer Bertel Nielsen: ” Efter vanlig praksis foretages en graddageberegning for den periode, den nye måler ikke har målt”. Da det ikke kan gælde for varmtvandsforbruget tog vi spørgsmålet op igen på møde den 19. marts 2015 med Lars Bache og Bertel Nielsen. Umiddelbart kunne de ikke besvare spørgsmålet, så de ville kontakte CASI Technology.

På beboerrepræsentationens årsmøde den 26. marts 2015 stillede Lars Bache og Bertel Nielsen så uden varsel med Claus fra CASI Technology, som orienterede om, hvordan de havde tænkt sig at opgøre varme og varmtvandsforbruget. Han havde intet på skrift – intet ”på tavlen” – ”vi fik en sludder for en sladder”. Han lovede at udlevere en vejledning til varmemålerne, som giver 8 informationer i en visningscyklus, i forbindelse med varmeaflæsningen den 31/5-2015. Hvis man ønsker at følge/kontrollere varmeforbruget på den enkelte radiator er vejledningen nødvendig, så derfor er det også uheldigt, at vejledningen først blev uddelt sammen med varmeregnskabet for 2014/2015 den 29. september 2015.

#### **Ad. selve varmeopgørelsen:**

##### **1. Udgiftsart varme 49%:**

- Flere lejere undrer sig over resultatet af måleraflæsningerne af deres radiatorer. Der er højt forbrug på radiatorer, der ikke har været åbnet – se indsigelserne fra Anders Skjødt, Gammelhavn 13, 3. tv. og Lis Pedersen, Gammelhavn 11, 3. th. som eksempler.

- Varmtvandsforbruget er registreret, men forbruget er sat til 0 for samtlige lejemål.
- Der er ingen graddageberegning i varmeopgørelsen, som Bertel Nielsen ellers nævnte man ville benytte for den periode, hvor den nye måler ikke havde målt. Derfor må vi gå ud fra, at nogle lejemål har fået registreret varmeforbrug fra medio november 2014 og frem til den 31/5-2015 og andre fra op til en måned senere og frem til den 31/5-2015, men at der ikke er registreret forbrug for nogen lejemål fra den 1/6-2014 og frem til montering af ny måler.
- Der er mange fejl i reduktion for udsat beliggenhed, så det bør gennemgås for samtlige lejemål. F. eks. blev Bertel Nielsen gjort opmærksom på, at der ikke indgik reduktion for udsat beliggenhed i taglejlighedernes varmeopgørelse. Bertel Nielsen eller CASI Technology gav derefter samtlige taglejligheder en reduktion i varmeforbruget på 20%, men det gælder kun for taglejlighederne i gavlen. De øvrige taglejligheder skal kun have en reduktion på 15%. Lejlighederne i gavlene og lejlighederne over portene mangler også at få reduktion.
- Endelig er der lejemål, der ikke er måleraflæsninger på og som ikke betaler for varme – bl.a. Borgvold 16, 4. tv.

##### **2. Udgiftsart etagemeter 21%: Intet at bemærke**

**3. Udgiftsart haneandele 30%:** Her er haneandelene forøget med 1 haneandel pr. værelse/rum, fordi varmtvandsforbruget er fordelt alene efter haneandele i varme-regnskabet for 2014/2015.

*Den ændrede afregningsmåde, som Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S og CASI Technology har gennemført uden om beboerrepræsentationen og uden varsel, har, som allerede nævnt i indsigelsen til ejendomsselskabet, medført nogle voldsomme og uventede efterbetalinger for over halvdelen af lejemålene i ejendomskomplekset. Fordeling udelukkende efter haneandele vil altid straffe lejemål med et lavt varmtvandsforbrug og belønne lejemål med et højt varmtvandsforbrug."*

Udlejer har den 3.2.2016 fremsendt følgende høringsvar:

*Beboerrepræsentanterne fastholder indsigelsen. Indsigelsen har alene den begrundelse, at: "varmeudgifterne er fordelt helt skævt og uretfærdigt" At der har været store ændringer på de enkelte lejemåls afregning, hvor nogle stiger mere end 50 % i forhold til året før, er heller ikke en indsigelse som opfylder kravene i LL § 40, stk. 3. Vi skal henvise til CASI Technology's svar vedr. bemærkninger om målere.*

*Efter beboerrepræsentanterne havde fremsendt indsigelsen, blev der afholdt et møde, hvor vi forsøgte at forklare regnskabet. Beboerrepræsentanterne var af den opfattelse, at det nye regnskab (2014/2015) ikke skulle danne grundlag for efter/tilbagebetaling af varmekforbruget i de enkelte lejligheder, men at vi skulle tage udgangspunkt i det gamle (2013/2014) og tillægge 5 %, som så skulle være opgørelsen for 2014/2015. Det ville vi ikke sætte os imod, men bad beboerrepræsentanterne vende tilbage med en bekræftelse fra alle lejere, at det var man indforstået med. Denne tilbagemelding fik vi ikke, hvorfor det var nødvendigt at indbringe sagen for Huslejenævnet som gjort.*

#### **Udskiftning af målere på radiatorer samt varmt brugsvand.**

*Målerne på radiatorerne blev udskiftet inden der i varmeåret 2014/15 for alvor blev behov for opvarmning. Ca. 20 % af graddagene ligger før udskiftningen og 80 % efter. For lejere der har beboet lejligheden hele året er der ingen behov for at foretage en graddagsberegning, idet det alene bruges ved en fordeling mellem en fraflytter og en ny beboer. Varmeforbruget er fordelt efter aflæste målere.*

*Varmt brugsvand kan ikke i dette regnskabsår fordeles efter aflæste målere idet der var 2 forskellige måleprincipper, nemlig gamle målere, fordampningsmålere, og nye målere m3 målere. Som tidligere nævnt krævede det i en del lejligheder en større ombygning af varmtvandsrørene i lejligheden, for at sætte de nye måler på. Udskiftningen strakte sig over en længere periode. Selvom udskiftningen var sket samme dag, ville der stadig være 2 vidt forskellige målinger af forbruget, som ikke kan afregnes efter samme enhedspriser.*

*Forbruget i dette regnskab er alene fordelt efter haneandele, hvor det tidligere var en kombination af haneandele og måler. Der er for hele året sket en fordeling efter haneandele.*

*Haneandelene er optalt efter tapsteder og rum.*

#### **Forudgående forløb.**

*Som beboerrepræsentanterne beskriver, har der i en længere periode været overvejet at udskifte målerne. CASI Technology blev bestilt til opgaven, og da der skulle monteres nye måler på varmt brugsvand, som krævede VVS arbejde, blev det aftalt at vores VVS montør monterede*

varmtvandsmålerne og CASI Technology monterede varmemålerne. Som tidligere oplyst er varmemålerne monteret inden ”fyringssæsonen” og varmtvandsmålerne over en længere periode.

Beboerrepræsentanterne skulle afholde det årlige beboermøde den 26. marts 2015. Som en forberedelse til mødet kom spørgsmålet om hvordan de nye målere skulle aflæses, og spørgsmålet om regnskabet for 2014/15. Vi afholdt møde med Beboerrepræsentanterne den 19. marts, hvor det bl.a. blev aftalt at der på årsmødet skulle orienteres om varmeregnskab og de nye målere. Claus Toft fra CASI Technology blev indkaldt til mødet for at orientere om varmeregnskab og nye målere. Claus Toft var den bedste til at forklare alt om målere og varmeregnskabet. Det er vores opfattelse at der blev givet en god og fyldestgørende redegørelse og der blev besvaret alle spørgsmål fra de fremmødte beboere. Beboermødet vedtog, at varmt brugsvand blev fordelt efter faste haneandele.

### **Selve varmeopgørelsen.**

Fordelingen mellem de 3 udgiftsarter er efter normal praksis. Der henvises til CASI Technology.

Varmeanlægget er fra ejendommens opførelse, hvor der var egen varmecentral i ejendommen. Forsyningen af varmen til de enkelte lejermåls radiatorer sker gennem et et-strengsanlæg, hvor radiatoren har tilgang og afgang til det samme rør. Det er afkølingen i radiatoren der trækker vandet gennem radiatoren, En radiator der er lukket i ventilen kan alligevel godt trække lidt varme fra hovedstrengen, især hvor tilgangsrørerne er korte, idet varmen kan komme ind i radiatoren gennem afgangsrøret. Det kan medføre at der tælles streger på en radiator hvor ventilen er lukket. Det er ikke en fejl på radiatoren, men en konsekvens af varmeanlægget opbygning.”

CASI Technology har den 26.1.2016 fremsendt følgende bemærkninger til sagen:

”Vi er, af ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, blevet bedt om en udtalelse i forbindelse med indgivet indsigelse mod det fremsendte varmeregnskab for ovenstående afdeling. Indsigelsen vedrører varmeregnskabet for perioden 1.6.2014-31.5.2015.

Nærværende besvarelse vedrører Beboerrepræsentationen for Gammelhavn I, II og III’s høringsvar.

Nærværende besvarelse redegør for den målertekniske del samt den regnskabsmæssige fordeling og baggrunden for anvendelsen af denne. Med denne besvarelse, besvares også alle indsigelserne generelt, idet de alle vedrører samme spørgsmål som høringsvaret. Slutteligt besvares de individuelle indsigelser – for så vidt også med henvisninger til besvarelsen af høringsvaret.

### **Ad. Udskiftning af målere på radiatorer samt varmt brugsvand**

For så vidt angår varmfordelingsmålere, blev disse monteret i perioden fra den 13. til den 20 november 2014. Altså foregik montagen af varmfordelingsmålere samlet set over en periode på 7 dage. Der var kun 4 lejermål på opsamlingssturen. For denne del, er det således ikke korrekt, at udskiftningen strakte sig over en længere periode, da 7 dage i varmfordelingsmæssig henseende, må betragtes som en meget kort periode.

Hvad angår udskiftningen af varmtvandmålere, er det dog korrekt, at denne strakte sig over en lang periode – også længere end beskrevet, nemlig fra den 13. november 2014 til, for så vidt vi har fået oplyst, den 13. marts 2015. Årsagen hertil er, at udskiftningen var væsentligt mere kompliceret end antaget, idet nogle lejermål, ved tidligere lejlighed, havde fået skiftet

varmtvandsfordampningsmålere ud med kubikmetermålere, mens mere end halvdelen af lejemålene endnu ikke havde fået foretaget denne udskiftning. Det faktum betød dels, at udskiftningen blev væsentligt mere kompliceret, idet der i stedet for en målerombytning som normalt tager 5 min, nu skulle skæres ind på rør og ombygges til målerinstallation – et sådant indgreb kan tage alt fra 1 time til 1 dag pr. måler. Dels betød det, at man skulle lave en varmtvandsfordeling ud fra, at nogle havde varmtvandsfordampningsmålere i noget af perioden og kubikmetermålere i en anden del af perioden, mens nogle havde kubikmetermålere i hele perioden.

Her er der tale om to HELT forskellige målersystemer og principper, som på normalt dansk betyder, at man skal tage et termometer og lave grader om til liter. Hvordan man tidligere har udført denne beregning, kan jeg ikke udtale mig om, men vi kan som ansvarligt regnskabsfirma ikke, at stå inde for et eventuelt resultat af sådan en beregning.

For så vidt angår varmfordelingsmålerne, så må man ikke blande systemerne jf. bekendtgørelse nr. 1167 af 03/11/2014 § 4. Da de ikke har samme måler tekniske egenskaber som de gamle.

#### **Ad. Fordelingsgrundlag:**

Der er som aftalt på Beboerrepræsentationens årsmøde den 26. marts 2015 anvendt haneandele for hele perioden 1.6.2014-31.5.2015. (uddybes næste punkt)

#### **Ad. Forudgående forløb:**

Jeg blev kontaktet telefonisk af Bertel Nielsen den 11. Marts 2015, som forklarede, at Beboerrepræsentationen for Gammelhavn I, II og III ønskede en dialog i forhold til de nye målere samt udarbejdelsen af det kommende varmeregnskab. Bertel Nielsen forespurgte, om jeg havde mulighed for at komme og holde et indlæg og besvare spørgsmål i forhold til dette, hvilket jeg takkede ja til.

Vel ankommet til mødet den 26. marts, fik jeg at vide, at der var afsat ca. en halv time til mit oplæg. Jeg havde derfor ikke indtryk af, at mit besøg kom "uden varsel". Under mit indlæg var der to ting som blev meget grundigt gennemgået, 1 målerens visningstrin og 2 regnskabs udarbejdelse. Målerens visningstrin blev gennemgået og specielt visningstrinet for sidste års forbrug og indeværende års forbrug, blev gennemgået flere gange – også som det allersidste efter spørgerunden. Jeg forklarede endvidere meget grundigt, at de nye målere ikke tæller på samme måde som de gamle. At de nye målere er mere præcise end de gamle, og at dette ville give en mere præcis fordeling i forhold til forbruget – forstået på den måde, at de som bruger meget varme også ville komme til at betale for meget varme, mens de som ikke bruger noget også vil slippe billigere.

I forhold til regnskabs udarbejdelse forklarede jeg grundigt, hvordan vi normalt fordeler udgifterne og med hvilke procenter vi fordeler disse (som jeg husker det, blev disse faktisk noteret " på tavlen").

Slutteligt forklarede jeg om udfordringerne ved at fordele udgiften til varmt vand og anbefalede, at man benyttede haneandele ved første års fordeling.

Efter en række opklarende spørgsmål, har jeg noteret, at man vedtog vores normale fordeling, samt at anvende haneandele ved indeværende års regnskab 2014-15 i overensstemmelse med min

anbefaling. Jeg kan se af vores interne kontrolsystem, at den ansvarlige regnskabsmedarbejder, er blevet informeret herom allerede dagen efter Beboerrepræsentationens årsmøde – altså den 27. marts 2015.

### **Ad selve varmeopgørelsen:**

Som tidligere nævnt er de nye målere, væsentligt mere præcise end de gamle. De nye målere er af 2-føler princippet som betyder, at målerne er forsynet med to temperaturfølere. En føler måler temperaturen på radiatoren og en måler temperaturen i rummet. Før måleren tæller, så skal temperaturen på radiatoren ifølge dansk lov, være mere end 3 grader varmere end rumtemperaturen og virker allerede fra 25 grader. De gamle målere var af 1-følerprincippet og udviklet i 1968 og teknologien er nu meget forældet. Jeg har ikke kunne en typegodkendelsesattest på disse målere, men normalen er, at 1-føler målere først starter med at tælle ved en varmepåvirkning på over 48 grader. Det vil sige, at selv en lille varme "sivning" gennem radiatoren vil aktivere de nye målere, hvor de gamle ikke ville registrere noget forbrug. Målerne gemmer dog data, som også ligger uden for displayvisningen, så det vil være muligt, at nedtage en måler til kontrol og se hvornår og hvor varm en radiator har været. Vi er for nuværende ikke blevet bedt om at foretage sådanne tests, men har ingen indikationer på, at målerne skulle være defekte. De nye målere tæller generelt hurtigere end de gamle, hvilket også giver en mere nuanceret og præcis måling af varmen.

Da det udelukkende er en fordeling af de faktiske udgifter, betyder det dog ikke at forbruget er steget, men blot at det er fordelt mere præcist. Er der således 100.000 kr. til fordeling og med de gamle målere optalt 20.000 enheder, vil hver enhed koste 5 kr. med de nye målere er der ved de samme 100.000 kr., nærmere optalt 100.000 enheder, hvilket vil betyde, at en enhed nu koster 1 kr.

Varmtvandsforbruget er registreret for den periode målerne har været monteret. Denne måling er dog ikke medtaget, idet det blev vedtaget, at dette års varmtvandsforbrug skulle fordeles vha. haneandele.

Det er korrekt, at der ikke er foretaget graddageberegning af varmen fra den 1.6.14-(17-20).11.14. Årsagen til dette er, at efteråret 14 var langt og varmt. Første gang der var over 10 graddage på et døgn var den 7 november (med undtagelse af en enkelt dag i oktober). 10 graddage er der, hvor normalforbrugeren begynder at overveje at tænde for varmen. For Vejle var der ifølge DMI kun 529 graddage inden målermontagen og 2374 graddage efter målerne blev monteret. Som følge deraf besluttede vi, at den mest korrekte fordeling ville være, hvis vi undlod at fordele efter graddage, men derimod efter faktisk forbrug.

Det vil sige, at enhedsprisen pr. "streg" er lidt højere i år end normalt, men vil formentlig falde for regnskabsåret 2015-2016. Da montagen kun tog 7 dage, er der således ikke tale om "optil en måned senere", men altså blot 7 dage. De 7 dage udgør ca. 1,6 % af de samlede graddage for året og da målervisningen udgør 49% af det samlede regnskab og der er en median på 3,5 dage, vil den samlede forskel i fordeling udgøre +/- 0,19%.

Vedrørende reduktion, var vi blevet gjort opmærksom på, at der var blevet efterisoleret i gavlene. Da der ikke er foretaget ekstra facadeisolering, er varmetabet umiddelbart højere herfra end fra gavlene. Da den termiske påvirkning ikke længere er højere i gavlene, skal der ifølge generelle beregninger fra Teknologisk Institut ikke længere reduceres for denne. Det samme gælder for alle taglejlighederne, hvortil Bertel Nielsen argumenterede, at disse ikke var begunstiget af et et-



*strenget varmeanlæg og derfor ikke fik tilført spildvarme. Det blev derfor besluttet, at yde en reduktion på 20% for taglejlighederne indtil nærmere beregninger forelå. Laboratorieleder på energi og klima, Teknologisk Institut samt syns og skønsmand i beboerklagenævns sager Otto Paulsen er netop fremkommet med beregninger som viser, at der i byggerier som taglejlighederne, bør TILLÆGGES nogle procent grundet ekstra isolering. Dette åbner lovgivningen dog ikke op for, hvorfor reduktionen nok bør sættes til 0% for indeværende regnskabsår.*

*Vedrørende lejemål med manglende aflæsninger, så kan de nye målere godt have en 0-visning, hvis der ikke er brugt noget varme. Ud af de ca. 20.000 lejemål vi laver regnskaber for, er der vel omkring 400 som overhovedet ikke bruger varme. Som tidligere nævnt, så er målerne meget præcise, hvilket går begge veje – altså har man ikke brugt varme, så registrerer målerne det som et 0-forbrug, og har man brugt meget varme vil det også blive registreret.*

*Vi må dog konstatere, at vi har lavet en fejl vedrørende Borgvold 16, 4.tv. Vi kan ikke sige, hvad der er gået galt, men målerne har ikke overflyttet værdier i forbindelse med en flytning. Det er dog ikke korrekt, at der ikke betales for varme i lejemålet, for det er udelukkende det "målerregistrerede" varme der mangler.*

*Altså har beboerne –nye som gamle- betalt både for haneandele og kvadratmeter. Jeg har fået oplyst, at dette lejemål, stort set ikke var beboet fra den 1.6.2014-15.12.2014 og efterfølgende kun har været sporadisk beboet. På trods af dette er de dog blevet afregnet for 160 kvadratmeter og 11 haneandele.*

*Vedrørende udgiftsart haneandele 30 %, så er det beskrevet på bagsiden af regnskabet, hvorledes disse er opgjort. Er alle steget med 1, har det ingen betydning, idet enhedsprisen derved blot vil falde tilsvarende.*

*Der er som udgangspunkt ikke tale om en væsentlig ændring af udgiftsfordelingen, idet fordelingsnøglen tidligere har været næsten den samme. Her anvendte man 46,0% til varmemålerenheder, 28,5 til opvarmning af varmt vand og 25,5% til kvadratmeterfordeling. Nu hedder den 49,30 og 21% men med nogle betydeligt mere præcise målere. Hvor det tidligere har været dem som ikke har brugt meget varme, der har været med til at betale for dem har HAR brugt meget varme, får alle nu i større udstrækning lov til at betale for sit eget forbrug.*

*Slutteligt vil jeg endnu engang gerne understrege, at jeg er af den klare opfattelse, at både fordelingen efter haneandele og fordelingsprocenterne for regnskabet begge blev vedtaget på Beboerrepræsentationens årsmøde. Jeg er også HELT sikker på, at jeg gentagende gange fortalte, at de nye målere er meget mere præcise end de gamle, ligesom jeg også fortalte om konsekvenserne heraf.*

*Der er ikke fundet fejl på målere eller udstyr, ligesom der heller ikke er fundet fejl udover det nævnte lejemål i regnskabet. Udgifterne er fordelt som aftalt på årsmødet, hvorfor det fremsendte regnskab må fastholdes.*

Beboerrepræsentationen har den 29.2.2016 fremsendt følgende høringssvar, som er udarbejdet af advokat Camilla Ernst fra Advokatkompagniet.

*”Ændringen af principperne for opgørelse af forbruget af varmt brugsvand burde være blevet varslet med 6 ugers varsel til en varmeregnskabsperiodes begyndelse, jf. analogien af daværende lejelovs § 37, stk. 3, jf. stk. 5, samt Lejelovens § 55.*

*At en analog anvendelse af varslingsreglen i stk. 5 kan finde anvendelse fremgår af teorien, idet der kan henvises til Karnovs note 218 (2014 udgaven).*

*Konsekvensen af manglende varsel er at forbrugsregnskaberne er ugyldige.*

*Opgørelsen af forbruget af varmt brugsvand blev ved regnskabsåret 2014/2015 ændret fra en opgørelse efter en blanding af målere og haneandele, dvs. til dels ud fra det faktiske forbrug for hver enkelt lejer, til at blive opgjort udelukkende efter haneandele.*

*Tidligere blev der foretaget fordeling af varmt brugsvand efter målere. Overgang fra fordeling efter målere, til at der foretages fordeling efter haneandele, strider mod lejelovens princip om at der kan varsles overgang til individuelle målere.*

*I forbrugsregnskabsåret 2014/2015 sker der uden varsel fordeling efter ”gamle” og utidssvarende fordelingsmetoder, dvs. efter haneandele.*

*Det gøres gældende, at der ikke kan ske ændring af fordelingsprincip fra målere til haneandele, samt*

*Der sås i øvrigt tvivl om, hvorvidt udskiftningen af varmtvandsmålerne med berettigelse forløb over 4 måneder fra den 13. november 2014 til den 13. marts 2015. Det forekommer at være besynderligt, at udskiftningen ikke har været tilrettelagt over en kort periode i forbindelse med overgang til et nyt forbrugsregnskabsår.*

*Når man har valgt at udskifte målere midt i regnskabsåret, kunne man have foretaget aflæsning af de målere der blev nedtaget, således at Brunata kunne lave en regnskab for en del af perioden, og den nye leverandør kunne lave regnskabet for den efterfølgende periode, således det hele blev samlet i et korrekt og formgyldigt regnskab ved forbrugsregnskabsårets afslutning. Derved kunne de korrekte fordelingsprincipper have været anvendt.*

*Beboerrepræsentationen har ikke været orienteret om forløbet, uanset at beboerrepræsentationen efter dagældende § 65, havde ret til at føre tilsyn med planlægning af større arbejder i ejendommen.*

*Det bemærkes, at beboerrepræsentationen ikke er enig i, at det på beboermødet den 26. marts 2015 blev vedtaget, at opgørelsen af varmt brugsvand skulle opgøres efter haneandele, idet der henvises til beboerrepræsentationens bemærkninger af den 15. januar 2016 til Huslejenævnet.*

*Indkaldelse til årsmødet d. 26. marts 2015 samt referat af samme møde vedlægges til nævnets orientering. Det fremgår klart, at der ikke er indgået en aftale om opgørelse af varmt brugsvand, og at der heller ikke er vedtaget en sådan. Punktet var slet ikke på dagsorden, henset til at beboerrepræsentationen ikke var bekendt med, at udlejer havde inviteret en repræsentant fra Casi”*

Udlejer har den 16.3.2016 fremsendt følgende bemærkninger til sagen:

*”Beboerrepræsentanternes bemærkninger giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, bortset fra, at § 37 netop angiver, at fordeling af varmt brugsvand sker efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser. Et princip der har været anvendt tidligere. Vi fastholder derfor regnskabet.”*

Huslejenævnet behandlede sagen i sit møde den 17.3.2016, hvor der var enighed om at træffe følgende afgørelse:

### **AFGØRELSE:**

Huslejenævnet lægger ved sin afgørelse vægt på, om forbrugsregnskaberne er kommet rettidigt frem til lejer, om lejer har gjort rettidig indsigelse, og om udlejer rettidigt har indbragt sagen for huslejenævnet, jf. lejelovens § 40, stk. 1 og 3.

Fristen for aflæggelse af varmeregnskabet for afregningsperioden 1.6.2014 til 31.5.2015 er overholdt, jf. lejelovens § 40, stk.1., idet udlejer, sådan som sagen er oplyst, har fremsendt varmeregnskabet til lejer inden udløbet af fristen på 4 måneder regnet fra forbrugsregnskabets udløb den 31.5.2015.

Regnskabet indeholder ligeledes oplysning om lejernes andel af de samlede forbrugsudgifter, og om lejernes adgang til at gøre indsigelse.

Huslejenævnet skal i denne forbindelse oplyse, at det ikke er en gyldighedsbetingelse om regnskabet indeholder oplysning om tidspunkt for udlejerens modtagelse af endelig afregning, såfremt regnskabet er kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter forbrugsregnskabets udløb.

Udlejer har endvidere indbragt sagen rettidigt for huslejenævnet, jf. lejelovens § 40, stk.3.

Lejer skal skriftlig gøre indsigelse mod regnskaberne senest 6 uger efter modtagelsen af regnskaberne.

Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes.

Det er huslejenævnets opfattelse, at beboerrepræsentationens indsigelse er i overensstemmelse med kravene i lejelovens § 40, stk. 3.

For så vidt angår indsigelsen omkring det formelle spørgsmål om, hvorvidt udlejer skulle have varslet fordelingen med et varsel på 6 uger, hvor beboerrepræsentationen henviser til bestemmelsen i lejelovens §§ 37, stk. 3, jf. stk. 5, lejelovens § 55, samt en analog anvendelse og noterne i Karnov, bemærker Huslejenævnet, at det af sagen fremgår, at der i ejendommen er monteret nye målere på radiatorerne og på varmt brugsvand, og at der samtidig er skiftet leverandør af forsyningselskab.

På radiatorerne er gamle elektroniske målere udskiftet med nye moderne elektroniske målere, der registrer varmeafgivelsen fra radiatoren mere præcist end de gamle målere. Måling af varmt vand blev tidligere målt på fordampningsmålere. Disse målere er oplyst i sagen ikke særlig præcise, og kan ved stort forbrug løbe tør, så forbruget ikke bliver registreret fuldt ud. De nye målerne måler vandmængden der bliver forbrugt i lejligheden. Udskiftningen har betydet, at der i en del lejligheder skulle ske en større ombygning af varmtvandsrørene, for, at de nye målere kunne monteres.

På dette grundlag, særligt, at der ikke er tale om en udskiftning som beskrevet i stk. 2 eller stk.3, er det huslejenævnets opfattelse, at reglerne i lejelovens § 37, stk. 2 eller stk. 3 ikke finder anvendelse i forhold til sagens faktiske omstændigheder.

Sagen behandles efter reglerne i § 37, stk. 1, da der er tale om udskiftning af fordampningsmålere til nye og mere præcise målere. Det lægges til grund, at fordelingen kan ske efter udlejers bestemmelser i det konkrete tilfælde, hvorefter der ikke skal ske varsling med et varsel på 6 uger, som angivet af lejerne.

I forbindelse med udskiftningen opstår der problemer med bl.a. rørføringen, jf. ovenfor, hvorefter udlejer er nødt til at gennemføre et uopsætteligt arbejde med henblik på, at sikre varmt vandsforsyningen og korrekte målinger for fremtiden af bl.a. varmt brugsvand.

Dette forårsager, at udlejeren i forbindelse med regnskabet bestemmer, at der på grundlag af netop sædvanlige beregningsregler sker en fordeling af udgiften mellem lejerne.

Dette betinger, at udlejer har anvendt sædvanlige beregningsregler, hvilket ikke i sagen ses fraveget. Der henvises i det hele til U.2012.357.H.

Reglen i lejelovens §55 er ikke tillagt betydning ved sagens afgørelse.

Uanset at huslejenævnet finder, at udlejer kunne have tilrettelagt og udført bedre og hurtigere udskiftning end oplyst i sagen, finder huslejenævnet ikke at dette har indflydelse på sagens afgørelse omkring ugyldighed eller medfører en helt eller delvis tilsidesættelse af regnskabet.

På grundlag af den gennemgang af sagen, som huslejenævnet har foretaget, jf. ovenfor, samt udtalelsen fra CASI Teknologi af den 26.1.2016, finder huslejenævnet ikke i øvrigt anledning til eller grundlag for at anfægte rigtigheden af de udarbejdede varmemeforbrugsregnskaber.

**Som følge af ovennævnte afgørelse kan huslejenævnet ikke give beboerrepræsentationen medhold i klagen.**

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes til Retten i Kolding, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding, ved udtagelse af stævning inden 4 uger efter modtagelsen af dette brev.

**Lovgrundlag: Lejelovens § 40, stk. 1 og 3.**

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes til Retten i Kolding, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding, ved udtagelse af stævning inden 4 uger efter modtagelsen af dette brev.

Kopi af denne afgørelse er endt til:

Beboerrepræsentationen Gammelhavn, v/ Steen Hvillum, Borgvold 16B, 5.tv., 7100 Vejle

Venlig hilsen  
P. n. v.

A handwritten signature in blue ink, reading "Jens Høeg-Petersen". The signature is written in a cursive style with a large initial 'J' and a long horizontal stroke.

Jens Høeg-Petersen  
Formand