

Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S  
Ved Bølgen 11 st.tv.  
7100 Vejle

## Huslejenævnet i Vejle Kommune

har i sit møde den 24. maj 2018 truffet følgende

Vejle, den. 12. juni 2018  
J.nr. 03.09.00-G01-92-17

### AFGØRELSE

Klager: **Beboerrepræsentationen Gammelhavn, v/ Steen Hvillum, Borgvold 16B, 5.tv., 7100 Vejle**  
**Repræsenteret af Danske Lejere, Banegårdspladesen 18, 1.sal, 8000 Aarhus C**

Indklagede: **Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Ved Bølgen 11, st.tv., 7100 Vejle**

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

Udlejer har i e-mail af den 4. december 2017 indbragt en tvist til behandling i huslejenævnet vedrørende varmeregnskabet for perioden 01.06.2016-31.05.2017.

Huslejenævnet sendte den 18. december 2017 og 11. januar 2018 en kopi af sagen med bilag til skriftlig udtalelse hos beboerrepræsentationen.

Udlejer oplyser i indbringelsesskrivelsen bl.a. følgende:

*”Beboerrepræsentationen på Gammelhavn har gjort indsigelse mod varmeregnskabet for hele ejendommen.*

*Da vi ønsker at fastholde regnskabet indbringes sagen for huslejenævnet.*

*Indsigelsen begrundes i en ekstra udgift til Vejle Fjernvarme på 103.965,- kr.*

*Den ekstra udgift er pålagt ejendommen som følge af ændrede leveringsbetingelser fra Vejle Fjernvarme. Kravet var tidligere en afkøling på 20 grader, hvilket betød, at hvis fremløbstemperaturen var 75 grader kunne returtemperaturen være på 55 grade uden ekstrabetaling. De nye krav er ændret, således at returtemperaturen ikke må overstige 36 grader.*

*Ejendommens varmeanlæg er et 1-strengsanlæg, som godt kunne overholde kravet om 20 graders afkøling, men ikke kan overholde det nye krav til returtemperatur. Returtemperaturen har i perioden 2016-17 være 15 grader for høj, således at der komme et tillæg til varmeprisen på 15 %.*

*Vi har i perioden løbende justeret anlægget til lavest mulige returtemperatur, samtidig med at levere tilstrækkelig varme til lejlighederne. Det er således at anlæggets returtemperatur er lig med den temperatur der er til rådighed for de lejligheder der ligger sidst på strengen.*

*Vi er i dialog med Beboerrepræsentationen om forholdet, men for at overholde tidsfristen i Lejelovens § 45 indbringes sagen for huslejenævnet.*

*Med en samlet varmeregning på 1.026.047 kr. fordelt på ejendommens 12.954 m<sup>2</sup>, svarer det til ca. 80 kr/m<sup>2</sup> årligt. Det er incl forbrug af varmt brugsvand. Det er ikke nogen særlig høj varmeudgift, og havde ejendommen haft sit eget oliefyrede anlæg var varmeregning over det dobbelte.*

Af beboerrepræsentationens indsigelsesskrivelse af 31. oktober 2017 oplyses der bl.a., følgende:  
*”Indsigelse mod varmeregnskabet for 2016 – 2017*

*På vegne af samtlige private lejemaal i ejendommen Gammelhavn I, II og III gør Beboerrepræsentation Gammelhavn hermed indsigelse mod varmeregnskabet gældende for perioden fra den 01.06.2016 til 31.05.2017.*

*Årsagen er, at ejendommens lejemaal er pålagt en ekstra udgift på kr. 103.965,- (inklusive moms) – eller 15% oveni det egentlige varmeforbrug. Dette skyldes, at ejendommens varmeanlæg ikke fungerer, som det burde, idet returvarmen sendes tilbage til fjernvarmeværket med en temperatur på gennemsnitlig 51 C i forbrugsperioden mod fjernvarmeværkets forventede 36 C. Vi mener, at merudgiften skyldes forsømmelse med hensyn til varmeanlæggets drift, pasning eller vedligeholdelse.*

*Vi er bekendt med, at der i perioden er søgt foretaget justeringer m.v., som kan have haft den virkning, at returtemperaturen nu er lidt lavere end de 51 C. Dette blev der oplyst om på et møde om ejendommens vedligeholdelsesplan. Men det må omvendt også betyde, at returtemperaturen har ligget højere end de 51 C tidligere i varmeregnskabsåret.*

*Vi skal samtidig med indsigelsen opfordre til, at I fremlægger alle relevante oplysninger om de undersøgelser og tiltag, som I enten har gennemført eller blot overvejet at gennemføre i forhold til varmeanlægget.*

*Vi er naturligvis parat til dialog om ovennævnte ”*

CASI Technology har den 20. marts 2018 fremsendt følgende bemærkninger til sagen:  
*”CASI Technology bekræfter hermed at målersystemet er fuldt ud kompatibelt med det tilstedeværende varmesystem. Alle målere monteret i ejendommen er skaleret, således vi til enhver tid måler den afgivne varme mængde fra radiator. Det er endvidere vores opfattelse at udlejer, med rettidig omhu, tilser at målere bliver skiftet og eller nedtaget, så snart der sker ændringer i systemet.*

*Kontrolsystemet for de målere der er i drift i ejendommen, bliver endvidere opdateret så snart målere eller radiatorer bliver skiftet. Jævnfør bekendtgørelse nr. 1166 af d. 03.11.2014, stilles intet krav til kontrolsystemet vedr. indkalibrering af dette i forbindelse med nedtagning af eksisterende radiatorer.*

*Det er ikke CASI's opfattelse at der sker en misligholdelse af målersystemet i ejendommen vedr. Gammelhavn, Borgvold og Dæmningen.”*

Beboerrepræsentationens repræsentant har den 11. januar 2018 fremsendt hørings svar til sagen, som den 12. januar 2018 blev sendt til orientering ved udlejer.

Udlejer har den 9. februar 2018 fremsendt hørings svar til sagen, som den 14. februar 2018 blev sendt til orientering ved beboerrepræsentationens repræsentant.

Beboerrepræsentationens repræsentant har den 21. februar 2018 fremsendt høringssvar til sagen, som den 22. februar 2018 blev sendt til orientering ved udlejer.

Huslejenævnets sekretariat har den 1. marts 2018 anmodet udlejer om at fremsende yderligere materiale til brug for sagen.

Beboerrepræsentationens repræsentant har den 7. marts 2018 fremsendt høringssvar til sagen, som den 9. marts 2018 blev sendt til orientering ved udlejer.

Udlejer har den 19. marts 2018 fremsendt høringssvar til sagen, som den 20. marts 2018 blev sendt til orientering ved beboerrepræsentationens repræsentant.

Beboerrepræsentationens repræsentant har den 11. april 2018 fremsendt høringssvar til sagen, som den 13. april 2018 blev sendt til orientering ved udlejer.

Huslejenævnet behandlede sagen i sit møde den 24. maj 2018, hvor der var enighed om at træffe følgende afgørelse:

#### **AFGØRELSE:**

Huslejenævnet lægger ved sin afgørelse vægt på, om forbrugsregnskabet er kommet rettidigt frem til lejer, om lejer har gjort rettidig indsigelse, og om udlejer rettidigt har indbragt sagen for huslejenævnet, jf. lejelovens §§ 43 og 45.

Fristen for aflæggelse af varmeregnskabet for afregningsperioden 1. juni 2016 til 31. maj 2017 er overholdt, jf. lejelovens § 43., 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. maj 2017.

Regnskabet indeholder ligeledes oplysning om lejernes andel af de samlede forbrugsudgifter, og om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. lejelovens § 38, jf., § 45.

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 § 45.

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

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

Huslejenævnet fastslår, at beboerrepræsentationens indsigelse er i overensstemmelse med kravene i lejelovens § 45.

Huslejenævnet bemærker, at udgangspunktet vedrørende mangler ved varmeanlægget eller dets pasning er forhold, der kan rejses selvstændigt, som en sag vedrørende vedligeholdelse, jf. lejelovens §§ 19, stk. 3 og 106, nr. 3.

Nærværende sag er indbragt som en indsigelse over varmeregnskabet, jf. reglerne i § 45. Det gøres af beboerrepræsentationen gældende, at udlejer har udvist forsømmelse i forbindelse med drift, pasning eller vedligeholdelse af varmeanlægget, hvilket har medført en forøget varmeudgift.

Huslejenævnet vil derfor tage stilling til indsigelsen i forbindelse med behandling af sagen omkring varmeregnskabet.

På det foreliggende grundlag og med de fremførte indsigelser vedrørende udlejers drift, pasning og vedligeholdelse af varmeanlægget finder huslejenævnet ikke, at det kan lægges til grund, at udlejer har udvist forsømmelighed eller en adfærd, der har forårsaget en forøget varmeudgift, eller som kan berettige til, at udgiftsposten ikke skal medtages i varmeregnskabet.

Udgangspunktet er, at de samlede udgifter skal medtages i varmeregnskabet, herunder ekstraudgifter for ringe afkøling.

Der henvises til begrundelsen i højesteretsdommen U.2013.226H, hvor det fastslås, at udlejer ved leverancer fra et kollektivt varmforsyningsanlæg skal medtage den samlede udgift i varmeregnskabet, hvilket omfatter en ekstrabetaling for ringe afkøling. Der henvises i denne forbindelse til reglerne i lejelovens § 36, stk. 2, 2.pkt.

Det fastslås endvidere, at ekstra betalingen undtagelsesvist skal holdes udenfor regnskabet, såfremt der er tale om forsømmelse fra udlejerens side vedrørende anlæggets drift, pasning eller vedligeholdelse.

I afgørelsen er der lagt vægt på konstruktion og indretning af varmeanlægget, hvor der i denne sag er tale om et et-strengssystem. Der er gjort rede for forholdet mellem ringe afkøling og konstruktionen, ligesom der er gjort rede for afklaring og mulighederne for løsninger med henblik på, at afhjælpe problemerne med for ringe køling.

Det ses på baggrund af ovenstående ikke, at lejerne har godtgjort, at udlejer ved sin adfærd har udvist forsømmelse ved varmeanlæggets pasning, drift eller vedligeholdelse, som har medført, at udgiften ikke kan medtages i varmeregnskabet.

Der henvises i det hele til U2013.226H og Boligretten, 2. udgave side 409 ved Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe.

På grundlag af den gennemgang af sagen, som huslejenævnet har foretaget, jf. ovenfor, samt udtalelsen fra CASI Teknologi af den 5. januar 2018, finder huslejenævnet ikke i øvrigt anledning til eller grundlag for at anfægte rigtigheden af det udarbejdede varmeforbrugsregnskab.

**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 §§ 38, 43 og 45.**

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 sendt til:**

Danske Lejere, Banegårdspladesen 18, 1.sal, 8000 Aarhus C og Beboerrepræsentationen  
Gammelhavn, v/ Steen Hvillum, Borgvold 16B, 5.tv., 7100 Vejle

Venlig hilsen  
P. n. v.



Jens Høeg-Petersen  
Formand