



Beboerrepræsentationen
v/ Willy R. Fløe
Dambakken 49
3460 Birkerød

Huslejenævnet
Sekretariatet
Øverødvej 2
2840 Holte

www.rudersdal.dk

Beliggenhed : Dambakken 7 – 63, Birkerød

Dato : **23 FEB. 2012**

Huslejenævnet har truffet følgende afgørelse :

Vandregnskab for 2010 af 28.juli 2011 godkendes med den tilretning, at individuelle efterbetalinger ikke kan overstige efterbetaling i vandregnskab af 28.april 2011.

Sagsnr.: HLN 2011 - 32
Sagsbehandler:
Jette N. Frandsen
jeffr@rudersdal.dk
Tlf. 4611 1116

Sagens indbringelse

Der er tale om 1 hovedsag efter fællesklage fra beboerrepræsentationen men med henvisning til flere af de individuelle indsigelsestvister. De individuelle sager er forskelligt begrundede, men alle typer klagepunkter er medtaget i hovedsagen.

Sagen vedrører vandregnskab for regnskabsåret 1.1.2010– 31.12.2010. Dette er udsendt til lejerne først den 28.4.2011 og siden den 28.7.2011 i omarbejdet form. Det fremgår af årsopgørelse, at årsafregning er indgået til administrator den 27.1.2011. Beboerrepræsentationen har klaget ved mail af 22.8.2011. Sagen er indbragt for huslejenævnet 20.10.2011. Klagefristerne er overholdt, og sagen behandles efter Lejeloven § 46 I stk. 3.

Sagsfremstilling og påstande

Vandregnskabet indeholder fordeling af koldt og af varmt vand i bebyggelsen efter målere. Det fremgår af sagen, at der midt i regnskabsåret er skiftet fra elektronisk til manuel aflæsning på lejlighedens hovedmåler.

Vandregnskabet udarbejdes af Brunata. Det er oplyst, at første vandregnskab indeholdt nogle fejl, hvorfor der blev udarbejdet og omdelt et revideret vandregnskab. Tilretningerne var imidlertid af mindre betydning og betød fx, at enhedspriserne for hhv. koldt og varmt vand blev ændret fra kr. 30,59 og 30,60 til kr. 29,74 og 29,75.

Årsafregningen er på kr. 215.176,- til fordeling blandt 68 lejemål. Gennemsnitsudgiften vil således udgøre kr. 3.164,- pr. lejlighed for vandregnskabet.

Åbningstid

Mandag-onsdag kl. 10-15
Torsdag kl. 10-17
Fredag kl. 10-13

Parterne er hørt, hvor lejersiden har gentaget, at der er noget, der ikke stemmer. Udlejersiden har indsendt vandregnskab for årene 2008 og 2009 og fra Brunatas fastholdes, at vandregnskaberne nu er rigtige. Utilfredshed med målere, målarskift, forskelle i enheder og i aflæsningstal samt forudring og ekstraordinære stigninger hos enkelt-lejemål er ikke kommenteret.

Vandregnskaberne for årene 2008 og 2009 viser til gengæld, at år-saflæsning for 2009 fandt sted allerede i starten af oktober måned, hvorfor regningen dette år blev ret lav og så til gengæld højere i 2010 indeholdende 5 kvartalers forbrug mod 3 kvartaler i regnskabsåret tidligere. Ejendommens samlede udgifter for disse 3 år har været på henholdsvis kr. 233.292,- , 137.670,- og 215.176,-. I regnskaberne ses også, at beboerne i 2009 fik en stor tilbagebetaling.

Det fremgår ikke af det materiale, der foreligger for Huslejenævnet, om tilbagebetalingerne i 2009 indebar en regulering i a conto betalinger. Sagsbehandlingen hos huslejenævnet har alene omhandlet det overordnede oplyste men ikke sagsbehandling af hvert individuelt lejermåls forbrug.

Med en "periodisering" af forbruget i 2010 ses, at den samlede regning er faldet ift. 2008. Udviklingen i forbrugte m³ har i de samme 3 regnskabsår været henholdsvis 5764, 2848 og 4871 eller omregnet til hele måneder 5764, 3788 og 3931 m³. Denne "periodisering" betyder, at ikke alle de individuelt fremsætte klager har helt så markante stigninger i deres vandregninger.

Anbringender

Lejersiden gør gældende, vandregnskabet indeholder uregelmæssigheder og forkerte tal. Der er eksempler på, at beboerne har modtaget aflæsningsstrimmel med andre tal end de, der indgår i vandregnskabet, ligesom de markante stigninger i lejermål med flere års stabilt forbrug anfægtes. Måske er der et brist i registreringen ved skift af målere. Dertil oplyses, at ejendommen har fået nye varmemålere, fordi kalibrering af de gamle viste et behov; måske gør det samme sig gældende for vandmålerne.

Udlejer v/ administrator gør gældende, at uregelmæssighederne kan henføres til, at kommunen valgte af aflæse hovedmåleren allerede i oktober 2009.

Afgørelse og begrundelse

Huslejenævnet tilsidesætter efterbetaling efter det sidste aflagte vandregnskab som for sent udsendt og godkender alene efterbetalinger efter det første; dog således at i det omfang, det sidst udsendte vandregnskab (som det

Åbningstid
Mandag-onsdag kl. 10-15
Torsdag kl. 10-17
Fredag kl. 10-13

endelige) nedsætter efterbetalingen, kan alene det nedsatte beløb opkræves.

Huslejenævnet kan bemærke, at der trods store procentafvigelser i nogle lejemål gennemsnitligt ikke er tale om betydelige beløb og dermed ikke store forskelle ved en evt. ændret indbyrdes fordeling af vandudgiften. Vandregnskabet er et fordelingsregnskab. Således betyder færre enheder pr. husstand kun, at der samlet set er færre enheder til at dele den samlede udgift. Der findes ikke bedre data end de data, Brunata har indsamlet og dermed ikke alternativt grundlag til at udarbejde et vandregnskab.

Huslejenævnet skal endvidere bemærke, at selv om de beløb, der efter denne afgørelse og individuelle afgørelser nu ikke kan opkræves hos lejemålene, også bliver et mindre beløb af det samlede vandregnskab, er der efter Huslejenævnets opfattelse ikke tale om en fejl i Lejeloven § 46 o's forstand. Der er således ikke mulighed for at overføre udgiften til næste forbrugsregnskab. Endeligt bemærker huslejenævnet, at som sagen foreligger oplyst for Huslejenævnet, er der heller ikke grundlag for at belaste hverken drifts-, vedligeholdelses- eller vandregnskab til lejerne med evt. tillægshonorar for udarbejdelse af revideret vandregnskab.

Ankevejledning

Huslejenævnets afgørelse er enstemmig. Begge parter kan for et anderledes resultat vælge at indbringe sagen for Boligretten, Lyngby Ret, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Lyngby. Fristen herfor er senest 4 uger efter, at der er givet besked om afgørelsen. Anlæggelse af sag skal ske skriftligt, og huslejenævnet er ikke med-part i sagen

Hvis en af parterne ikke opfylder afgørelsen, skal den anden part indbringe sagen for domstolene. Det skal også ske skriftligt.

Huslejenævnet skal i nærmere angivne tilfælde foretage indberetning til Grundejernes Investeringsfond, hvis udlejer ikke efterkommer en afgørelse, se vedlagte kopi af Lejeloven § 113 a.

Den anden part i sagen er samtidig underrettet om afgørelsen.

Venlig hilsen


Inge Lise Enevoldsen
formand


Jette N. Frandsen
jurist

Abningstid
Mandag-onsdag kl. 10-15
Torsdag kl. 10-17
Fredag kl. 10-13