



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 27. november 2003 i sag nr. BS 1C-15311/2002:

Udlejer I/S v/ **Person 1** **Person 2**
c/o adv. Michael Rasmussen
Stockholmsgade 37
2100 København Ø
mod
Lejer
Adresse 1
København

Under denne sag, der er anlagt den 23. december 2002, har

Udlejer I/S v/ **Person 1** **Person 2** påstået **Lejer**
Person 2 dømt til at betale 1.823,86 kr. med procesrente fra den 23. december 2002 til betaling sker. Sagsøger har endvidere påstået sagsøgte tilpligtet til at anerkende, at det af sagsøger aflagte varmeregnskab for perioden 15. oktober 2001 til 31. marts 2002 for sagsøgtes lejemål **Adresse 2**, **København** er korrekt.

Sagsøgte har påstået frifindelse over for de af sagsøger nedlagte påstande.

Sagsøgte har nedlagt endelig selvstændig påstand om, at sagsøger dømmes til at betale 2.750 kr. med procesrente fra den 19. juni 2003.

Sagsøger har heroverfor påstået frifindelse.

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte som lejer af nogle erhvervslokaler er forpligtet til at betale for varme og varmt vand til sagsøger, som er udlejer af lokalerne samt, hvorvidt sagsøgte har krav på tilbagebetaling af betalte å conto ydelse til varme.

Sagens omstændigheder er følgende:

Ved aftale underskrevet den 17. september 2001 indgik sagsøgte med sagsøger aftale om leje af erhvervslokalerne beliggende **Adresse 2**, **København**. Lejemålet trådte i kraft den 15. oktober 2001. I lejekontrakten har parterne aftalt følgende:

"

8. VARME OG VARMT VAND

8.1 Ejendommen opvarmes ved centralvarmeanlæg, hvis hele drift og pasning forestås af UDLEJER.

- 8.2 Varmeregnskabet opgøres for perioden 1. april - 30. marts, dog er UDLEJER berettiget til at ændre varmeregningsperioden.

På varmeregnskabet debiteres samtlige udgifter vedrørende ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand, herunder betaling til vandforbrug og vandafgift til opvarmningsanlæg, lønning til varmemester og anden form for pasning, ingeniørtilsyn, reparationer, som ikke har fornyelseskarakter, varmeanlægs- og målerservice, eventuel forsikring af varmeanlæg, udgifter til udarbejdelse af varmeregnskab samt henlæggelser til fornyelse af varmeanlægget baseret på en 10-årig afskrivningsperiode.....

- 8.4 Samtlige de i nærværende paragraf omhandlede udgifter betales af LEJER og fordeles efter UDLEJERS bestemmelse efter målere, bruttoetagearealer eller rumfang. LEJER betaler for eventuel opsætning af målere og andre udgifter vedrørende disse.

UDLEJER har ret til at kræve kvartalsvise á conto bidrag til de udgifter, som i henhold til nærværende paragraf skal bæres af LEJER.

Bidraget vil til enhver tid kunne fastsættes af UDLEJER, således at de nævnte udgifter kan forventes dækket af bidraget.

Specificeret budget over de i § 8 omhandlede udgifter er vedhæftet nærværende lejekontrakt som bilag1.....

9. LEJEMÅLETS OVERTAGELSE OG VEDLIGEHOLDELSE

- 9.1 Lejemålet overtages i den stand som det er og forefindes, idet LEJER dog overtager samtlige retableringsforpligtelser, som måtte påhvile den tidligere lejer af lejemålet.....

10. BYGNINGSÆNDRINGER

- 10.1 LEJER må ikke foretage eller lade foretage nogen ændringer af de lejede lokaliteter eller anbringe nogen indretninger eller genstande, heller ikke i forbindelse med opfyldelse af LEJERS vedligeholdelsespligt, hvorved der sker nogen ændring af lokalernes indretning, således som disse foreligger ved lejemålets overtagelse, medmindre UDLEJERS skriftlige forhåndsgodkendelse foreligger.....

16. AFTALEGRUNDLAG I ØVRIGT

- 16.2 I øvrigt finder bestemmelserne i gældende erhvervslovgivning anvendelse....."

Som bilag til lejekontrakten var bl.a. vedlagt følgende:

".....Budget for årlige udgifter til varme og varmt vand mv. i henholdt

til § 8 i lejekontrakt vedrørende lejemålet **Adresse 2**
København

Varme

Varmemester	kr.	395
Vedligeholdelse	kr.	910
Varmeregnskabshonorar	kr.	175

Varmt vand

Vandafgift	kr.	610
Vedligeholdelse	kr.	3.675
I alt	kr.	5.765....."

Sagsøger fremsendte forbrugsregnskab for varme udfærdiget af Brunata A/S, Ingeniørfirma til sagsøgte for regnskabsperioden 1. april 2001 til 31. marts 2002 anført med sagsøgtes afregningsperiode 15. oktober 2001 - 31. marts 2002.

I regnskabet er anført:

".....Ejendommens udgiftsspecifikation	Udgifter	
Total		
Fjernvarmeudgift	174.158,45	174.158,45
Vandafgift	13.507,84	13.507,84
Varmemester	9.869,00	9.869,00
Henlæggelse til vedligeholdelse	94.299,04	94.299,04
Vedligeholdelse	43.641,79	43.641,79
Varmeregnskabshonorar	4.434,00	4.434,00
Udregningsdifference		-0,04
Afregning fra fjernvarmeleverandør modtaget af administrator d. 14.03.02	<u>Total</u>	<u>339.910,08</u>

Dette regnskabs fordelingstal:

Faste : 2279,0 kvadratmeter netto, 2279,0 varmfordelingsanstal
 Variable : 1175,0 målerenheder/opvarmning

Denne lejligheds grundfordelingstal: 91,0 kvadratmeter netto
 91,0 varmfordelingstal

DERES UDGIFTSSPECIFIKATION OG REGNING (nærmere forklaring, se bagsiden):

	total	andele	benævnelse	pris/andel	Deres andele	kr.
Opvarmning						
Faste andele	52234,68	2279,0	varmfordelingstal	22,92	66,6	1526,47

Målere	121923,77	1175,0	målerenheder	103,76491	0,0	0,00
Andre udgifter iflg. specifikation						<u>3047,39</u>
Deres regning i alt						4573,86
- opkræves a conto (iflg. ejer/administrator)						<u>2750,00</u>
At betale (afregnes med jer/adm.)						1823,86..."

Ved skrivelse af 12. august 2002 rejste sagsøgte indsigelse mod varmeregnskabet.

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommen, hvor de af sagsøgte lejede lokaler er beliggende, er udstyret med fjernvarmeforsynet centralvarmeanlæg til forsyning af ejendommens lokaliteter med varmt brugsvand og rumopvarmning.

Der er mellem parterne enighed om, at sagsøgte lejemål ved overtagelsen ikke var forsynet med radiatorer samt at lejemålet fortsat er uden radiatorer.

Der er endvidere enighed mellem parterne om, at der til sagsøgte lejemål ikke er et selvstændigt toilet, men at sagsøgte har adgang til et toilet sammen med de øvrige lejere i ejendommen, og at der i dette toiletrum er en håndvask, der er forsynet med en varmtvandshane.

Der er endelig enighed om, at sagsøgte uden indsigelse overtog de lejede lokaler uden radiatorer og uden indsigelse har betalt a conto varmebidrag hver måned siden lejemålets begyndelse den 15. oktober 2001.

Der er ikke afgivet forklaringer under sagen.

Sagsøger har til støtte for sin påstand samt over for sagsøgte selvstændige påstand gjort følgende anbringender gældende under domsforhandlingen:

- at sagsøgte er forpligtet til at betale varme i henhold til lejekontrakten.
- at varmeudgiften er korrekt opgjort og fordelt i varmeregnskabet
- at sagsøgte mangelsindsigelser er forældede
- at sagsøgte ved passivitet var fortabt retten til at gøre indsigelse mod betaling gældende.

Sagsøgte har i sine processkrifter som sine anbringender anført følgende, der gentaget og uddybet under domsforhandlingen :

- "at sagsøger ikke er berettiget til at opkræve udgifter vedrørende ejendommens varmeanlæg, når sagsøger ikke leverer varme til sagsøgte lejemål,
- at sagsøgte forudsætningsvis har kunnet forudsætte, at sagsøger leverer varme til lejemålet i forbindelse med kontraktens bestemmelser om, hvilke udgifter der skal betales over varmeregnskabet,
- at sagsøger som følge heraf ikke er berettiget til at fortolke lejekontrakten så vidtgående som tilfældet er, hvor man kræver betaling for udgif-

- ter vedrørende ejendommens centralvarmeanlæg til trods for, at sagsøger ikke leverer varme til lejemålet,
- at parterne har aftalt, at udgifterne til varme fordeles enten efter måler, bruttoetageareal eller rumfang
- at sagsøger til trods herfor foretager fordeling af ejendommens samlede varmeudgifter m.v. som en blanding af fordeling efter bruttoetageareal og målerenheder,
- at lejekontrakten ikke hjemler en sådan blanding af fordelingsgrundlaget,
- at varmetabet i ejendommen i øvrigt ikke er kommet sagsøgte til gode, idet en del af varmetabet vedrører den varme, der afgives fra rørinstallationer i de enkelte lejemål og ikke alene fra rør og andre installationer udenfor lejemålet,
- at sagsøger skal dokumentere, hvor stor en del af varmetabet der vedrører installationer i de enkelte lejemål, idet radiatormålerne alene måler det faktiske forbrug, der er kommet til udtryk i opvarmning fra selve radiatoren,
- at der ikke er en varmtvandshane i sagsøgtes lejemål og
- at det ikke fremgår af lejeaftalen, at der på varmeregnskabet kan medtages udgifter vedrørende varmtvandsforbrug på fællesarealer og det ses heller ikke af varmeregnskabet, at der er medtaget sådan udgift."

Rettens bemærkninger:

Som følge af det af sagsøgte anførte, og idet retten ikke finder, at sagsøgte har udvist passivitet, tages sagsøgtes frifindelsespåstande til følge.

Herefter og idet sagsøger ikke har rejst indsigelse mod størrelsen af det af sagsøgte fremsatte modkrav tages sagsøgers selvstændig nedlagte påstand til følge.

Med sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt.

Thi kendes for ret:

Lejer Person 1 Person 2 frifindes for de af Udlejer I/S v/ Person 1 nedlagte påstande.

Inden 14 dage fra dato skal Udlejer I/S v/ Person 1 Person 2 til sagsøgte betale 2.765 kr. med procesrente fra den 19. juni 2003 og 6.500 kr. i sagsomkostninger.

Dommer



14