

ANKENÆVNETS AFGØRELSE

4/1920-0301-0044

/MEL

Klager:



2900 Hellerup

Nyropsgade 30

1780 København V

Tlf. 72 26 82 00

Fax 33 18 14 29

CVR-nr. 28 45 81 85

post@energianke.dk

www.energianke.dk

Indklaget energiselskab:

KE Varme A/S
CVR 2608 9263

v/ KE Marked A/S
Ørestads Boulevard 35
2300 København S
CVR 2550 1861

Klageemne:

Kundeforhold ▪ Klage over krav om betaling af forbrug da klager ikke har tilmeldt sig som forbruger.

Ankenævnets sammensætning:

Poul Gorm Nielsen, formand
Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet
Tillagt 2 stemmer
Mogens Christensen, Dansk Fjernvarme
Eigil Jensen, Dansk Fjernvarme

SAGSFREMSTILLING

Perioden, der klages over: 15. januar 2002 1. december 2005.

Påklaget beløb: Ca. 17.800 kr.

Klagen indbragt for det indklagede energiselskab: 2004.

Energiselskabet truffet afgørelse i sagen den: 2005.

Klageformular modtaget i ankenævnet: 18. september 2006.

Klagegebyr modtaget i ankenævnet: 25. september 2005.

Sagen behandlet på ankenævnets møde den: 8. juni 2007.

KLAGENS INDHOLD OG FORLØB

Den 15. januar 2002 indgik klager en lejekontrakt med udlejer på leje af [REDACTED] i Brønshøj. Klageren fraflyttede lejemålet den 1. december 2005.

Mens klager beboede lejemålet, førte hun sag ved huslejenævnet om nedsettelse af huslejen. Det fremgik af sagen for huslejenævnet, at der ikke var varme i huset.

Indklagede har oplyst, at klagerens tidligere ægtefælle oprindeligt var tilmeldt som forbruger hos indklagede. Da han aldrig havde boet på adressen efter CPR's oplysninger, ændrede indklagede dette, således at klager stod tilmeldt som forbruger på adressen.

Klagers advokat fremsendte en kopi af en lejekontrakt (bilag 1) til indklagede. Af denne fremgik under § 5, at lejemålet opvarmes med fjernvarme/naturgas, og at udlejer leverer varme og varmt vand. Denne fotokopi indeholdt ingen underskrifter.

Indklagede ændrede på registreringen af kundeforholdet, således at udlejer kom til at stå som forbruger.

Herefter sendte udlejer en kopi af lejekontrakten til indklagede (bilag 2). Af udlejers kopi fremgik i § 5, at udlejer ikke leverede varme og varmt vand, men at lejer selv skulle sørge for opvarmning med fjernvarme. Udlejers kopi var underskrevet af klager og udlejer.

Ifølge registrering i CPR har klager været tilmeldt adressen i perioden 21.01.2002 - 22.12.2002.

Indklagede har udsendt en slutregning på 14.187,39 kr. med betalingsdato 19.02.2003. Indklagede har i rykkerbrev af 15.05.2003 rykket klagers fraskilte mand for betalingen (bilag 3).

Københavns Skatteforvaltnings inkassoafdeling sendte 06.12.2004 en rykkerskrivelse til klager (bilag 4). Klager har oplyst, at skatteforvaltning mod hendes protest har inddrevet ca. 8.000 kr.

Inkassofirmaet Lindorff A/S sendte 31.05.2005 en inkassomeddelelse med en hovedstol på 6.962,69 kr. (bilag 5).

Indklagede har sendt en kontoinformation den 13.07.2005 for flyttereigningen på det oprindelige beløb 14.127,33 kr. (bilag 6).

I brev af 01. november 2005 til klagers advokat har indklagede oplyst:

”Den oprindelige flyttereigning lød på kr. 14.187,39, men beløbet er reduceret til kr. 7.575,33 efter [redacted] indbetalinger. Forfaldsdatoen er ændret til 01.12.05, herefter vil det skyldige beløb følge Københavns Energis rykker- og inkassoprocEDURE. Københavns Energi kan tilbyde en rente- og gebyrfri afdragsordning på op til 12 måneder.”

PARTERNES KRAV OG BEGRUNDELSER

Klagerens krav: Frafaldelse af krav på betaling af 17.800 kr., herunder tilbagebetaling af beløb inddrevet via skatteforvaltningen.

Klagerens begrundelse: Klager har aldrig tilmeldt sig som kunde hos indklagede. I henhold til klagers lejekontrakt var udlejer forpligtet til at betale for fjernvarmeleveringen til det hus, som klager havde lejet.

Varmesystemet virkede ikke i det fremlejede hus, og udlejer reagerede ikke på klager herover, førend huslejenævnet foretog besigtigelse. I huslejenævnets afgørelse blev det fastslået, at varmen ikke fungerede, og at månedslejen blev nedreguleret.

Klager har anført, at først sendte indklagede en varmeregning i udlejers navn, året efter i hendes eksmands navn, og efter nogle år kom regningen så til klager i hendes navn, hvilket hun omgående protesterede imod.

Klager har gjort indsigelse mod at betale for noget, som hun ikke har bestilt, kvitteret for eller modtaget. Klager finder det ukorrekt, at indklagede med et pennestrøg kan ændre debitor på en regning, der var udskrevet til udlejer, flere år efter, at hun var flyttet udlejers hus.

Klager har underskrevet en lejekontrakt da hun flyttede ind i december 2001, men der stod, at udlejer var ansvarlig for levering af varme, og lejer skulle betale, men klager har aldrig fået leveret varmen, hvilket huslejenævnet kan bevidne.

Vedrørende forskellige versioner af lejekontrakten har klager først ved partshøringen set de to forskellige versioner. Klager har gjort gældende, at udlejer har udarbejdet forskellige versioner for egen vindings skyld.

Klager har anført, at det er urimeligt at afkræve hende penge og et overgreb på hendes retssikkerhed, at indklagede så nemt kan ændre navn på en given regning 3 gange.

Indklagedes standpunkt til klagerens krav: Afvisning af kravet om reduktion.

Indklagedes begrundelse: Ifølge oplysninger fra udlejer var klageren forpligtet til at være kunde hos indklagede. Endvidere fremgik det af den version af kontrakten, som indeholdt underskrifter, at lejer var forpligtet til at tilmelde sig som kunde hos indklagede.

Indklagede har om lejekontrakterne anført følgende:

”Forskellen vedrører netop de afgørende punkter vedrørende betaling af varmemeforbrug, som Københavns Energi har fremhævet i vort brev af 17. oktober 2006. Dette brev var skrevet med udgangspunkt i lejekontrakt fremsendt af udlejer.

██████████ kopi af lejekontrakt er ikke underskrevet af hverken lejer eller udlejer, hvorfor Københavns Energi mener at tidligere lejekontrakt fremlagt af udlejer, og som er underskrevet af både lejer og udlejer, må betragtes som grundlag for korrekt fakturering af forbruget.

Det er dog Københavns Energis opfattelse, at en endelig afgørelse af hvilken lejekontrakt som er gyldig, skal afgøres af rette instans.”

Om forbruget har indklagede oplyst:

”..., at det opkrævede varmemeforbrug for perioden 02.03.02 - 01.01.03 – 25,59 mwh & 541,92 m3 – ikke er bemærkelses-

værdigt og stemmer overens med forbrug for efterfølgende beboere.”

BILAG TIL SAGEN

- Bilag 1: Huslejekontrakt indsendt af klager, hvorefter varmebidrag indgår i huslejen.
- Bilag 2: Huslejekontrakt indsendt til indklagede af udlejer, hvoraf fremgår, at varmebidrag ikke indgår i huslejen, og at lejereren er forpligtet til at tilmelde sig som kunde hos indklagede.
- Bilag 3: Rykkerbrev af 15.05.2003.
- Bilag 4: Københavns Skatteforvaltnings rykkerbrev af 06.12.2004.
- Bilag 5: Inkassobrev af 31.05.2005.
- Bilag 6: Kontoinformation af 13.07.2005.



EXPRES-BOLIGUDLEJNING
Direktor Jan Henningsen
Rørmoseparken 38, 3450 Allerød
Tlf. 48141560 Fax. 48141561
E-mail: exp.boligudlejning@adr.dk
CVR. NR. 25 94 35 11

Typeformular A, 7. udgave
Lejemåls nr.
Stempel kr.

BILAG nr.: 1

Side nr.: 6

LEJEKONTRAKT

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Autoriseret af Bygge- og Boligstyrelsen den 2. januar 1996.

Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Uopsiglig tidsbegrænset lejekontrakt for ejerbolig i lejeperioden (1 - 1 - 2002 til 31 - 12 - 2003)

§ 1 Parterne og stedet

Lejemålet:	Ejendommens navn:	2700 Brønshøj	By: 2700 Brønshøj
	Beliggende:		
Udlejer:	Navn:	og	
	Adresse:		By: 2700 Brønshøj
Lejer:	Navn:	og	
	Adresse:	2950 Kappellen	By: Antwerpen, Belgien

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør ca. 162 m², der består af 5 værelser og 3 kamre, samt kælder på ca. 60 kvm. Lejemålet overtages som beset.

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokalteter: (sæt x)

☐ Fællesvaskeri	☐ Fælles gårdanlæg	☐ Loft-/Kælderrum
☐ Cykelkælder	☐ Garage nr.	☐

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers *skriftlige* samtykke benyttes til andet end:

Beboelse for familien

§ 2 Lejemålets begyndelse og opsigelse

Begyndelse: Lejemålet begynder den 1 - 1 - 2002 og fortsætter, indtil 31 - 12 - 2003.

Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftalen om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned.



2. Lejemålsberendelse og ophør - fortsat

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om separate enkeltværelser med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned.

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftaler om accessoriske enkeltværelser med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned.

Opsigelse fra udlejers side kan kun ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.

§ 3. Betaling af leje m.v.

Årlig leje:	Den årlige leje er	Kr. 154.800,00
Betaling:	Lejen m.v. forfalder til betaling den første i hver (sæt x)	☒ måned ☐ kvartal
Lejen m.v. udgør:	Leje	kr. 12.900,00
	A conto varmebidrag	kr. 1.400,00
	A conto vandbidrag	kr. 500,00
	Antennebidrag	kr.
	Udgift til beboerrepræsentation	kr.
		kr.
		kr.
Ialt pr. måned		<u>14.800,00</u> kr.
Skatter og afgifter:	I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1 - 1 - 2002. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.	
Betalingssted:	Lejen m.v. betales på udlejers konto nr. 6610 - 1174825 i Skandia Banken (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted. Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.	
Privat byfornyelse:	For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.	
Bemærk:	Oplysninger om privat byfornyelse skal anføres i lejekontraktens § 11.	

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum:	Senest den 7 - 12 - 2001 betaler lejer et depositum på 38.700,00 kr., svarende til højst 3 måneders leje.
Forudbetalt leje:	Senest den betaler lejer endvidere forudbetalt leje 0 kr., svarende til højst 3 måneders leje.

§ 4 Depositum og forudbetalt leje - fortsat

Indbetaling:	Senest den 1 - 1 - 2002	betaler lejereren i alt	kr., svarende til:
	Forudbetalt leje		kr.
	Leje m.v. (totalbeløb overført fra § 3)		kr. 14.800,00
	Depositum (dog betalt senest 7 - 12 - 2001)		kr. 38.700,00
	Kontraktens stempeling		kr.
	Dørskilt		kr.
			kr.
			kr.
	I alt	53.500,00	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1 - 2 - 2002

§ 5 Varme og vand

Varme: Udlejer leverer varme og varmt vand ? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☒ - fjernvarme/naturgas
☐ - centralvarme med olie

Varmeregnskabsåret begynder den 1 - 1 - 2002

Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet ? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☐ - el ☐ - olie/petroleum
☐ - gas ☐ - fjernvarme/naturgas

Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet ? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere ? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Vandregnskabsåret begynder den 1 - 1 - 2002

§ 6 Fællesantenne

Udlejer leverer fælles signalforsyning ? (sæt x) alm. antenne ☒ Ja ☐ Nej

§ 7 Lejemålet ved ind- og udflytning

Indflytning: Er lejemålet nyistandsat ved indflytningen ? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

*Er det aftalt, at lejemålet ved lejemålets ophør
ligeledes skal afleveres nyistandsat ? (sæt x)*

☐ Ja ☒ Nej

Besigtigelse: Der vil ved lejemålets indgåelse efter fælles besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejemålets begyndelse angives ? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og udflytning - fortsat

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse *skriftligt* meddele udlejerens, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

Udflytning: Der skal ved lejemålets ophør ske fælles besigtigelse af det lejede og udarbejdes en rapport, hvori lejemålets stand ved lejers aflevering af lejemålet angives? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Vedr. lejemålets stand ved fraflytning, se afsnittet om indflytning ovenfor.

Såfremt arbejder, som lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen, sker istandsættelsen ved udlejerens foranstaltning.

§ 8. Vedligeholdelse af ejendommen

Pligt: Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler. (sæt x) ☐ Udlejer ☒ Lejer

Konto: Ved kontraktens oprettelse den 1 - 1 - 2002 står der 0 kr. på vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet.

Låse og nøgler: Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejemålet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)

☒ Komfur	☒ Opvaskemaskine	☐ Elpaneler - antal:	☐
☒ Køleskab	☒ Vaskemaskine	☐ Kachelovne - antal:	☐
☒ Emhætte	☐ Tørretumbler	☐ Vandvarmere - antal:	☐

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyr, husorden og husorden

Beboerrepræsentation: Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Bemærk: Er der aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i kontraktens § 11.

Husorden: Der foreligger ved kontraktens oprettelse en husorden for ejendommen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§1 -1 0.

Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Uopsigeligt tidsbegrænset lejemål der udløber uden yderlig varsel til fraflytning den 31 - 12 - 2003.

Såfremt lejerer skulle opsiges eller fraflytte lejemålet i den tidsbegrænsede lejeperiode, skal lejerer refundere udlejerer, dennes udgifter til formidlerens salær på 10 % af første års leje, eller 10 % af rest lejeperioden under et år, dog mindst kr. 3.500.00, annonceudgifter samt moms for genudlejningen, hvilket beløb udlejerer er berettiget til at modregne i det indbetalte depositum. Dog er det en betingelse for at nuværende lejer er frigjort for huslejebetaling, at der er fundet en ny lejer til at overtage nærværende lejemål i den resterende tidsbegrænsede lejeperiode på tilsvarende vilkår.

Lejemålet er på grund af jobskifte og udstationering tidsbegrænset, idet udlejer kun midlertidigt er fraflyttet ejendommen.

Udlejerer opretter inventarliste over lejemålets hårde hvidevarer, gardiner, rullegardiner, haveredskaber, samt andet løsøre der medfølger i lejemålet.

Lejemålet overtages som besat og afleveres rengjort i samme stand ved fraflytningen.

Lejemålet skal holdes i lyse farver, ubehandlet træværk må ikke males.

Elmåleren aflæses af udlejerer pr. 1 - 1 - 2002 og overføres til ny bruger der herefter betaler direkte til forsyningsselskabet.

Varmemåleren aflæses af udlejerer pr. 1 - 1 - 2002, forbruget reguleres hver den 1 - 1, første gang 1 - 1 - 2003.

Vandmåleren aflæses af udlejerer pr. 1 - 1 - 2002, forbruget reguleres hver den 1 - 1, første gang 1 - 1 - 2003.

Såfremt lejerer ønsker at anvende telefon skal dette ordnes med Tele - Danmark, omkostningerne for dette betales af lejerer.

Lejerer er bekendt med at der ikke forefindes en vedligeholdelseskonto, og at der ikke sker hensættelse af nogen del af lejen til en sådan. Den invendige vedligeholdelse påhviler således fulstændig lejer.

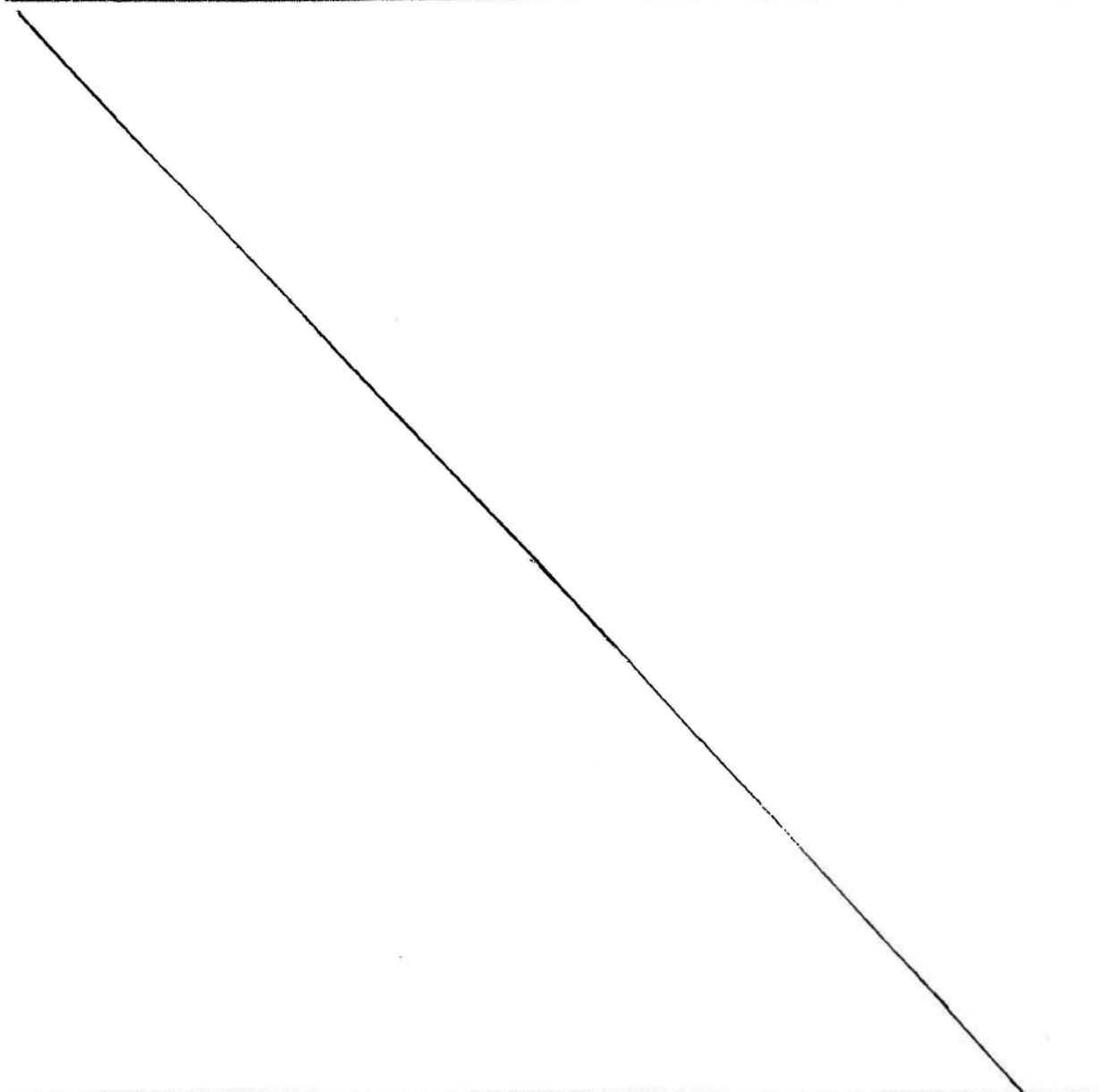
Lejerer skal vedligeholde haven, hæk, m.m. således at denne er i normal stand, udlejerer stiller normale haveredskaber til rådighed for lejerer

Lejerer skal overholde reglerne for snerydning.m.m.

Lejerer er indforstået med at udlejningsfirmaet/ejendomsmæglerfirmaet fremviser lejemålet i passende omfang i opsigelsesperioden, dog kun efter nærmere aftale med lejerer.

Lejerer må opsætte parabolanlæg, dog på egen regning og efter anvist plads af udlejerer.

S11 Særlige vilkår for sat



S12 Underskrift

Dato:

Dato:

som udlejer

som lejer

Stempel



EXPRES-BOLIGUDLEJNING

Direktor Jan Henningsen
Rørnøseparken 38, 3450 Allerød
Tlf. 48141560 Fax. 48141561
E-mail: exp.boligudlejning@adr.dk
CVR. NR. 25 94 35 11

Typeformular A, 7. udgave
Lejemåls nr.
Stempel kr.

LEJEKONTRAKT

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Autoriseret af Bygge- og Boligstyrelsen den 2. januar 1996.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Aftalte fravigelser kan ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Herudover er udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejerforholdet reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Uopsiglig tidsbegrænset lejekontrakt for ejerbolig i lejeperioden (15 - 1 - 2002 til 15 - 1 - 2004)

Bilag 1 - Lejemålet

Lejemålet:	Ejendommens navn:	[REDACTED]	By:	2700 Brønshøj
	Beliggende:	[REDACTED]		
Udlejer:	Navn:	[REDACTED]	By:	2700 Brønshøj
	Adresse:	[REDACTED]		
Lejer:	Navn:	[REDACTED]	By:	Antwerpen, Belgien
	Adresse:	[REDACTED] 2950 Kappellet		

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør ca. 162 m², der består af 5 værelser og 3 kamre, samt kælder på ca. 60 kvm. Lejemålet overtages som beset.

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaler: (sæt x)

☐ Fællesvaskeri	☐ Fælles gårdanlæg	☐ Loft/Kælderrum
☐ Cykelkælder	☐ Garage nr.	☐

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end:

Behov for familien [REDACTED]

Bilag 2 - Lejemålets begyndelse og ophør

Begyndelse: Lejemålet begynder den 15 - 1 - 2002 og fortsætter, indtil 15 - 1 - 2004.

Opsigelse: Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsiges lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned.



3.2. Lejers opsigelse og aflysning

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftalen om separate enkeltværelser med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned.

Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsige lejeaftalen om accessoriske enkeltværelser med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned.

Opsigelse fra udlejers side kan kun ske efter §§ 82 og 83 i lejeloven.

Opsigelsen skal være skriftlig fra begge parter side.

3.3. Betaling af leje

Arlig leje:	Den arlige leje er	Kr. 154.800,00
Betaling:	Lejen m.v. forfalder til betaling den første i hver (sæt x)	☒ måned ☐ kvartal
Lejen m.v. udgør:	Leje A conto vandbidrag Antennebidrag Udgift til beboerrepræsentation	kr. 12.900,00 kr. 500,00 kr. kr. kr. kr.
Talt pr. måned		13.400,00 kr.
Skatter og afgifter	I lejen indgår skatter og afgifter pr. 15 - 1 - 2002. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.	
Betalingssted:	Lejen m.v. betales på udlejers konto nr. 6610 - 1174825 i Skandia Banken (pengeinstitut) eller på det af udlejer anviste sted. Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.	
Privat byfornyelse:	For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.	
Bemærk:	Oplysninger om privat byfornyelse skal anføres i lejekontraktens § 11.	

3.4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum:	Senest den 13 - 12 - 2001 betaler lejer et depositum på 38.700,00 kr., svarende til højst 3 måneders leje.
Forudbetalt leje:	Senest den betaler lejer endvidere forudbetalt leje 0 kr., svarende til højst 3 måneders leje.

4. Depositum og forudbetalte leje - fortsat

Indbetaling:	Senest den 1 - 2 - 2002	betaler lejereren i alt	kr., svarende til:
			kr.
Forudbetalt leje			kr. 13.400,00
Leje m.v. (totalbeløb overført fra § 3)			kr. 38.700,00
Depositum (dog betalt senest 13 - 12 - 2001)			kr.
Kontraktens stempeling			kr.
Dorskilt			kr.
Leje for perioden 15-1-2002 til 1-2-2002 (dog betalt ved indflytning)			kr. 6.916,13
I alt		59.016,13	kr.

Forste gang, der herefter skal betales husleje, er den 1 - 1 - 2002

Huslejen for perioden 15 - 1 - 2002 til 1 - 2 - 2002 betales senest ved overtagelsen af lejemålet med kr. 6.916,13.

5. Varme og vand

Varmer: Udlejer leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☐ - fjernvarme/naturgas
☐ - centralvarme med olie

Vanneregnskabsåret begynder den

Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:

- ☐ - el ☐ - olie/petroleum
☐ - gas ☒ - fjernvarme/naturgas

Vand: Udlejer leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej

Vandregnskabsåret begynder den 15 - 1 - 2002

6. Fælles antenne

Udlejer leverer fælles signalforsyning? (sæt x) alm. antenne ☒ Ja ☐ Nej

7. Lejemålet ved indflytning og udflytning

Indflytning: Er lejemålet nyistandsat ved indflytningen? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

*Er det aftalt, at lejemålet ved lejemålets ophør
ligeledes skal afleveres nyistandsat? (sæt x)*

☐ Ja ☒ Nej

Besigtigelse: Der vil ved lejemålets indgåelse efter fælles besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejemålets begyndelse angives? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

11.8.2 Afleveringsvilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§1 - 10.

Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerens opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Opsigeligt tidsbegrænset lejemål der udløber uden yderlig varsel til fraflytning den 15 - 1 - 2004.

Såfremt lejerens skulle opsiges eller fraflytte lejemålet i den tidsbegrænsede lejeperiode, skal lejeren refundere udlejerens, dennes udgifter til formidlerens salær på 10 % af første års leje eller 10 % af rest lejeperioden under et år, dog mindst kr. 3.500.00, annonceudgifter samt moms for genudlejningen, hvilket beløb udlejerens er berettiget til at modregne i det indbetalte depositum. Dog er det en betingelse for at nuværende lejer er frigjort for huslejebetaling, at der er fundet en ny lejer til at overtage nærværende lejemål i den resterende tidsbegrænsede lejeperiode på tilsvarende vilkår.

Lejemålet er på grund af jobskifte og udstationering tidsbegrænset, idet udlejer kun midlertidigt er fraflyttet ejendommen.

Udlejerens opretter inventarliste over lejemålets hårde hvidevarer, gardiner, rullegardiner, haveredskaber, samt andet løsøre der medfølger i lejemålet.

Lejemålet overtages som besat og afleveres rengjort i samme stand ved fraflytningen.

Lejemålet skal holdes i lyse farver, ubehandlet træværk må ikke males.

El- og gasmåleren aflæses af udlejerens pr. 15 - 1 - 2002 og overføres til ny bruger der herefter betaler direkte til forsyningsselskabet.

~~Vandmåleren aflæses af udlejerens pr. 15 - 1 - 2002 og overføres til ny bruger der herefter betaler direkte til forsyningsselskabet.~~

Vandmåleren aflæses af udlejerens pr. 15 - 1 - 2002, forbruget reguleres hver den 15 - 1, første gang 15 - 1 - 2003.

Såfremt lejeren ønsker at anvende telefon skal dette ordnes med Tele - Danmark, omkostningerne for dette betales af lejeren.

Lejeren er bekendt med at der ikke forefindes en vedligeholdelseskonto, og at der ikke sker hensættelse af nogen del af lejen til en sådan. Den invendige vedligeholdelse påhviler således fulstændig lejer.

Lejeren skal vedligeholde haven, hæk, m.m. således at denne er i normal stand, udlejerens stiller normale haveredskaber til rådighed for lejeren

Lejeren skal overholde reglerne for snerydning m.m.

Lejeren er indforstået med at udlejningsfirmaet/vejendomsmæglerfirmaet fremviser lejemålet i passende omfang i opsigelsesperioden, dog kun efter nærmere aftale med lejeren.

Lejers vilkår

Lejeren må opsætte parabolantennelæg, dog for egen regning og efter anvist plads af udlejer.
Lejeren har lov til for egen regning at opsætte hundehegn i haven.

Underskrift

Dato: 26/12-2001

Dato: 14-12-01

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Stempel

BILAG nr.: 3

Side nr.: 17

københavns E

2100 København Ø

Kundeservice - telefonisk henvendelse
personlig henvendelse - se bagsiden
Vognmagergade 8

DK-1149 København K

Åbningstid man-tor 10.00-17.30
fre 10.00-15.00

Telefon 33 95 24 12

Fax 33 95 24 49

Email kundeservice@ke.dk

Internetadresse www.ke.dk

Kundenummer 70499034

BS-nummer 80402057

Bankkonto 87240126

Udskrevet 15.05.2003

Betalingsdato 23.05.2003

Rykkerskrivelse 1

Forbrugssted:

Bilagsnummer	betegnelse	periode	betalingsdato	regningsbeløb
2200067927	Slutregning	-	19.02.2003	14.187,39
Regningsbeløb i alt				14.187,39

Vi har ikke modtaget ovenstående regningsbeløb i Københavns Energi. Vi beder dig derfor indbetale beløbet senest 8 dage fra denne skrivesdato. Se reglerne på bagsiden.

I betalingsbeløbet er der inkluderet et gebyr på 50,00 kr. (uden moms) samt 337,23 kr. i rente svarende til Nationalbankens gældende udlånsrente plus 7 %.

Er regningen allerede betalt, kan du se bort fra denne skrivelse.

Forfalden saldo i alt på denne aftalekonto kr. 14.187,39.

Med venlig hilsen
Københavns Energi
Kundeservice

Sine

I



Betalings-ID og indbetaler

2100 København Ø

INDBETALINGSKORT

Kan betales i pengeinstitut og på posthus

Kreditnummer og beløbsmodtager

FI konto nr. 87240126

københavns E
Københavns Energi
Vognmagergade 8
DK-1149 København K

Underskrift ved overførsel fra konto

KA71: KVITTERING
Checks og lignende accepteres under forbehold af at pengeinstituttet modtager betalingen. Ved kontant betaling i pengeinstitut med terminal er det udelukkende pengeinstituttets kvitteringsstryk der er bevis for hvilket beløb der er indbetalt.

Kreditnummer og beløbsmodtager

FI konto nr. 87240126

københavns E
Københavns Energi
Vognmagergade 8
DK-1149 København K

Kvittering

Kundenummer: 70499034

Kroner	Øre	Betalingsdato	Kroner	Øre
14.574,62		23.05.2003	14.574,62	
Dag	Måned	År		

Til maskinel aflæsning - Undgå venligst at skrive i nedenstående felt

FIK 752 (03-02)

+71<000000804020576 +87240126<

Tilmelding til BetalingsService

PBS-nr.: 01153390 Deb. gr. nr.: 02874

BS-nummer: 80402057



KØBENHAVNS SKATTEFORVALTNING Opk
Musvågevej 15, Postboks 1002
2400 København NV

CVR-NR.:

EKSPEDITIONSTID
Mandag-lorsdag(To.) 9.30-14.30
To.(Kun pers.henv.)14.30-17.30
Fredag 9.30-13.00
TLF.: 33667929
GIRO: 8 00 03 52

Afsender

22

2400 Musvågevej 15, Postboks 1002 0101

Modtager

2900 Hellerup

Opfølgelsesdato

03.12.2004

Side

1

Udsendelsesdato

06.12.2004

CPR/CVR/SE-nummer

021263-0748

RYKKERSKRIVELSE

BILAG nr.: 4

Side nr.: 18

Rykkerskrivelse

Vi har modtaget den anførte forbrugsafgift til inddrivelse.

Beløbet ud for "Restance i alt" bedes betalt hertil inden 14 dage fra dette brevs udsendelsesdato.

Kan De ikke det, bedes henvendelse rettet hertil inden betalingsfristens udløb. Budgetopstilling (for Dem og Deres husstand) eller dokumentation for indtægter og fasteudgifter - må i så fald fremlægges.

Hvis hverken hele restancen betales eller en betalingsordning er truffet inden den anførte frist, påbegyndes udlæg uden yderligere varsel. Dette medfører omkostninger for Dem.

Opmærksomheden henledes på,

at restanter - uden betalingsaftale med os og med gæld til det offentlige, som samlet overstiger 7.500 kr. - kan registreres i RKI Kredit Information A/S, at restanter registreres i Det Centrale Fordringsregister med henblik på at fremme restanceafviklingen, og at anførte beløb kun vedrører det viste gældsforhold, og således ikke eventuelle andre restancer, som vi har til inddrivelse hos Dem.

Sagens oplysninger edb-registreres. Oplysninger kan

- indhentes fra andre offentlige myndigheder.
- videregives til behandling/registrering hos kommunens edb-servicebureau, en evt. anden inddrivelsesmyndighed og/eller rekvirenten (den myndighed, der har sendt kravet hertil).
- videregives til PBS Danmark A/S af hensyn til betalingsformidling, HVIS De vælger tilslutning til BetalingsService.

De kan få oplyst, hvilke registrerede oplysninger, der er benyttet til behandling af Deres sag. Dataansvarlig i h.t. persondataloven er Københavns Kommune ved Københavns Skatte- og Registerforvaltning.

Med venlig hilsen

KØBENHAVNS SKATTEFORVALTNING, Opkrævningsafdelingen

SPECIFIKATION

101 2004 639 EL, GAS ELLER VARME

BSnr80402057 Reg.nr0000002200067927

2700

0212630748

Forfaldsdato

Retl.indb.dato

Restancebeløb

19.02.2003 19.02.2003

14.127,33

RESTANCE I ALT

14.127,33

LINDORFF A/S

188003264

24

2900 Hellerup

Roskildevej 342 - 2630 Tåstrup
Telefon 70 26 86 10 - Telefax 70 26 86 01
Bankkonto: 4180-4180635653
CVR-NR.: 17473182

BILAG nr.: 5

Side nr.: 19

Dato:

31/05/05

J.nr.:

188003264

Det er overdraget os, at inkassere Deres nedennævnte gæld til:

Københavns Energi
Ørestads Boulevard 35
2300 København S

Hovedstol	kr.	6.962,69
Renter tom. 31/05-05	kr.	0,00
Inkassoomkostninger	kr.	900,00
Øvrige omkostninger	kr.	0,00
I alt (foruden yderligere renter)	kr.	7.862,69

Gælden vedrører: KE-Kundenr. 80494851

Den til enhver tid resterende hovedstol forrentes med Nationalbankens udlånsrente + 7% Pr. År

Betaling skal ske senest 10 dage fra dato. Undlades betaling vil dette medføre yderligere omkostninger og retslig inddrivelse.

Vi skal gøre Dem opmærksom på, at indberetning til kreditinformationsselskaber kan ske i overensstemmelse med reglerne i Persondataloven.

Henvendelse og direkte indbetaling til kreditor fritager Dem ikke for betaling af inkassoomkostninger.

Der tages forbehold for forhøjelse af kravet som følge af efterfakturering.

Med venlig hilsen
LINDORFF A/S

Inkassoafdelingen

Ved overførsel fra indbetalers konto
Reg.nr./Kontonr./Girokontonr.

Underskrift

KVITTERING
Indbetalingskort

Beløbsmodtager **86887991**

Kortart:

71

BetalingID

020001880032648

Beløbsmodtager **86887991****LINDORFF A/S**

Roskildevej 342
2630 Tåstrup

Kreditor nr.

86887991

Forfaldsdate

10/06-05

LINDORFF A/S

Roskildevej 342
2630 Tåstrup

Indbetaler

2900 Hellerup

Indbetalingsstedets notering

Kvittering

Kroner 7.862 69

INDBETALINGSKORT

Kan indbetales i banker,
sparekasser og posthuse

Kroner 7.862 69

Til maskinel aflysning - Undgå venligst at skrive i denne rubrik

FIK 65 (05-98) 347

Indbetalingsstedets erstatningspligt ophører, når kravet ikke er
ansøgt inden 2 år efter indbetalingen. Kvittering afgives med
forbehold for betalingsmidlets gyldighed.

J.nr.

188003264

>71<020001880032648+86887991<

BILAG nr.: 6
Side nr.: 20

københavns E

Kundenr. 70499034
BS-nummer 80402057

Udskrevet 13.07.2005
Betalingsdato xxxxxxxxxx

Åbningstider, Kundeservice
mandag til torsdag 9.00 - 17.00
fredag 9.00 - 15.00

Åbningstider, Energishoppen
mandag til fredag 10.00 - 17.30
lørdag 10.00 - 14.00

2900 Hellerup

Kontoinformation

Bilagsnr.	Tekst	Ref.	Betalingsdato	Beløb inkl. moms
2200067927	Flytteregning	F01	15.07.2005	14.127,33 kr

Regningsbeløb i alt 14.127,33 kr

Ref.	BS-nummer	Forbrug på
F01	80402057	2700 Brønshøj

Husk at aflæse dine målere og give os tallene, når vi beder om det. Ellers risikerer du at betale efter et skønnet forbrug, der ikke er helt korrekt.

På www.ke.dk kan du se vores leveringsbestemmelser. Du er velkommen til at kontakte Kundeservice på 33 95 24 12 eller kundeservice@ke.dk

Københavns Energi, Ørestads Boulevard 35, 2300 København S,
KE Marked A/S CVR-nr 25501861

Reg.nr. Kontonr.

INDBETALINGSKORT

Kan betales i pengeinstitut og på posthuse

KA 71

KVITTERING

Checks og lignende accepteres under forbehold af at penge instituttet modtager betalingen. Ved kontant betaling i penge institut med terminal er det udelukkende pengeinstituttet kvitteringstryk der er bevis for hvilket beløb der er indbetalt.

Betalings-ID og indbetaler

2900 Hellerup

Kreditnummer og beløbsmodtager
FI konto nr. 87240126

københavns E

Københavns Energi
Ørestads Boulevard 35
DK-2300 København S

Underskrift ved overførsel fra konto

Kreditnummer og beløbsmodtager
FI konto nr. 87240126

københavns E

Københavns Energi
Ørestads Boulevard 35
DK-2300 København S

Kvittering

Tilmelding til Betalingservice

PBS-nr.: 01153390 Deb. gr. nr.: 02874
BS-nummer: 80402057

Kroner Øre

14.127,33

Betalingsdato

XXXXXXXXXX

— Dag — Måned — År —

FIK 752 (04-10) 1234-6000

Kroner Øre

14.127,33

Til maskinel aflæsning — Undgå venligst at skrive i nedenstående felt

+71<000000804020576 +87240126<

Tilmelding til Betalingservice

PBS-nr.: 01153390 Deb. gr. nr.: 02874
BS-nummer: 80402057

NÆVNETS BEMÆRKNINGER

Ankenævnet bemærker indledningsvis, at foranstående sagsfremstilling er et resume af parternes oplysninger til ankenævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Kontraktforholdet mellem den enkelte slutbruger og forsyningsselskabet er reguleret dels af selskabernes til Energitilsynet anmeldte leveringsbetingelser, dels af den til enhver tid gældende varmemforsyningslov, samt af andre relevante love. Tidligere praksis ved Energitilsynet/Energiklagenævnet inden for el- og varmemforsyningsområdet har lagt vægt på, at betalingsansvaret over for energiselskabet påhviler kunden, dvs. den person, der i kraft af kontrakt har det direkte kundeforhold til energiselskabet. Denne praksis har betydet, at ejeren har hæftet, når der ikke mellem energiselskabet og lejereren er indgået en selvstændig aftale om, at lejereren skal hæfte for varmemforsyningen til det udlejede.

Udgangspunktet i denne sag er derfor, at ejeren over for indklagede hæfter i mangel af modstående aftale.

Vedrørende uenigheden mellem klager og dennes udlejer om, hvorvidt betaling for varme er indeholdt i huslejen er et spørgsmål, som eventuel løses mellem klager og udlejer efter de lejeretlige regler. Når der foreligger uenighed mellem klager og udlejer om, hvilken version af lejekontrakten, der er gældende, kan indklagede ikke påberåbe sig den version som dokumentation for etablering af et selvstændigt kundeforhold med klager frem for den anden version, hvor udlejer skulle hæfte for forbruget.

Sagen må derfor tage udgangspunkt i, hvilke kundeforhold der tidligere har foreligget på adresse. Nævnet må lægge til grund, at indklagede må have haft en tidligere kunde på adressen. Når indklagede herefter får besked om, at en ny lejer skal tilmeldes som direkte kunde, må indklagede sikre sig, at denne nye lejer er indforstået med kundeforholdet. Dette kan nemmest ske ved fx at sende et velkomstbrev eller lignende, hvor der informeres om kundeforholdets etablering, jf. også pkt. 1.4 og 2.16 i Dansk Fjernvarmes »Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering« fra januar 2006.

Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at klager hverken ved indflytningen eller efterfølgende har anerkendt at være tilmeldt som direkte varmekunde. Da indklagede heller ikke på anden vis har dokumenteret, at klager har accepteret kundeforholdet, har indklagede i denne sag alene kunne henholde sig til den tidligere registrerede kunde, eventuelt udlejer. Indklagede har derimod været uberettiget til ensidigt at ændre registreringen af kundeforholdet uden at sikre sig accept heraf.

Uanset at klager har forbrugt det målte energiforbrug, og det er sædvanlig praksis, at forbruget skal betales af den, der har forbrugt energien, finder nævnet, at indklagede ikke i denne sag kan kræve energiforbruget betalt af klager. Klager fritages derfor indklagedes betalingskrav.

Med omkostningerne forholdes således, at indklagede til ankenævnet skal betale sagens omkostninger på 7.000 kr., jf. § 24, stk. 1, nr. 2, i ankenævnets vedtægter og bilagets punkt 1a, jf. også § 3 i bekendtgørelsen om omkostninger ved godkendte, private klage- eller ankenævn.

Klagegebyret tilbagebetales til klageren i medfør af ankenævnets vedtægter § 23, stk. 2.

Nævnet træffer herefter følgende afgørelse

AFGØRELSE

Klageren, [REDACTED], fritages for det fremsatte betalingskrav på 17.800 kr. fra indklagede, KE Varme A/S v/ KE Marked A/S.

KE Varme A/S v/ KE Marked A/S skal i sagsomkostninger til ankenævnet betale 7.000 kr., der betales senest 30 dage efter den dato, hvor Konkurrenceøkonomi (økonomi- og erhvervsministeriet) på vegne af Konkurrencestyrelsen udsender opkrævning af beløbet.

ANKENÆVNET PÅ ENERGIOMRÅDET, DEN



Paul Gorm Nielsen
formand



for Marianne Larsson
Georg Ferdinandson
specialkonsulent