



DOM

Afsagt den 7. februar 2019 i sag nr. BS 11-491/2017:

A
...
mod
Fællesbo
...

Sagens baggrund og parternes påstande

Stævning er modtaget den 4. juni 2017.

Sagen er en boligretssag, hvor parterne ikke har ønsket, at der medvirker lægdommere under hovedforhandlingen.

Det er ved rettens kendelse af 15. september 2017 bestemt, at sagen ikke skal behandles efter reglerne i retsplejelovens kapitel 39.

Sagsøgeren har haft advokatpålæg under sagens behandling.

Sagsøgeren, A, har overfor sagsøgte, Fællesbo, ifølge sin endelige påstand nedlagt påstand om, at sagsøgte dømmes til betaling af 18.634,01 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Retten har i forbindelse med hovedforhandlingen, mod sagsøgtes protest, afskåret sagsøgeren fra at nedlægge en i påstandsdokumentet anført subsidier påstand, jf. retsplejelovens § 363.

Sagsøgeren er lejer af en lejlighed beliggende i afdeling 24 i Fællesbo.

Sagsøgeren påstår, at Fællesbo er hende det påstævnte beløb skyldig, fordi Fællesbo for årene 2006 - 2015 har opgjort varme- og fordelingsregnskaberne for afdeling 24 forkert, ligesom hun har krav på friholdelse for de klagegebyrer, hun har afholdt til Beboerklagenævnet.

Det fremgår af sagen, at besvarelser af sagsøgerens klager til Beboerklagenævnet er foretaget af Fællesbo, at udskiftning af de enkelte afdelingers lejemål administreres af Fællesbo, at varsling af lejeændring foretages af Fællesbo, og at Fællesbo forestår lejeopkrævningen vedrørende de enkelte afdelingers lejemål. Det fremgår endvidere, at Fællesbo via huslejen opkræver et administrationsgebyr på 50 kr. pr. måned.

Der er under sagen afgivet forklaringer af sagsøgeren, økonomichef i Fællesbo Søren Mortensen og ... fra Virksomhed-Z.

Forklaringerne er ikke medtaget i dommen, da de findes at være uden betydning for sagens udfald. Dommen er således uden fuldstændig sagsfremstilling, jf. princippet i retsplejelovens § 218a, stk. 2.

Den fulde ordlyd af **sagsøgerens** anbringender er sålydende:

"Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende;

Vedr. rette sagsøgte

At det af Fællesbos hjemmeside under afsnittet "At bo alment" fremgår, at "..... hver enkelt afdeling er en selvstændig økonomisk enhed, og afdelingens økonomiske midler kan kun bruges af afdelingen selv."

Hver enkelt afdeling er således tilsyneladende en selvstændig økonomisk enhed, men ikke en selvstændig juridisk enhed.

Alle besvarelser, som er fremsendt jfr. **bilag 7, 9, 11 og 13** m.fl. til Beboerklagenævnet er fremsendt fra Fællesbo og ikke fra afdelingen.

Udlejningen administreres fra Fællesbo.

Varsling af lejeændring, se **bilag 34**, er foretaget af Fællesbo.

Fællesbo er ejer af den pågældende ejendom i henhold til tingbogen.

Fællesbo opkræver endvidere gebyr på kr. 50,00 som administrationsgebyr via huslejen.

Af kommentarerne til Almenboliglovens § 16, jf. **bilag 68** i materialesamlingen, herunder henvisningen til U2008.1983H, fremgår det, at Højesteret ikke finder, at en afdeling kan anses for en selvstændig juridisk enhed, men netop er en afdeling og således anses for en del af boligorganisationen.

Hertil kommer, at sagen ikke kan anlægges mod Virksomhed-X. Vedlagt som **bilag 67** er Domstolsstyrelsens redegørelse for, hvorfor sagsøgte ikke kan anlægge sagen mod energiselskabet.

Fællesbo, og ikke underafdeling 24, er derfor rette sagsøgte.

Vedr. forældelse og passivitet

Det gøres gældende, at det følger af Forældelseslovens § 3, stk. 1, jf. §, stk. 1, at ingen af de krav, som vedrører perioden fra og med den 4. juni 2014, kan være forældede. Da varmeregnskabet for 2013 først opgøres i 2014 udgør værdien af periodens krav udgør kr. 9.080,89, jf. **bilag 66**.

Hertil kommer, at det drejer sig om en yderst kompleks sag, hvor sagsøgte på ingen har bidraget til at skabe en sådan klarhed over de korrekte, faktiske omstændigheder, at sagsøger kunne fremsætte sit krav. Der har været fejl ved varmeregnskaber, BBR-oplysninger, medregning af uopvarmede kældre, medregning af ELO-afgifter, som var udgåede, fordelingsnøgler og afregningsmetoder.

På den baggrund må sagsøgte anses for at have været i ubekendt med fordringen, og dermed skal forældelse vurderes efter Forældelseslovens § 3, stk. 3. Dermed er heller ingen af de krav som vedrører varmeregnskaberne for perioden fra 2005-2012 forældede. Værdien af kravene udgør kr. 10.684,55, jf. **bilag 65**.

Opmærksomheden henledes endvidere på, at det af Beboerklagenævnets sagsoplysning fremgår det således, at man i sager vedrørende forbrug vedrørende samme lejer har truffet afgørelse den 29. maj 2009, den 25. november 2010 og den 2. april 2013, jf. **bilag D, E, G, H, I, og J**.

Herefter skriver man, jf. **bilag I**, ”Med henblik på at få klarhed over, hvilke konkrete punkter lejer klager over i sin seneste henvendelse, har Beboerklagenævnet valgt at indkalde lejer og repræsentant for udlejer til et møde i Beboerklagenævnet den 6. maj 2015 jfr. nedennævnte referat fra dette møde.”

Hvis man havde troet, at det sagsøger klagede over i 2015 var det samme som man tidligere har truffet afgørelse om, havde der ingen grund været til at indkalde til det pågældende møde. Beboerklagenævnet var altså klar over, at der var tale om nye klager, som vedrørte opgørelsen af forbruget og under de konkrete klagepunkter kan man nu se, at sagsøger anfører klager svarende til denne sag.

Disse oplysninger og den indsigt, der havde gjort hende i stand til at klage, som det skete ved mødet den 6. maj 2015, har sagsøger således først fået i 2015.

Vedrørende påstået endelig afgørelse fra Beboerklagenævnet, således at de indsigelser, der er fremsat på nuværende tidspunkt, jf. bl.a. **bilag 2 og 4**, også er afgjort ved Beboerklagenævnet eller i hvert fald afskåret fra yderligere behandling, bestrides dette.

Som tidligere anført var det andre indsigelser og forbrugeren/sagsøger havde ingen som helst mulighed for at foranstalte yderligere undersøgelser, end det hun har gjort.

Hele processen, herunder modpartens problemer med at forstå indsigelserne, underbygger, at sagsøger ikke har udvist passivitet eller foranstaltet for få undersøgelser, men tværtimod har ydet en overordentlig stor indsats med hensyn til at belyse sagen, jf. bl.a. **bilag 21, 22, 23 og 25**.

Det forhold, at indsigelserne ikke har kunnet fremsættes tidligere, understreger, at sagsøger ikke er afskåret fra at fremsætte dem overfor domstolene.

Spørgsmålet om forældelse af kravet om erstatning for udgifterne til

behandling i Beboerklagenævnet, kr. 834,00, skal vurderes på samme grundlag som varmeregnskaberne, og det er derfor heller ikke forældet.

Endelig kan Almenlejelovens § 56 ikke antages at være til hinder for, at der fremkommer og behandles indsigelser, som den pågældende forbruger ikke havde mulighed for at fremføre, som følge af en sags kompleksitet.

Vedr. boligens størrelse/beregning

De juridiske argumenter, for at der er foretaget en forkert opgørelse, er følgende:

Punkt 1 – Lejlighedens størrelse.

Sagsøgers lejlighed skal kvadratmetermæssigt nedsættes til 109 kvm i henhold til principperne for beregning af BBR, jf. bekendtgørelse af 2013-02-11 nr. 136 og den tidligere bekendtgørelse nr. 1012 af 11. december 2002 for så vidt angår krav for perioden 2006-2013.

Der fremlægges BBR meddelelsesnr. 657 143863 og 657 151270 jf. **bilag 69**, hvoraf fremgår, at Y-vej 10 samt 8, hvor der er seks lejligheder, som er nøjagtig magen til sagsøgers lejlighed, er på 109 m². Modparten er tidligere blevet opfordret til at acceptere, at sagsøgers lejlighed er 109 m², eftersom disse lejemål er nøjagtig magen til sagsøgers lejemål.

Selvom de 2 ejendomme ligger på hvert sit matrikelnummer, er der tale om en samlet ejendom, da driften, regnskabet (varme) og bestyrelsen er den samme, og da begge ejendomme er en del af afdeling 24.

Ved en ejendom forstås jf. ejendomsbegrebet ”arealer som tilhører samme ejer og udgør en driftsenhed”. Princippet fremgår også af BBR-instruksen.

Vedrørende bevisførelsen omkring dette forhold, henvises til side 44 i stævningen, hvor der er fremsat tydelige provokationer.

Særligt 3.1., 3.2., 3.3. antages at være vigtige i den sammenhæng, særligt når henses til, at sagsøgers lejligheds BBR har ændret sig fra 114 kvm til nu 111 kvm.

Punkt 2 – Opgørelse af forbrug.

Det gøres gældende, at så længe der anvendes Clorius fordampningsmålere i afd. 24, så skal forbrugsopgørelsen opgøres efter kun 3 udgiftsposter, som får en fast fordelingsnøgle på 80/20 %, som er det fordelingsprincip, der er teknisk egnet til Clorius målere.

Dette støttes både af Højesterets dom i sag 212/2010 fremlagt som sagens **bilag 70 og 71** i materialesamlingen, samt af varmfordelingsmålerundersøgelse fra 1945 til 1947 hhv. 1947-1951 udgivet af Indenrigsministeriet juni 1947 hhv. april 1952.

En sådan opgørelse ud fra 3 udgiftsposter blev da også foretaget i afd. 24 til og med år 1994, jf. sagens **bilag 52**. Siden er der dog blevet foretaget en opgørelse efter 4 udgiftsposter, idet der fra og med år 1995 yderligere er blevet opkrævet et grundgebyr.

Det gøres gældende, at denne opgørelsesmetode, der ikke egner sig til Clorius fordampningsmålere, således er ulovlig som stridende mod både Højesterets dom i sag nr. 212/2010, jf. **bilag 70 og 71** i materialesamlingen, og varmfordelingsmålerundersøgelsen fra 1945 til 1947 udgivet af Indenrigsministeriet juni 1947 samt af varmfordelingsmålerundersøgelsen fra 1947 til 1951 udgivet af Indenrigsministeriet april 1952.

Såfremt der skal foretages en opgørelse efter 4 udgiftsposter, som det har været tilfældet i årene 1995-2015, bemærkes det endvidere, at Målerbekendtgørelsen BEK. Nr. 563 af 02.06.2014 med tilhørende vejledning nr. 11032 skal overholdes.

Det følger af bekendtgørelsens § 8, stk. 1, at der til afregning over for forsyningsvirksomheden kan anvendes varmeenergimålere eller volumenmålere. Det følger endvidere af stk. 2, at for bygninger, der består af flere bolig- eller erhvervsenheder, skal mindst 40 % af den forbrugsafhængige del af varmforsørgelsesomkostningerne afregnes efter fordelingsmålere. Den forbrugsafhængige del omfatter faste udgifter til abonnement.

Det følger endvidere af målerbekendtgørelsens vejledning nr. 11032, ad § 8 på side 7, at ”Baggrunden for den fastsatte andel er hensigten om, at beboerne selv skal betale for forbruget til rumopvarmning, som ifølge undersøgelser udgør 40 % af bygningens samlede varmforsørgelse. 25 % er varmetab i varmfordelingsanlægget og endelig går 35 % til varmt brugsvand (både produktion og tab)”.

Denne fremgangsmåde er dog langt fra blevet overholdt. Som det fremgår af stævningens s. 10-11, udgør det samlede varmforsørgelse til rumopvarmning 72 %, mens varmforsørgelse til vand udgør 28 % af den samlede varmeregning, dvs. i alt 100 %.

Hvis der tages udgangspunkt i Virksomhed-X's opkrævning for 2015, som gengivet på s. 10-11 i stævningen, fremgår det heraf, at den samlede udgift til varme udgør kr. 1.890.500, fordelt således:

Grundgebyr:	kr. 789.473,00
Rumopvarmning:	kr. 571.688,00
Haneandele:	kr. 206.442,00
Varmvandsforbrug:	<u>kr. 322.897,00</u>
I alt	<u>kr. 1.890.500,00</u>

Omregnet til procent udgjorde fordelingsnøglen i år 2015 herefter:

Grundgebyr:	41,76 %
Rumopvarmning:	30,24 %
Haneandele:	19,92 %

Varmvandsforbrug:	<u>17,08 %</u>
I alt	<u>100 %</u>

Det kan herefter konstateres, at der af den samlede varmeregning i 2015 kunne henregnes 52,7 % til faste udgifter, mens kun 47,3 % udgjorde variable udgifter.

De faste udgifter til opvarmning er således højere end selve opvarmningen, hvilket er i strid med den fordeling, der følger af Målerbekendtgørelsens vejledning nr. 11032.

Det gøres dog, som anført, gældende, at der skal ske en varmeopgørelse efter 3 udgiftsposter, jf. ovenstående begrundelse, som det var tilfældet i 1994.

I år 1994 udgjorde det samlede fjernvarmebeløb, jf. **bilag 52**, kr. 809.184,00 fordelt således:

Måling af varme:	kr. 534.384,00
Måling af varmt vand:	kr. 164.640,00
Haneandele varmt vand:	<u>kr. 110.160,00</u>
I alt	<u>kr. 809.184,00</u>

Omregnet til procent udgjorde fordelingsnøglen i år 1994 herefter:

Måling af varme:	66,04 %
Måling af varmt vand:	20,35 %
Haneandele varmt vand:	<u>13,61 %</u>
I alt	<u>100 %</u>

Det gøres herefter gældende, at denne fordelingsnøgle, der blev anvendt i 1994, og som er den egnede fordelingsnøgle til Clorius fordampningsmålere fortsat skal anvendes i afd. 24, da der fortsat her anvendes Clorius fordampningsmålere.

Ud fra denne fordelingsnøgle kan det samlede krav opgøres som anvist i **bilag 65** og **bilag 66**, jf. **bilag 52, 53** og **55**.

Modparten mener, at det er uklart og henviser til, at der er to forskellige målerbekendtgørelser.

Det er sagsøgers opfattelse, at der ikke er forskel i de to målerbekendtgørelser med hensyn til det, der er relevant i nærværende sag.

Afregning efter fordelingsmålere er naturligvis identisk med afregning efter forbrug, eftersom fordelingsmålere udelukkende har til formål at vise forbruget.

Punkt 3 – Opkrævning af forbrug 2 gange

I forlængelse heraf gøres det gældende, at der for afdeling 024's varmeopgørelser kun må opkræves for varmemeforbruget i kWh.

Herved undgås, at der opkræves 2 gange for samme varmemeforbrug målt på den samme energimåler på det samme varmeanlæg.

Virksomhed-X's afregningsmetode siden 2012 er ulovlig, og disse krav er videreført til sagsøger.

Ulovligheden fremgår af Energitilsynets afgørelse af 29. september 2018, j.nr. 4/0920-8901-0201, jf. **bilag 73** i materialesamlingen.

Her fremgår under praksis i pkt. 38, at beregningsgrundlaget for variable omkostninger udtrykkes i MWh eller GJ eller forbrugt vandmængde efter m³ måling.

Man må ikke tage begge dele.

Dette fremgår ligeledes af **bilag 74** i materialesamlingen, Udskrift af monopol-ankenævnets kendelsesprotokol, jfr. afsnittet benævnt side 48, kendelsens side 4 midtfor: *"Udvalget har ved behandlingen af konkrete sager.....kan finde sted i forhold til gennemstrømningen af varmt vand målt i m³, eller på basis af afkølingen af vandet målt pr. Gcal, GJ eller mWh."*

Der henvises ligeledes til **bilag 75** i materialesamlingen, Energiklagenævnets afgørelse af 7. november 2001, hvoraf fremgår øverst side 2, at fejlaflæsning af en fjernvarmemålers m³ forbrug ingen betydning har, da fjernvarmen ikke afregnes efter m³.

Praksis med ikke at tage dobbelt følges således også af Hillerød Fjernvarmeværk.

Som **bilag 76**, i materialesamlingen, fremlægges referat til udvalgs møde mandag den 15. juni 1987. Vedrørende dette bilag henvises særligt til pkt. 5 på side 3, afsnittet som starter: *"I sagen om Sønderborg Fjernvarmeselskabs....."* Heraf fremgår det, at varmeværket uden videre overførte kunder til m³-afregning ved for lav afkøling, hvilket man kunne få kompensation for i forhold til den forudsatte afkøling.

Dette dokumenterer også, at der ikke må ske dobbeltafregning.

På side 4 i det pågældende bilag i afsnittet *"Imidlertid må man....."* fremgår det, at ved for ringe afkøling forlanges det, at den merbetaling, der kræves, skal svare til dokumenterede/sandsynliggjorte meromkostninger.

Ved stævningen jf. **bilag 59** fremgår det, at der ikke er nogen ekstraomkostninger.

Det fremgår meget tydeligt: *"BKV's beregningsmetode er i denne henseende for unuanceret og i det konkrete tilfælde afkræves forbrugeren betaling for dobbelt så mange energienheder som rent faktisk forbrugt."*

Se ligeledes Energitilsynets notat af 15. december 2003, j.nr. 3/1307-0300-0065, ad. pkt. 1-6.

Endvidere fremgår det tydeligt af målerbekendtgørelsens vejledning nr. 11032, side 12-13, ad. § 8 ”Der kan anvendes varmeenergimåler eller volumenmåler.”

Fra side 9 til side 36 i stævningen er disse argumenter nærmere uddybet. Der henvises i øvrigt til **bilag 37 og 37A**, hvilket Excel ark beviser, at der afregnes to gange for det samme forbrug.

Det gøres på den baggrund gældende, at Virksomhed-X's afregningsmetode med KWh og m³ strider imod Almenlejelovens § 53, stk. 1 (side 40 i stævningen), Almenlejelovens § 52, stk. 2 (side 22 i stævningen) og Målerbekendtgørelse BEK nr. 563 af 02/06/2014 § 8, stk. 2 (side 36 i stævningen).

Modpartens bemærkninger omkring at nyt varmeregnskab og nyt fordelingsregnskab for afdeling 24 ikke medfører nogen ændring af sagsøgers andel af varmemeforbruget i afdeling 24 er ukorrekt og kunne naturligvis understøttes, hvis modparten valgte at lave et fiktivt regnskab, hvilket man har undladt at gøre.

Der henvises derimod til sagsøgers egne opgørelser og tilbagebetalingskravet.

Opsummering:

Varmeregnskabet er ikke opgjort korrekt som følge af, at sagsøgers lejlighed er registreret med et areal i BBR, og at udregningen af forbrugsopgørelserne er sket på forkert vis, da man har anvendt Clorius fordampningsmålere i afdeling 024.

Der er reelt blevet opkrævet to gange for det samme varmemeforbrug, da varmeopgørelserne kun burde være opkrævet i KWh.

Herudover er der blevet opkrævet grundgebyr pr. kvadratmeter areal for uopvarmede kældre, men dette blev fjernet fra Virksomhed-X's varmeopgørelse i 2013, som følge af sagsøgers indsats, og det fremgår, at der således ikke er medtaget noget tab vedrørende dette efter dette tidspunkt jf. bilag 65 og 66.

Det samlede krav udgør derfor, jf. **bilag 65 og 66**:

2011 = 1.706,84

2010 = 1.917,76
 2009 = 1.603,22
 2008 = 1.697,30
 2007 = 1.096,28
 2006 = ~ ~ 530,72

~ ~ ~ ~ ~ ~8.525,12 kr.

2012 = 2.132,43
 2013 = 2.928,06
 2014 = 2.986,95
 2015 = 3.165,88

~ ~ ~ ~ ~ ~ 11.213,32 kr.

Vedr. klagegebyret

Hvad angår klagegebyret til Beboerklagenævnet på 834 kr. gøres det fortsat gældende, at der er tale om et erstatningskrav, idet sagsøgte grundet fejlagtigt udarbejdet forbrugsregnskab, har handlet erstatningspådragende, hvilket har medført et adækvat og påregneligt tab på 834 kr. for sagsøger.

Sagsøgte er nærmest til at bære tabet, idet udgiften på de 834 kr. for sagsøgte alene skyldes sagsøgers forhold.

Den fulde ordlyd af **sagsøgtes** anbringender er sålydende:

"Sagens formalitet – rette sagvolder:

Fællesbo CVR-nr. 26360501 er ikke rette sagvolder.

Sagen vedrører efter sit indhold varmemeforbrug og varmefordelingsopgørelse for afdeling 24 i Fællesbo, jf. eksempelvis bilag 3.

Sagsøgte – Fællesbo CVR nr. 26360501 - er administrator for alle afdelinger i Fællesbo, der samlet set er en almen boligorganisation omfattet af reglerne om almene boliger – herunder almenlejeloven og almenboligloven.

Fællesbo - skal derfor frifindes for sagsøgers krav, jf. eksempelvis U2005.1038 V og U2011.1819 V.

Der henvises til almenboliglovens § 16, stk. 1, og bekendtgørelse nr. 1307/2009 § 24 stk. 2 om drift af almene boliger – nu bekendtgørelse 70/2018 § 26, stk. 2, som er sålydende:

”Boligorganisationen hæfter ikke for en afdelings forpligtelser, medmindre den har påtaget sig en sådan forpligtelse”.

Det bestrides, at sagsøgers krav på tilbagebetaling i forhold til varmemeforbrug og fordelingsopgørelse, kan gøres gældende mod sagsøgte Fællesbo.

Kravet skal gøres gældende mod afdeling 24 i Fællesbo.

Hvis sagen var anlagt mod afdeling 24 eller der overfor Fællesbo var nedlagt en anerkendelsespåstand om, at Fællesbo skal tilpligtes at lade afdeling 24 tilbagebetale varmemeforbrug, da skal afdeling 24 og Fællesbo også frifindes, jf. nedenfor under sagens realitet.

Sagsøger er opfordret til at sagsøge afdeling 24, hvilket sagsøger er afstået fra.

Fællesbo er ikke rette sagvolder i forhold til et tilbagebetalingskrav.

Sagens realitet:

Sagen vedrører varme- og fordelingsregnskaber i Fællesbo afdeling 24 for årene 2006-2015.

Det gøres gældende, at de aflagte varme- og fordelingsregnskaber er udarbejdet korrekt og efter gældende bemyndigelse og lovgivning.

Almenlejelovens bemyndigelse, jf. LAB § 54:

Sagsøgers indsigelser mod varme- og fordelingsregnskaberne relaterer sig så vidt ses til den fordeling, der foretages mellem de enkelte lejere i afdeling 24.

De aflagte varme- og fordelingsregnskaber er aflagt i overensstemmelse med Almenlejelovens regler, og herunder, at fordeling sker:

”.....efter udlejers bestemmelser
på grundlag af sædvanlige beregningsregler,
enten efter egnede varmemfordelingsmålere eller
efter bruttoetageareal eller rumfang”.

Det gøres gældende, at de aflagte varme- og fordelingsregnskaber er aflagt efter udlejers bestemmelser, på grundlag af sædvanlige beregningsregler på baggrund af egnede varmemfordelingsmålere, og bruttoareal/rumfang.

De aflagte varme- og fordelingsregnskaber er således aflagt efter loven.

Gældende regler:

Fællesbo, afdeling 24, er omfattet af Almenlejelovens § 52, stk. 1 og 2, idet afdelingen – via Virksomhed-X - står for levering af varme og varmt vand til afdelingens beboere, som fordeles i et fordelingsregnskab.

Fællesbo, afdeling 24, har alene krævet sine udgifter refunderet.

Varmeregnskaberne og fordelingsregnskaberne for afdeling 24 er korrekt udarbejdet og følger almenlejelovens regler - herunder blandt andet § 52, § 53 og § 54, jf. bilag 7.

Korrektion – Almenlejelovens § 59:

Det gøres gældende, at sagsøgers betalingspåstand er uegnet til at forfølge sagsøgers synspunkter.

Sagsøgte (og afdeling 24 - som ikke er inddraget i denne retssag) skal frifindes for sagsøgers betalingspåstand.

Det fremgår af almenlejelovens § 59, stk. 2, at for det tilfældes skyld, at varme- og fordelingsregnskabet ikke er udarbejdet korrekt af Virksomhed-Z, da skal Virksomhed-Z rette fejlen og udarbejde et nyt varme- og fordelingsregnskab for afdelingen.

Et korrigeret varme- og fordelingsregnskab skal sendes til de berørte lejere – konkret alle lejerne i afdeling 24 - hvor også sagsøger bor.

Metode for tillægsbetaling/ekstra betaling til lejerne i afdeling 24 fremgår af almenlejelovens § 57.

Det bestrides, at Fællesbo – (og/eller afdeling 24) - skal betale noget beløb til sagsøger, men skal i henhold til lovgivningen drage omsorg for, at omfordele udgifterne i et nyt varme- og fordelingsregnskab for afdeling 24.

Hvis sagsøgers tilbagebetalingskrav skulle følges, da vil samtlige øvrige lejere i afdeling 24 kunne nedlægge en tilsvarende betalingspåstand om tilbagebetaling. På grund af Almenlejelovgivningens regler om balanceprincip – der skal være overensstemmelse mellem indtægter og udgifter - da vil alle lejerne i afdeling 24 til næste år blive mødt med et budget, hvor en sådan udgift til lejerne i afdeling 24 medtages som en direkte lejeforhøjelse til de samme lejere i afdeling 24.

Konsekvenserne af nye varme- og fordelingsregnskaber kan først udledes, når/hvis der foreligger en endelig dom, der fastslår, at varme- og fordelingsregnskaberne er behæftet med fejl.

Samlet gøres gældende, at sagsøger som følge heraf ikke kan få medhold i den nedlagte betalingspåstand mod hverken Fællesbo eller afdeling 24.

Sagsøger har nedlagt en betalingspåstand mod Fællesbo:

Betalingskravet er specificeret således:

2006:	530,72 kr.
2007:	1.096,28 kr.
2008:	1.697,30 kr.

2009:	1.603,22 kr.
2010:	1.917,76 kr.
2011:	1.706,84 kr.

Samlet (fejlagtig sammentælling)	8.525,12 kr.
----------------------------------	--------------

2012:	2.132,43 kr.
2013:	2.928,06 kr.
2014:	2.986,95 kr.
2015:	3.165,88 kr.

Samlet	11.213,32 kr.
--------	---------------

Klagegebyr 6 x 139 kr. for årene 2008, 2009, 2011, 2013, 2014 og 2015 samlet	<u>834,00 kr.</u>
--	-------------------

Samlet betalingspåstand	<u><u>20.572,44 kr.</u></u>
-------------------------	-----------------------------

Uopfyldte provokationer:

Sagsøger er forgæves opfordret til at specificere sin betalingspåstand for hvert enkelt år – også af hensyn til forældelse for de enkelte år.

Forældelse:

Alle sagsøgers krav mod Fællesbo og afdeling 24, der udspringer af varmeregnskaber som er mere end 3 år gamle er forældede, jf. den almindelige forældelseslov.

Forældelsesfristen er ikke suspenderet.

Suspension af forældelsesfristen skal begrundes i ukendskab til faktiske forhold, jf. forældelseslovens almindelige suspensionsregel i § 3, stk. 2.

Ukendskab til loven eller lovens fortolkning suspenderer **ikke** forældelsesfristen.

Sagsøger havde kendskab til alle faktiske omstændigheder, der begrundet sagsøgers krav, jf. da også de varme- og fordelingsregnskaber, som sagsøger løbende har indbragt for Beboerklagenævnet for 2014 og tidligere, jf. eksempelvis bilag 26, bilag K og bilag L.

Alle krav, der udspringer af klager over benyttelse af Cloriusmålere og fordelingsprincipperne, forældes senest 3 år efter A har fået faktisk kendskab hertil – altså senest i august 2016.

Retssagen er anlagt i 2017.

Lejlighedens størrelse vedrører faktiske forhold.

A har siden indflytningen i lejemålet været bekendt med lejemålets størrelse, jf. lejekontrakten og bilag A, B og C - samt bilag 7.6., jf. også redegørelse i duplik og processkrift A.

Alle krav, der udspringer af klager over faktuelle opmålingsforhold hos Herning Kommune, forældes senest 3 år efter A har fået faktisk kendskab hertil i 2013 – altså senest i august 2016.

Retssagen er anlagt i 2017.

Et eventuelt krav på tilbagebetaling af **gebyrer** for årene indtil og med 2014 er forældet.

Sagsøger har haft positiv viden om sit mulige erstatningskrav (tilbagebetaling af gebyret) fra det tidspunkt, beløbet blev indbetalt til Beboerklagenævnet.

Sagsøgers krav udgør ifølge sagsøger et erstatningskrav udenfor kontrakt. Erstatningskrav forældes efter den almindelige forældelseslov 3 år efter den erstatningspådragende handling foretogelse.

Samlet gøres gældende, at sagsøger – på trods af positiv viden om lejemålets størrelse/areal, fordelingsprincipperne og anvendelse af Clorius-målere og løbende betaling af gebyrer til Beboerklagenævnet - ikke har gjort indsigelser før stævningen i 2017.

Det gøres gældende, at en væsentlig del af sagsøgers krav er forældet, men der er for sagsøgte ikke muligt at definere hvilke dele der er forældet, da sagsøgers betalingspåstand for de enkelte år ikke er forståelig.

Passivitet:

Sagsøgers indsigelser mod varme- og fordelingsregnskaberne er fortabt ved passivitet.

Det fremgår af sagen, at sagsøger løbende har klaget over varme- og fordelingsregnskaberne til udlejer og Beboerklagenævnet siden 2008.

En del af sagsøgers klager er afgjort i Beboerklagenævnet.

De indsigelser, sagsøger nu er fremkommet med, er fremkommet for sent eller afgjort endeligt af Beboerklagenævnet.

Sagsøger har således indbragt en del af varme- og fordelingsregnskaberne for Beboerklagenævnet, som har taget stilling i sagerne.

I den udstrækning sagsøger ikke specifikt har klaget over forbrugsregnskaberne og fordelingsregnskaberne inden 6 uger, jf. almenlejelovens § 56, stk. 3, vedrørende de 3 forhold, sagsøger nu gør gældende i sagen, er disse varme- og fordelingsregnskaber endelige.

I samtlige afgørelser fra Beboerklagenævnet er klagevejledning og henvisning til, at fristen for anlæg af en retssag skal ske inden 4 uger.

Fristen for anlæggelse af retssag ved Boligretten i disse sager er ikke overholdt.

Dermed er de nu fremsatte indsigelser fremsat for sent for alle tidligere år.

Klagegebyrer for årene 2008-2015:

Der er ikke hjemmel til at kræve klagegebyr betalt til Beboerklagenævnet dækket/refunderet/erstattet af Fællesbo.

Krav, der relaterer sig til gebyrer betalt før juni 2014 og tidligere, er forældede, jf. den almindelige forældelseslov.

Klagegebyret for 2015:

Sagen er afvist fra Beboerklagenævnet, og der er heller ikke af den grund mulighed for at kræve klagegebyret for 2015 erstattet af Fællesbo.

Sagsøger støtter sit krav på erstatningsretlige overvejelser.

Det bestrides, at der foreligger et erstatningsgrundlag for Fællesbo.

Det bestrides, at Fællesbo har optrådt erstatningspådragende. Fællesbo har fulgt almenlejelovens regler i sin helhed.

Det bestrides, at der er lidt et adækvat og påregneligt tab for sagsøger.

Sagsøgers konkrete indsigelser mod varme- og fordelingsregnskaberne:

Sagsøgers lejlighed skal indgå med 109 m² og ikke 111 m².

Det bestrides, at sagsøgers lejlighed skal opmåles til 109 m².

Fællesbo har undersøgt forholdet hos Herning Kommune i 2013, jf. bilag 7.6.

Sagsøgers lejlighed er opmålt af Herning Kommune i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering (BBR).

Herning Kommunes opmåling skal lægges til grund i sagen.

Sagsøgers lejemål er – i lighed med øvrige lejemål i afdelingen – blevet

reguleret af Herning Kommune i år 2000, hvor blandt andet sagsøgers lejemål blev reguleret fra 114 m² til 111 m² - herunder sammen med 21 øvrige, men identiske, lejemål, jf. bilag A.

Der er ikke sket yderligere afvigelser i perioden 2000 til 2013 – hvilket blev meddelt til sagsøger, jf. bilag 7.6 i 2013.

Der henvises til brev fra Herning kommune af 19. april 2018, jf. **bilag B** med underliggende bilag, og hvoraf fremgår, at Y-vej 10 er opmålt til 109 m² og Y-vej 52 er opmålt til 111 m².

Det fremgår af **bilag C** - mail af 23. september 2013 med opmåling af Y-vej 50, med kommunens underliggende håndskrevne beregninger. På sidste side i beregningerne fremgår også, at sagsøgers lejlighed kan opgøres til 111 m².

Det bestrides, at alle lejligheder i afdeling 24 har samme størrelse, herunder heller ikke lejlighederne Y-vej 10 og Y-vej 52.

Det bestrides, at sagsøgers lejlighed skal indgå i fordelingsregnskabet med 109 m².

Punkt 2 - Byggeloven, Målerbekendtgørelsen og tilhørende vejledninger:

I sagen gør sagsøger gældende, at når der anvendes Clorius fordampningsmålere, så burde fordelingen ske på en af sagsøger nærmere bestemt defineret måde, hvor sagsøger gør gældende, at der skal anvendes en bestemt fordelingsnøgle på 80/20.

Dette bestrides.

Det fremgår af gældende lovgivning – herunder målerbekendtgørelsen og vejledning 11032 fra 2015 (målerbekendtgørelsen) - at 40 % af forbrug til varme og varmt vand skal fordeles efter fordelingsmåling.

Det fremgår af bilag 3, at 42 % henholdsvis 61 % afregnes efter radiatormålere og varmtvandsmålere.

Fællesbo har i bilag 7 redegjort for fordelingen, som i sin helhed gøres gældende er korrekt og i overensstemmelse med målerbekendtgørelsen og almenlejelovens regler.

Byggeloven, Målerbekendtgørelsen og tilhørende vejledninger er løbende ændret flere gange.

Sagsøger har i sagen opgjort krav for perioden 2006 til 2015.

Anvendelse af målere og udarbejdelse af fordelingsregnskaberne i Fællesbo

forestås af Virksomhed-Z skal afgive sagkyndig vidneforklaring i sagen.

I relation til sagsøgers indsigelser mod fordelingsregnskabet og målerbekendtgørelsen, ser det ud til at være de samme synspunkter, der gøres gældende for alle årene 2006 til 2015.

Det er uklart, hvad sagsøgers synspunkter går ud på for årene forud for målerbekendtgørelse 563/2014 og tilhørende vejledning.

Forud for bekendtgørelse 563/2014 var bekendtgørelse 891/1996 gældende.

Der er forskelle i de to målerbekendtgørelser.

Det fremgår af gældende målerbekendtgørelse 563/2014, at mindst 40 % af den forbrugsafhængige del af varmemeforbrugsomkostningen afregnes efter fordelingsmåling.

Det gøres gældende, at dette er sket.

Det fremgår af tidligere målerbekendtgørelse, 891/1996, at mindst 40 % af den forbrugsafhængige del af betalingen afregnes efter forbrug.

Det gøres gældende, at dette er sket.

Der henvises til Virksomhed-Z's redegørelse over målt forbrug:

Den forbrugsafhængige del af varmemeforbrugsomkostningen/betalingen omfatter ikke grundgebyr, der ikke er forbrugsafhængig.

Grundgebyret betales af alle og fordeles efter udlejers bestemmelser, jf. almenlejelovens § 54.

Fordeling af grundgebyr kan ske efter egnede målere eller efter bruttoetageareal eller rumfang.

Udlejer har bestemt – i samråd med Virksomhed-Z – at fordeling af den forbrugs-uafhængige del af varmeudgiften, herunder grundgebyret, i lighed med andre almene boligforeninger i Danmark, skal fordeles efter bruttoareal.

Sagsøger er forgæves opfordret til via syn og skøn at dokumentere sine synspunkter, og herunder til at dokumentere, at det udarbejdede varme- og fordelingsregnskab ikke er udarbejdet korrekt.

Det gøres gældende, at varmeregnskaberne og fordelingsregnskaberne er lovlige og gyldige og opfylder målerbekendtgørelsen.

Punkt 3 – Virksomhed-X's afregning er ulovlig/ugyldig – opkrævning af forbrug 2 gange:

Sagsøger gør gældende, at Virksomhed-X's afregningsmetode overfor afdeling 24 er ulovlig eller ugyldig, idet det gøres gældende, at der alene må opkræves for varmemeforbruget i KwH.

Dette bestrides. Det gøres gældende, at afregningen fra forsyningsværket er lovlig og betalt af afdeling 24.

Sagsøger gør gældende, at der er opkrævet varmemeforbrug 2 gange.

Dette bestrides. Det gøres gældende, at afregningen fra forsyningsværket kun indeholder opkrævning af varmemeforbrug 1 gang.

Generelt oplyses, at afdeling 24 har modtaget afregning fra forsyningssselskabet, som indgår i afdelingens varme- og fordelingsregnskab, jf. eksempelvis bilag 3.

Den samlede udgift til forsyningsværket er betalt af afdeling 24 – en gang.

De samlede udgifter er fordelt efter udlejers bestemmelser og i overensstemmelse med målerbekendtgørelsen. Der er ikke opkrævet eller betalt varmemeforbrug 2 gange.

Sagsøgers synspunkt er ikke forståelig for sagsøgte.

Sagsøger er opfordret til at dokumentere sine synspunkter – herunder ved syn og skøn.

Da sagsøger ikke har opfyldt disse relevante provokationer, gøres gældende, at sagsøgers synspunkt om opkrævning 2 gange ikke kan tages til følge, jf. i det hele bilag 7, hvor sagsøgers synspunkter er tilbagevist.

Sagkyndig vidneforklaring Virksomhed-Z skal afgive sagkyndig erklæring i sagen.

Virksomhed-Z har besvaret sagsøgers indsigelser mod varme- og fordelingsregnskabet således:

”Jeg har modtaget denne fra ..., og her er vores kommentarer til~Ad.2: At Clorius fordampningsmålere kun skal afregnes med 3 udgiftsposter er direkte forkert! Det er korrekt, at der er lavet en undersøgelse/rapport i 1945/ 47 og at man gjorde dette i ”gamle dage”, men verden er en anden i dag. Jeg mener ikke at varmemærkerne dengang opkrævede fast afgift, den er kommet til senere (kan ikke huske hvornår, og tror måske også det kan være lidt forskelligt fra varmemærk til varmemærk).

Det vi kalder grundgebyr, er det der svarer til varmemærkernes fastafgift/

effektbidrag – som er en slags tilslutningsafgift, varmeværkerne i DK opkræver for at have lov til at kunne åbne for varmen. Den er ikke forbrugsafhængig, og den opkræves udelukkende efter de kvadratmeter, som kan aftage varme i ejendommen. Og da posten ikke er forbrugsafhængig er den eneste korrekte måde at fordele den på, en særkilt post på fordelingsregnskabet som ellers er forbrugs afhængigt – derfor er der nu 4 poster i fordelingen og det må også være derfor det er lavet om i afd.24 tilbage i 1995. Jeg vil selvfølgelig lave det på samme måde i dag. Jeg vil lige nævne af fastafgift/grundgebyr opkræves og fordeles af alle udbydere i dag – uanset om der er fordampningsmålere, elektroniske målere eller energimålere – igen fordi den er uafhængig af forbrug.

Fordeling af varmeudgiften iht. bekendtgørelse 563, mener jeg at advokaten læser helt forkert – da 40 % af den forbrugsafhængige del skal ligge på målerne – og igen fastafgift/effektbidrag er ikke forbrugsafhængig og afregnes i en særskilt post.

Advokaten tager ikke højde for, at det er selve energien, der bruges til at varme vandet op med, man betaler for, og det er uanset om det varme vand går i radiatoren eller det går i den varme hane. Dvs. at 40 % af det samlede forbrug skal ligge på målerne, uanset om det er varmtvandsmålerne eller radiatormålerne. Så er der selvfølgelig nogle fordelingsprincipper man kan forholde sig til, når man laver regnskabet, og heri ligger der en usikkerhedsfaktor, der hedder varmetab i ejendommen.

Så grundlæggende bygges regnskabet op ud fra:

- Fastafgift
- Måling af radiatorvarme
- Måling af varmtvand
- Haneandele
- Måling = 40 %.

Igen - jeg mener det er gjort korrekt, også iht. Bekendtgørelse 563, og der skal fordeles 4 poster.”

Virksomhed-Z skal også afgive sagkyndig forklaring omkring sagsøgers synspunkter omkring opkrævning af forbrug 2 gange, som for Fællesbo forsat ikke er forståelig.

Bevisbyrder:

Det gøres gældende, at det er sagsøger, der har samtlige bevisbyrder i sagen.

Sagsøgers synspunkter, beregninger og fremlagte regneark bestrides i sin helhed og er, jf. de fremlagte processkrifter, stadig uforståelige for sagsøgte.

Sagsøger har – på trods af 4 processkrifter/procedureindlæg efter advokatpålæg – alene henvist til stævningens side 22-35, som ikke er forståelig for Fællesbo, jf. også indholdet af bilag 7. Derfor meddelte Retten et advokatpålæg til sagsøger.

Sagsøger/sagsøgers advokat er opfordret til at dokumentere sine

betalingskrav ved syn og skøn ved provokationer i processkrifter fra Fællesbo, og herunder særligt ved syn og skøn:

- a. at få lejligheden opmålt i henhold til gældende lovgivning
- b. at fremkomme med specificerede indsigelser imod varme- og fordelingsregnskaberne udarbejdet af Virksomhed-Z
- c. at dokumentere, at de af Virksomhed-Z udarbejdede varme- og fordelingsregnskaber ikke er lovlige/gyldige eller korrekte og herunder
- d. at dokumentere, at varme- og fordelingsregnskaberne er udarbejdet i strid med de aktuelt gældende målerbekendtgørelser og herunder til at dokumentere, at gældende målerbekendtgørelse ikke er overholdt
- e. at benyttelse af cloriusmålere ikke er lovligt/gyldigt
- f. at dokumentere den påberåbte 80/20 fordelingsregel, som er uforståelig for Fællesbo
- g. at dokumentere, at afregning fra Virksomhed-X er ulovlig/ugyldig, idet sagsøgers synspunkter er uforståelige for Fællesbo og
- h. at dokumentere, at der opkræves forbrug 2 gange, idet sagsøgers synspunkter er uforståelige for Fællesbo

Sagsøger er afstået herfra og har alene forladt sig på egne bilag og egne opgørelser.

Sagsøgers bilag og egne udarbejdede opgørelser bestrides i sin helhed.

Det gøres samlet gældende, at sagsøger ikke har løftet sine bevisbyrder."

Rettens begrundelse og afgørelse

En afdeling af en boligorganisation, her afdeling 24 af Fællesbo er ikke en selvstændig juridisk enhed. Det bevirker dog ikke, at boligorganisationen, her Fællesbo og afdeling 24 er således forbundne i juridisk og økonomisk henseende, at boligorganisationen automatisk har partsevne for afdelingen under et søgsmål eller, at boligorganisationen hæfter for afdelingens økonomiske forpligtelser. Tværtimod er det fastslået, at en afdeling kan sagsøges uafhængigt af en boligorganisation og vice versa. Endvidere kan en afdeling og en boligorganisation erklæres konkurs uafhængigt af hinanden. Der udover fremgår det af § 16, stk. 1, i lov om almenboliger, at en afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af boligorganisationen og af § 26, stk. 2, i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. hedder det videre, at "Boligorganisationen hæfter ikke for en afdelings forpligtelser, medmindre den har påtaget sig en sådan forpligtelse". Som følge af det ovenfor anførte og allerede fordi, det ikke er bevist, at Fællesbo som boligorganisation har påtaget sig at hæfte for afdeling 24's forpligtelser, samt fordi sagsøgerens påståede krav udspringer af de for afdeling 24 udarbejdede varme- og fordelingsregnskaber, frifindes Fællesbo, der er sagsøgt i egenskab af boligorganisation. Der er således ikke materielt taget stilling til sagsøgerens indsi-

gelsers vedrørende de enkelte varme- og fordelingsregnskaber eller til spørgsmålene om forældelse og passivitet.

Efter sagens udfald skal sagsøgeren betale sagsøgtes udgifter til advokatbistand. Ved beløbets fastsættelse er der taget særligt hensyn til, at sagen i det væsentlige foranlediget af sagsøgerens forhold, har været ekstremt ressourcerelevende med adskillige forberedende møder og en ekstrakt på 525 sider, som sagsøgte har skullet forholde sig til indholdet af. Der er derfor ved omkostningsfastsættelsen ikke taget udgangspunkt i de vejledende takster for proceduresager, men i et skønnet fastsat minimalt timeforbrug. Beløbet er fastsat inklusiv moms som nedenfor anført.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Fællesbo, frifindes i kraft af sin status som boligorganisation for den af sagsøgeren A nedlagte påstand.

Inden 14 dage skal sagsøgeren til dækning af sagsøgtes udgifter til advokatbistand betale 100.000 kr. Beløbet inkluderer moms.