



Dato: 15. november 2012

Sagsnr.: 2012-3812

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 6 BYB, alm. del, af 25. oktober 2012. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF)**

**Spørgsmål nr. 6:**

Ministeren bedes redegøre for, hvilke regler der gælder m.h.t., om en privatudlejer har pligt til at opsætte en vandmåler i en lejlighed, som udlejerens harrenoveret, og hvor der opkræves husleje efter det lejedes værdi. Har lejerens ret til at kunne følge sit vandforbrug, eller kan udlejerens frit lade vandforbruget i den pågældende lejlighed indgå som en, for lejerens, usynlig del af den samlede husleje?

**Svar:**

En privat udlejer er for så vidt angår opsætning af vandmålere i en lejlighed omfattet af reglerne dels i lejelovens kapitel VII B om udgifter til vand m.v. dels de regler, der er fastsat i medfør af byggeloven, i bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996 om individuel måling af el, gas, vand og varme.

Efter retspraksis kan udlejerens ikke opkræve betaling for ydelser ud over lejen, medmindre der er hjemmel til det.

En sådan hjemmel til at opkræve udgifter til vand ud over lejen har udlejerens ikke i lejeloven, men efter lejelovens § 46 j kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere, hvis udlejerens leverer vand. Lejernes beslutning medfører, at der skal opsættes målere i alle lejemål på alle tappesteder, dvs. både på koldt og varmt vand, for at der kan foretages en fordeling af det vandforbrug til ejendommen, der afregnes over hovedmåleren.

Udlejerens kan derfor efter min opfattelse ikke ensidigt nedtage målerne, hvis udlejerens leverer vand og vil have sine udgifter til leverancen dækket af lejerne.

Udgifterne til opsætning af målere anses for en forbedring. Ved overgang til betaling for vand ved siden af lejen skal lejen nedsættes lejen med et beløb, der svarer til vandudgiften i det seneste regnskabsår.

Det fremgår af § 6, stk. 3, i bekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, vand og varme, at der i bestående bebyggelse ved nyinstallation af vandinstallationen i den enkelte boligenhed eller

erhvervsenhed skal forberedes installering af målere til måling af forbruget af koldt vand fra almen vandforsyning i enheden.

Udlejeren har således ikke pligt til at opsætte vandmålere ved gennemgribende forbedring af en lejlighed efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men hvis der i forbindelse med projektet foretages nyinstallering af vandinstallationen, skal den forberedes for opsætning af vandmålere.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen