

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
9. oktober 2025

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
[REDACTED]
25-309

TELEFONTIDER
Tirsdag kl. 10-12
Torsdag kl. 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet [REDACTED]

Udlejerens repræsentant har den 18. juli 2025 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod varsling af lejeforhøjelse til ikrafttræden den 1. august 2025.

Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED]. Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED].

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 52, vedtaget, at der ikke er grundlag for, at udlejeren kan kræve lejen forhøjet.

Lejerens tilgodehavende i henhold til nævnets afgørelse skal betales inden 6 uger fra udlejerens modtagelse af afgørelsen. Lejerens tilbagebetalingskrav skal forrentes i henhold til lejelovens § 40, stk. 3.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. maj 2022. Dog fremgår det af lejekontraktens § 11, at lejeren har beboet lejemålet siden 2011.

Lejekontrakten er indgået på en typeformular A, 9. udgave, der var den gældende autoriserede blanket på indgåelsestidspunktet.

Ifølge lejekontraktens § 1, består lejemålet af 67 m² fordelt på 2 værelser. Der er brugsret til fællesvaskeri, 25 pct. af loftsrum samt fælles have.

Det bemærkes, at registreringen i Bygnings- og Boligregistret ikke stemmer overens med det i lejekontrakten angivne areal.

Ejendommen omfattede pr. 1. januar 1995 seks eller færre beboelseslejligheder.

Den aftalte årlige leje var på indgåelsestidspunktet 69.600,00 kr., jf. lejekontraktens § 3.

Vand er indeholdt i lejen, jf. §§ 3 og 5. Dog fremgår det af lejekontraktens § 11, at vand er aftalt indeholdt i huslejen ud fra et beløb på 300,00 kr. pr. måned.

Ifølge lejekontraktens § 8, påhviler den indvending vedligeholdelse af lejemålet lejereren.

Det er i lejekontraktens § 11, aftalt, at lejeren har forpligtelsen til at vaske trappeopgangen fra 1. salen og op til egen indgangsdør hver 14. dag, at renholde vaskerum og gang hen til vaskerum hver 6. uge, at deltage i ordning med at sætte affald ud efter nærmere aftale og deling med øvrige lejere, og at deltage i ordning med snerydning og pasning af haven efter nærmere aftale og deling med øvrige lejere.

Der medfølger ikke inventar i henhold til lejekontraktens § 9.

Det er i lejekontraktens § 11, aftalt, at lejen reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, første gang den 1. januar 2023.

Der er i lejekontraktens § 11, taget forbehold for "forhøjelser af lejen som følge af stigninger i ejerlejlighedens skatter/afgifter samt øvrige økonomiske byrder, der ad lovgivningens veje måtte blive pålagt ejerlejligheden".

Det fremgår af sagen, at udlejereren varslede lejeforhøjelse ved brev af 30. april 2025, idet lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi. Lejeforhøjelsen blev varslet til ikrafttræden den 1. august 2025, og oplister beregninger inkl. og ekskl. vand.

Den daværende husleje på månedligt 6.093,34 kr. inkl. vand, og årligt 73.120,08 kr. inkl. vand, blev reguleret til månedligt 9.000,00 kr. inkl. vand, og årligt 108.000,00 kr. inkl. vand.

Stigningen udgør således månedligt 2.906,66 kr. inkl. vand, svarende til en årlig stigning på 34.879,92 kr. inkl. vand.

Det fremgår af varslingen, at forudbetalt leje og depositum ligeledes ville blive reguleret.

Varslingen var ledsaget af en indsigelsesvejledning, hvoraf fremgår, at lejeren skriftligt skal fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem.

Lejerens repræsentant fremsatte indsigelse mod varslingen ved brev af 27. maj 2025. Indsigelsen beror på, at der ikke er belæg for en stigning blandt andet af den grund, at lejen ikke kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, og at den nuværende leje ikke er for lav.

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen med påstand om, at betingelsen for at varsle lejeforhøjelse efter det lejedes værdi er opfyldt, idet lejen for lejemålet er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Udlejerens repræsentant har til sagen fremsendt udklip fra boligportalen med lejemål, der skulle være anvendelige som sammenligningslejemål.

Lejerens repræsentant har oplyst til sagen, at det afvises, at der er grundlag for en lejeforhøjelse. Derudover gøres det gældende, at lejeforhøjelsen er ugyldig, da den nævnet lejebeløb med og uden vand, hvormed den ikke er entydig. Dette bestrides af udlejers repræsentant.

Lejerens repræsentant har desuden gjort gældende, at det er ubilligt og urimeligt, at udlejer opkræver 100,00 kr. pr. vask og 50,00 kr. pr. brug af tørretumbler. Dette bestrides af udlejers repræsentant som værende en del af nærværende sag om varsling af lejeforhøjelse.

Lejerens repræsentant har oplyst, at det af udlejer fremsendte bilag om sammenligningslejemål ikke kan anvendes som sammenligningsgrundlag, da det ikke fremgår, om lejemålene har været reguleret omkostningsbestemt, og da der modsat ses at være tale om nyopførte ejendomme.

Som modsvar har udlejerens repræsentant fremsendt en statistik over lejeniveauer i de større byer i Danmark.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund, at lejeforholdet er omfattet af lejelovens § 32, om huslejeregulering for mindre ejendomme. Det følger af § 32, at reglerne i lejelovens kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme, der er omfattet af lejelovens § 7, herunder at § 32, alene gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede seks eller færre beboelseslejligheder.

Det følger videre af § 32, at lejen i disse lejemål ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. § 23.

Huslejenævnets kompetence til at træffe en afgørelse i parternes tvist følger af lejelovens § 52, hvoraf fremgår, at uenighed om lejeregulering og lejefastsættelse efter reglerne i kapitel 4 afgøres af huslejenævnet.

Det følger af lejelovens § 42, at er lejen væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejer forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil.

Adgangen til at kræve lejen reguleret på grundlag af disse bestemmelser følger således direkte af lejelovgivningen, og kræver som hovedregel derfor ikke særlig aftale herom.

Det følger af lejelovens § 53, stk. 1, at § 42 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren. Det fremgår dog af lejelovens § 53, stk. 2, at der som en undtagelse herfra kan aftales regulering på grundlag af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Adgangen til at foretage regulering på grundlag af nettoprisindekset, hvilket er aftalt i nærværende lejekontrakt, er således en undtagelse til lejelovens almindelige bestemmelser om regulering af lejen.

Det følger desuden af lovforslaget til lejelovsændringen i 2015, 2014/1 LSF 97, at lejeregulering efter stigning i nettoprisindekset erstatter den tidligere mulighed for at aftale trappelejeklausuler i lejeaftalen, som på daværende tidspunkt var en lignende undtagelse til lejelovens almindelige bestemmelser om regulering af lejen.

Vestre Landsret har ved dom af 14. februar 2020, der er refereret i U.2020.1509, udtalt, at det er en forudsætning for at kunne anvende en kombinationsregulering – eksempelvis regulering af lejen efter nettoprisindekset og regulering efter det lejedes værdi – at der tages udtrykkeligt forbehold herfor i lejeaftalen.

I nærværende sag har parterne indgået en aftale om at fravige lejelovens almindelige bestemmelser i §§ 42-48, mod at regulere lejen én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

I lejekontraktens § 11, er der alene taget forbehold for, at lejen derudover kan reguleres som følge af "stigninger i ejerlejlighedens skatter/afgifter", hvilket følger af lejelovens §§ 46 og 47, hvorfor der ikke udtrykkeligt er taget forbehold for, at lejen endvidere kan reguleres efter lejelovens § 42, som udlejereren har varslet i nærværende sag.

Idet der ikke er taget forbehold for regulering efter det lejedes værdi, er udlejereren således afskåret fra at kræve lejen forhøjet efter det lejedes værdi.

Det forhold, at der er taget forbehold for "øvrige økonomiske byrder, der ad lovgivningens veje måtte blive pålagt ejerlejligheden", fører ikke til et andet resultat, idet dette ikke udgør et udtrykkeligt forbehold for regulering efter det lejedes værdi.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4, at hvis udlejer ikke efterlever huslejenævnets afgørelse, skal huslejenævnet indberette det til Grundejernes Investeringsfond.

Det er lejer eller lejers repræsentant, der skal sørge for at give besked til huslejenævnet, hvis udlejereren ikke har overholdt afgørelsen.

Viser det sig, at ejeren i en periode på 2 år ikke har overholdt tre eller flere afgørelser, kan ejer få frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser desuden, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejeren inden 2 uger fra modtagelsen af den endelige afgørelse skriftligt meddele samtlige lejere eller beboerrepræsentationen i ejendommen om afgørelsens indhold. Bestemmelsen gælder ikke for husordenssager.

KLAGEVEJLEDNING

Hvis sagens parter er uenige i nævnets afgørelse, kan afgørelsen inden for en frist på 4 uger indbringes for boligretten. Dette sker ved udtagelse af stævning, som indgives til Retten i Odense, Albanigade 28, 5000 Odense C.

Hverken nævnet eller boligretten kan hjælpe parterne med at få sagen indbragt. Hvis man ønsker hjælp til at få udfærdiget en stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler, kan der søges bistand hos en advokat.

P.n.v.

Jes Kjølbo Brems

Sendt til:

████████████████████
██