

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

Ejendomsforeningen Fyn
Tarupvej 80
5210 Odense NV

By- og Kulturforvaltningen

Borgerservice
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
hln.bkf@odense.dk

DATO
2. september 2026

REF.
DAHMU

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-109-26

Telefontid
Tirs og tors 10-12

Lejemålene Sdr. Boulevard [REDACTED], 5000 Odense C, 26-242

Lejernes Landsorganisation (herefter LLO), har på vegne af beboerrepræsentationen for Sdr. Boulevard [REDACTED] anmodet nævnet om at tage stilling til, om den af beboerrepræsentationen afgivne indsigelse – over varsling om lejestigninger som følge af skatter og afgifter – var tilstrækkelig specificeret til, at udlejer derved var forpligtet til at indbringe sagen for nævnet.

Udlejer, [REDACTED], har i sagen været repræsenteret af Ejendomsforeningen Fyn (herefter EFF).

AFGØRELSE

Nævnet har vedtaget, at beboerrepræsentationens indsigelse ikke var tilstrækkelig specificeret, hvorfor udlejer ikke var forpligtet til at indbringe sagen for at opretholde lejestigningen.

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER

Ejendommen Sdr. Boulevard [REDACTED] (ejendommen) er en række etagebolig-bygninger alle opført i 1985.

LLO har til sagen fremlagt ét eksempel på en varslingsskrivelse til en lejer i ejendommen Sdr. Boulevard [REDACTED]. Det konkrete eksempel vedrører Sdr. Boulevard [REDACTED], 5000 Odense C.

Det fremlagte eksempel henviser til varsling efter lejelovens § 46, samt § 31. Skrivelsen indeholder en beregningen af den nye årlige og månedlige leje, samt oplysninger om lejers adgang til at gøre indsigelse.

Indsigelser skulle rettes til EFF, der har fremsat varslingen på vegne af udlejer.

Varslingsskrivelsen var bilagt en opstillingen af hvad diverse skatter og afgifter var i 2019 og i 2026:

EJENDOMMEN: SDR. BOULEVARD [REDACTED] 5000 ODENSE C		
Specifikation af skatter & afgifter.		
	Indeholdt i nuv. leje (2019)	2026
Ejendomsskatter, inkl. rottebekæmpelse	145.627,74	163.615,24
Dækningsafgift	-	-
Vand- og afløbsafgift	207.178,60	204.281,50
El-afgifter	111.943,24	100.620,55
Renovation	113.122,24	146.527,00
Div.:		
Div.:		
		615.044,29
	577.671,82	577.671,82
Forhøjelse i alt:		37.172,47
Boligernes andel af forhøjelsen udgør	100%	37.172,47 A
Boligernes andel fordelt på de enkelte lejemål efter vurderingsleje.		
Boligernes samlede vurderingsleje er		kr. 3.985.064,76 B
Fordelingsfaktoren pr. vurderingskroner (A : B):		kr. 0,009327946 C

EJENDOMSOPLYSNINGER FOR: SDR BOULEVARD [REDACTED] 5000 ODENSE C			
ANTAL LEJEMÅL	83	HERAF BOLIGLEJEMÅL	83
Boligernes samlede areal		kvm.	5422
Ejendommens samlede areal		kvm.	5422
Boligprocent 31.12.1994		%	100,00
Boligprocent 1995		%	100,00
Boligprocent efter arealfordeling		%	100,00
Boligprocent 2026		%	100,00
Forsøgt kapitalafkast opgjort pr. 2025		kr	30,00
Indkomregulering og udgifter i 2026 afrundet		kr.	34,00
AFSÆTNING TIL VEDLIGEHOLDELSE			
	§ 119 kr. pr. kvm.	§ 120 kr. pr. kvm.	§ 117 ¹⁾ kr. pr. kvm.
Beløb for 2025	104,00		
Indkomregulering for 2026 1,04%	2,65		
I alt	106,65		
Afrundet for 2026	107,00		
Indeholdt i nuværende leje	116,00		
Forhøjelse for 2026	21,00		
	A	B	
¹⁾ Indvändig vedligeholdelse. Kun i lejemål, hvor udlejeren har pligten til indvändig vedligeholdelse.			

Ved indbringelsen er der fremlagt en oversigt over lejestigningens størrelse i 34 af de 83 lejemål i ejendommen.

Den 5. februar 2026 sendte formanden for beboerforeningen for lejerne i ejendommen en mail til EFF:

"Vi har modtaget et brev om lejeforhøjelse d. 30/1 – 2026. Der står at der sker lejeforhøjelser grundet udligning i ejendommens skatter og afgifter.

Jeg hører om jeg kunne få fremsendt dokumentation for stigningen i ejendommens skatter og afgifter?"

Den 10. februar 2026 svarede [REDACTED] fra EFF:

"Tak for din mail som jeg har vendt med udlejer. I den forbindelse beder vi jer indledningsvis om at redegøre for, hvor i lejeloven beboerrepræsentationen har hjemmel til, at fremsætte dette krav?"

Den 16. februar 2026 sendte beboerforeningens formand en ny mail til EFF:

"Jeg har tidligere skrevet på vegne af beboerforeningen på Sdr. Boulevard [REDACTED] 5000 Odense C. Her har jeg bedt om at få tilsendt mere dokumentation på stigningerne af ejendommens skatter og afgifter. Dette er ikke blevet imødekommet. Jeg gør hermed indsigelse på vegne af alle lejere mod varslet huslejestigning, da vi alle mener at vi mangler mere dokumentation på huslejestigningen."

Den 17. februar 2026 takkede [REDACTED] fra EFF for mailen.

Herefter indtrådte LLO i sagen på vegne af beboerforeningen.

Parterne førte herefter en længere mailkorrespondance om, hvorvidt indsigelsen opfyldte kravet i lejelovens § 46, stk. 5

LLO gjorde overordnet gældende, at indsigelsen måtte anses for tilstrækkelig, idet lejerne ikke havde modtaget oplysninger, som gjorde det muligt at efterprøve grundlaget for lejeforhøjelsen nærmere. LLO anførte desuden, at manglende dokumentation ikke kunne komme lejerne til skade ved vurderingen af indsigelsens tilstrækkelighed.

Udlejer gjorde derimod gældende, at der ikke gælder et krav om fremsendelse af dokumentation ved varsling af forhøjelse som følge af stigninger i skatter og afgifter, og at varslingen indeholdt tilstrækkelige oplysninger om de udgiftsposter, forhøjelsen vedrørte. Udlejer anførte videre, at beboerrepræsentationen havde haft mulighed for at anfægte de enkelte poster, men ikke havde angivet, på hvilke punkter varslingen ikke kunne godkendes.

Den 19. juni 2026 indbragtes sagen af LLO for huslejenævnet.

Af indbringelsen følger:

"Udlejer har varslet en huslejestigning med henvisning til forhøjede skatter og afgifter. Varslingen var alene ledsaget af en overordnet og summarisk sammenstilling af skatter og afgifter for forskellige år, uden angivelse af konkrete beløb pr. udgiftspost, nærmere beregninger eller fremlæggelse af underliggende dokumentation, herunder f.eks. ejendomsskattebilletter, afgørelser om grundskyld eller øvrige afgiftsopkrævninger."

På den baggrund fremsatte ejendommens beboerrepræsentation rettidig indsigelse mod varslingen med den begrundelse, at grundlaget for huslejestigningen ikke var dokumenteret eller nærmere specificeret. Efterfølgende anmodede både beboerrepræsentationen og Lejernes LO gentagne gange udlejer om at fremsende det talmæssige og dokumentationsmæssige grundlag for forhøjelsen, herunder konkret dokumentation for de enkelte skatte- og afgiftsstigninger.

Udlejer har imidlertid konsekvent nægtet at fremsende dokumentation og har samtidig gjort gældende, at der hverken består et formkrav om dokumentation ved varsling af forhøjelse efter reglerne om skatter og afgifter, eller et krav om, at dokumentationen skal stilles til rådighed for beboerrepræsentationen.

Udlejer har desuden gjort gældende, at beboerrepræsentationen burde have fremsat en mere konkret og specificeret indsigelse, herunder rettet mod bestemte udgiftsposter, uanset at disse ikke var oplyst eller dokumenteret.

Det bemærkes indledningsvist, at lejerne ikke gør gældende, at fremsendelse af dokumentation udgør et selvstændigt formkrav for gyldigheden af en varsling efter lejelovens §§ 46-48. Sagens kerne angår derimod betydningen af, at udlejer undlader at fremlægge oplysninger om beregningsgrundlaget, for vurderingen af om lejernes indsigelse kan anses for rettidig og tilstrækkeligt begrundet efter lejelovens § 46, stk. 5.

Efter bestemmelsen skal en indsigelse angive, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. En indsigelse kan imidlertid kun udformes på baggrund af de oplysninger, som udlejer vælger at stille til rådighed. Når varslingen ikke indeholder konkrete beløb, beregninger eller oplysning om de enkelte poster, har beboerrepræsentationen ikke haft mulighed for at efterprøve, om forhøjelsen svarer til faktiske og lovlige ændringer i skatter og afgifter, endsige forholde sig til fordelingen.

Dette stemmer overens med den retsopfattelse, som kommer til udtryk i Vestre Landsrets dom af 12. juni 2003 (TBB 2003.439/2 V), hvor landsretten fastslog, at kravet til indsigelsens specificitet må ses i lyset af de oplysninger, der er tilgængelige for lejerens. Landsretten lagde vægt på, at varslingen ikke indeholdt tilstrækkelige oplysninger til, at lejerens kunne identificere grundlaget for forhøjelsen, og fandt på den baggrund, at en relativt overordnet indsigelse var tilstrækkelig under de foreliggende omstændigheder.

Samme synspunkt fremhæves i den juridiske litteratur. Det fremgår af Edlund og Grubbe, Boliglejeret, at de ellers strenge krav til indsigelsers specificitet må opblødes i de situationer, hvor lejerens netop mangler de oplysninger, der er nødvendige for at kunne rette indsigelsen mod bestemte poster.

Det anføres udtrykkeligt, at lejerer i sådanne tilfælde ikke kan anses for afskåret fra indsigelse, netop fordi manglen på oplysninger er en del af selve indsigelsen.

Udlejers standpunkt indebærer derimod, at udlejer ved bevidst at undlade at oplyse grundlaget for huslejestigningen reelt kan stille lejerne i en processuelt ringere stilling og afskære dem fra en reel prøvelse af forhøjelsen. En sådan retsstilling er formålsstridig og uforenelig med almindelige lejeretlige grundsætninger om, at en part ikke kan påberåbe sig den anden parts manglende konkretisering, når parten selv har undladt at give de oplysninger, der er nødvendige for denne konkretisering.

Udlejers henvisning til GD 1991/18 Ø kan ikke føre til et andet resultat. Afgørelsen angik en situation, hvor varslingen var væsentligt mere detaljeret og gav lejerer mulighed for at tage konkret stilling til de enkelte poster. Afgørelsen kan ikke udstrækkes til at omfatte tilfælde som det foreliggende, hvor indsigelsen netop angår, at varslingen er udokumenteret og uigenkendselig.

En anvendelse af GD 1991/18 Ø, som udlejer gør gældende, ville indebære, at lejere og beboerrepræsentationer af ren forsigtighed tvinges til at fremsætte generelle og standardiserede indsigelser mod enhver varsling, uanset om den er korrekt eller ej, alene for ikke at risikere fortabelse af indsigelsesadgangen. Dette kan ikke anses for hensigtsmæssigt eller tilsigtet.”

Den 3. juli 2026 afgav EFF høringssvar på vegne af udlejer:

”(…)

Jeg kan til sagen oplyse følgende:

LLO gør fejlagtigt gældende, at beboerrepræsentationen rettidigt har fremsat en indsigelse imod varslingen. Dette er ikke korrekt. Beboerrepræsentationen har på intet tidspunkt fremsat en konkret indsigelse imod varslingen. Derimod har beboerrepræsentationen alene fremsat en generel anmodning om dokumentation for stigningen i ejendommens skatter og afgifter. En sådan anmodning udgør ikke en indsigelse i lejelovens forstand.

Beboerrepræsentationen har således ikke opfyldt betingelserne i lejelovens § 46, stk. 5, idet de ikke specifikt har angivet, på hvilke punkter varslingen ikke kan godkendes.

LLO forsætter med at gøre gældende, at udgiftsposterne, hverken var oplyst eller dokumenteret. Dette er forkert. Der henvises til budgettet i bilag 1, hvor såvel de gældende udgiftsposter er specificeret, og de nye udgiftsposter er specificeret.

Budgettet indeholder en klar opstilling af udgiftsposterne og er opdelt på følgende måde:

-
- Ejendomsskatter, inkl. rottebekæmpelse
 - Vand- og afløbsafgift
 - El-afgifter
 - Renovation

Beboerrepræsentationen har således haft rig mulighed for konkret at pege på, hvilke udgifter der ikke kunne godkendes, hvilket beboerrepræsentationen på intet tidspunkt har gjort.

LLO fortolkning af GD 1991/180 ses ikke at kunne føre til andet resultat. Tværtimod fastslog Østre Landsret, at en abstrakt og generel indsigelse ikke opfylder kravet om, at en indsigelse skal angive, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes, og at udlejer ikke har pligt til at medsende dokumentation for beregningen ved varsling af en skatter- og afgiftsvarsling.

LLO henviser ligeledes til TBB 2003.439/2 V som ikke ses at kunne tillægges nogen præjudikats værdi, da varslingen ikke angik en almindelig skatter- og afgiftsvarsling, men omhandlede bortfald af et tidligere miljønedslag i ejendomsvurderingen efter oprensning af grunden. Landsretten lagde i denne dom udtrykkeligt vægt på, at indsigelsens tilstrækkelighed kun blev accepteret "[...]under de foreliggende særlige omstændigheder".

*Jeg fastholder derfor, at beboerrepræsentationen ikke har gjort rettidig indsigelse og har ikke opfyldt lejelovens §46 stk. 5. da de ikke har angivet, hvilke punkter i varslingen der ikke kunne godkendes.
(...)"*

BEGRUNDELSE

Uenighed om lejeregulering og lejefastsættelse efter lejelovens kapitel 4 afgøres af huslejenævnet, jf. lejelovens § 52.

Indledningsvist fastslås, at varslingsskrivelsen findes at opfylde de i lejelovens § 46, stk. 3 og 4, anførte gyldighedsbetingelser.

Sagen angår herefter, om beboerrepræsentationens mail af 16. februar 2026 kan anses for en tilstrækkeligt specificeret indsigelse efter lejelovens § 46, stk. 5, så udlejer var forpligtet til at indbringe sagen for huslejenævnet for at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Efter lejelovens § 46, stk. 5, skal en indsigelse angive, på hvilke punkter kravet om lejeforhøjelse ikke kan godkendes. Det er derfor som udgangspunkt ikke tilstrækkeligt, at lejerer eller beboerrepræsentationen generelt tilkendegiver, at varslingen ikke kan accepteres, eller at der ønskes yderligere dokumentation.

Beboerrepræsentationen har i mailen af 16. februar 2026 alene anført, at der blev gjort indsigelse mod den varslede huslejestigning, idet lejerne fandt, at der manglede yderligere dokumentation for stigningen. Beboerrepræsentationen angav

derimod ikke, hvilke konkrete poster, beregninger eller dele af varslingen der ikke kunne godkendes.

Det forhold, at beboerrepræsentationen ønskede yderligere dokumentation for stigningen i ejendommens skatter og afgifter, kan ikke i sig selv sidestilles med en indsigelse, der opfylder kravet i lejelovens § 46, stk. 5.

Nævnet bemærker herved, at varslingsskrivelsen var bilagt en opstilling over skatter og afgifter, og at beboerrepræsentationen på den baggrund havde mulighed for at angive, hvilke dele af varslingen der konkret ikke kunne godkendes.

På denne baggrund findes beboerrepræsentationens indsigelse ikke at være tilstrækkeligt specificeret. Udlejer var som følge heraf ikke forpligtet til at indbringe sagen for huslejenævnet for at opretholde kravet om lejeforhøjelse.

Nævnet har ved vurderingen lagt vægt på den retsopfattelse, som kommer til udtryk i Vestre Landsrets dom af 28. oktober 1999, optrykt i U.2000.245 V og TBB 2000.132.

Det af LLO anførte om TBB 2003.439/2 V kan ikke føre til et andet resultat, da afgørelsen beroede på særlige oplysninger og omstændigheder i den konkrete sag, som efter nævnets opfattelse ikke foreligger i denne sag.

KLAGEVEJLEDNING

Såfremt 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 Kjølbø Brems

Sendt til:

Ejendomsforeningen Fyn
Lejernes Landsorganisation