

Lejemålet Rødegårdsvej, 5000 Odense C

Lejernes repræsentant har den 28. maj 2021 indbragt en sag om lejens størrelse samt regulering af lejen efter en aftalt trappelejeregulering.

DATO
30. juni 2022

Lejerne er [...] og [...], og er repræsenteret af [...]. Udlejeren er [...], og er repræsenteret af [...].

REF.
NFJ/lipet

Det fremgår af sagen, at den gældende årlige leje ved indflytningen den 1. september 2020 udgjorde 79.140,00 kr. ekskl. a conto varme.

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-59-21

Lejernes repræsentant har indbragt sagen med påstand om, at lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Herudover har lejernes repræsentant gjort gældende, at den i lejekontrakten aftalte trappelejeregulering ikke gyldigt kan aftales.

TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00
Personlig henvendelse:
Mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00
21-143-144

Udlejeren har til sagen oplyst, at lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens §29 c, idet der er tale om et lejemål beliggende i en småhusejendom, og har samtidig anført, at lejemålet er renoveret før 2000 i en grad, der medfører, at lejen ikke bør kunne nedsættes.

Herudover har udlejeren accepteret, at udlejer ikke kan kræve lejen reguleret efter den aftalte trappelejeregulering.

Huslejenævnet har i høringsbrev af 21. december 2021 bedt udlejeren om at fremlægge dokumentation for lejens fastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Udlejeren har ikke fremlagt den anmodne dokumentation.

Udlejeren har til sagen fremlagt dokumentation for udskiftning af lejemålets vinduer og tag i 2007, hvoraf fremgår en samlet entreprisensum på 2.758.707,12 kr. inkl. moms.

Udlejeren har endvidere påberåbt en forbedringsudgift på baggrund af nye stigstrenger i 2007 til 310.000,00 kr. Udlejeren har ikke fremlagt dokumentation herfor.

I henhold til Bygnings- og boligregistret er det lejede en 3-værelses lejlighed på 85 m² beliggende i en ejendom opført i 1938.

Huslejenævnet har den 10. november 2021 foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet.

Nævnet har herefter gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1, vedtaget at nedsætte den årlige leje pr. 1. september 2020 fra 79.140,00 kr. ekskl. a conto varme til 36.287,51 kr. ekskl. a conto varme.

Nævnet har heruover vedtaget at tilsidesætte den aftalte trappelejeklausul som ugyldig, og lejerne har derfor krav på tilbagebetaling af de forhøjelser, som udlejerens har opkrævet i lejeperioden.

Der skal ske tilbagebetaling til lejerens inden 6 uger fra udlejerens har modtaget afgørelsen. Lejerens tilbagebetalingskrav forrentes i henhold til § 17, stk. 3 i boligreguleringsloven.

BEGRUNDELSE

Vedrørende lejens størrelse:

Nævnet har lagt til grund,

- at nævnet på besigtigelsen kunne konstatere, at lejemålets køkken ikke var moderniseret, idet det fremstod med det oprindelige snedkerkøkken fra ejendommens opførelse,
- at lejemålet ifølge nævnets vurdering som helhed ikke fremstod moderniseret,
- at udlejerens ikke har fremlagt dokumentation for afholdte udgifter til modernisering af lejemålet,
- at lejemålet er beliggende i en ejendom, som pr. 1.1.1995 bestod af mere end 6 beboelseslejligheder,
- at lejen derfor skal fastsættes efter beregningsreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, som følger:

Budgetleje inkl. §§18 og 18 b, 85 x 426,91 kr.	kr.	36.542,35
Forbedringer	kr.	0,00
I alt	kr.	36.542,35

Vedr. budgetlejen:

Nævnet har lagt til grund,

- at nævnet i en tidligere sag om lejens størrelses vedrørende nærværende lejemål, sag nr. 13-246, modtog oplysninger om ejendommens driftsbudget for 2012,
- at udlejerens i nævnets høring af 21. december 2021 har fået forelagt en af huslejenævnet foretaget beregning af driftsudgifterne baseret på de oplysninger om driftsbudgettet for 2012, som nævnet modtog i nævnets tidligere sag, sag nr. 13-246, korrigeret i forhold til de nyere oplysninger, som nævnet har haft adgang til hos andre myndigheder,
- at udlejerens på baggrund heraf har fremlagt nyere oplysninger om udgifterne til renovation, vand- og varmeregnskabshonorar samt kontrolmanual,
- at huslejenævnet i sag nr. 20-177 vedr. Rødegårdsvej 67, 1. tv., har foretaget følgende beregning af budgetlejen:

BUDGET FOR:		Rødegårdsvej 59-67		
DRIFTSUDGIFTER:		Seneste budget	Budget 2020	bemærkninger:
Renovation			72.477	jf. Udlejers oplysninger
Vand- og afløbsforbrug			62.446	jf. 13-246
Fælles el			16.691	jf. 13-246
Forsikringer			51.552	Anslået 18 kr. pr. kvm.
Vicevært/renholdelse inkl. snerydning			101.475	2475 kr./lm * 41 lm (normtal 2020)
Vand- og varmeregnskabshonorar			26.481	jf. Udlejers oplysninger
Kontrolmanual			1.590	jf. Udlejers oplysninger
AFKAST:				
1. 7% af 15. alm. vurdering, der er	kr 1.000.000	70.000	70.000	
2. Overført forøget kapitalafkast		-	45.824	jf. GI, 2020-sats
3. Tidligere forbedringer:				
Vinduer og tag 2007			160.005	
BUDGETUDGIFTER FOR HELE EJENDOMMEN		70.000	608.540	
Udlejede boligers fordelingstal udgør	455	af et samlet fordelingstal (tinglyst areal) på		3.056 kvm

Udlejede boligers areal udgør	443	Af ejendommens samlede BBR-areal på	2.864	kvm
Udlejedes boligers andel af budgetleje ift. fordelingstal			90.604	
Ejendomskatter		-	5.309	Skatter 2020
Administration*		-	21.000	Normtal 2020, 6 lejemål 3.500,00 kr.
BUDGETLEJE I ALT UDLEJEDE BOLIGER		-	116.913	
HENSÆTTELSE § 18	85		37.655	85 kr./m2 jf. gl 2020-sats
HENSÆTTELSE § 18 B	78	-	34.554	78 kr./m2 jf. Gl 2020-sats
BUDGETLEJE BOLIGER INKL. HENSÆTTELSESBELØB		-	189.122	SVARENDE TIL PR. M2 426,91
Den beregnede budgetleje inkl. hensættelsesbeløb efter §§ 18 og 18 B fordeles indbyrdes efter boligernes bruttoareal.				
Boligernes bruttoareal udgør	443	kvm.		
Leje pr. kvm.	426,91			

Vedr. vinduer og tag:

Nævnet har lagt til grund,

- at udlejeren har fremlagt dokumentation for udskiftning af vinduer og tag i ejerforeningen EF Rødegårdsvej 59-67 udført i 2007 til en samlet entreprisepå 2.758.707,12 inkl. moms,
- at de samlede omkostninger skal fradrages 1/3 i sparet vedligeholdelse jf. retspraksis,
- at forbedringstillægget herefter kan beregnes som følger:

Byggeomkostninger inkl. moms	kr. 2.758.707,12
<u>Fradrag, sparet vedligeholdelse, 33,33%</u>	<u>kr. -919.569,04</u>
<u>Forbedringsudgifter</u>	<u>kr. 1.839.138,08</u>
<u>Ydelsen på et 20-årigt lån, okt. 2007, 8,7%</u>	<u>kr. 160.005,01</u>

Beløbet er medtaget i beregningen af budgetlejen.

Vedr. stigstreng:

Nævnet har ikke godkendt noget forbedringstillæg vedrørende stigstreng, idet udlejeren ikke har fremlagt dokumentation for den påberåbte udgift på 310.000,00 kr. eller redegjort yderligere for forbedringen.

Vedrørende trappelejeregulering:

Nævnet har lagt til grund,

-
- at ved lejelovsændringen pr. 1. juli 2015, jf. lov 2015-03-30 nr. 310, kan det ikke længere gyldigt aftales, at lejen skal reguleres efter trappeleje,
- at trappelejereguleringen blev erstattet af en mulighed for at aftale regulering efter nettoprisindeks,
- at det således følger af lejelovens § 53, stk. 2, at der ikke kan træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§47-52, men at det dog kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks,
- at lejeforholdet er indgået den 1. marts 2020, dvs. efter lejelovsændringens ikrafttræden pr. 1. juli 2015,
- at den i lejekontrakten aftalte trappelejeregulering dermed er ugyldig, og ikke kan danne grundlag for nogen forhøjelse af lejen,
- at udlejer i lejekontrakten har anført, at "alternativt" til trappelejereguleringen, kan lejen reguleres i henhold til udviklingen i nettoprisindekset,
- at en aftale om regulering af lejen forudsætter, at lejerne klart og tydeligt kan gøre sig bekendt med, hvilken form for regulering af lejen, der vil finde sted i lejeperioden,
- at regulering af lejen efter nettoprisindeks alene fremstår som et "alternativ", hvorved der ikke er indgået nogen klar og tydelig aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks,
- at aftalen om regulering af lejen efter nettoprisindeks dermed er så uklar, at den tilsidesættes i sin helhed jf. koncipistreglen.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lejelovens § 113 a, 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 udlejer 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 endvidere, at i sager, hvor lejeren får helt eller delvis medhold, skal udlejer 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

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.

N. Feilberg Jørgensen

Sendt til: