

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

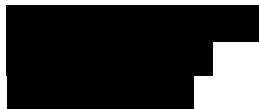
E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
4. marts 2024

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-33-23
23-191

TELEFONTID
Hverdag 10.00-12.00



Lejemålet Asylgade [REDACTED] 5000 Odense C

Udlejerens repræsentant har den 10. juli 2023 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod en varslet forbedringsforhøjelse til ikrafttræden 1. august 2023.

Udlejerer er [REDACTED] og er repræsenteret af Ejendomsforeningen Fyn. Lejeren er [REDACTED] og er repræsenteret af Lejerforening Fyn.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 134, vedtaget at godkende den varslede forbedringsforhøjelse pr. 1. august 2023 på i alt 78,84 kr. pr. m².

SAGENS OPLYSNINGER

Ifølge bygnings- og boligregisteret udgør lejemålet 105 m², og er beliggende i en ejendom, som er opført i 1935, og som pr. 1.1.1995 bestod af 6 eller flere beboelseslejligheder.

Det fremgår af lejekontrakten, at lejeforholdet er begyndt den 1. oktober 1988, og er indgået på en typeformular A, 1979, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Sagen omhandler udlejerens varsling af en forbedringsforhøjelse som følge af nye vinduer, etablering af undertag samt isolering.

Udlejerer varslede forbedringsforhøjelsen den 24. april 2023 til ikrafttræden pr. 1. august 2023. Samtidig varslede udlejerer også en omkostningsbestemt lejeforhøjelse. Lejerforeningen fremsatte den 2. juni 2023 indsigelse mod begge forhøjelser.

Ved indsigelsesfristens udløb vedrørende varslingen af den omkostningsbestemte lejeforhøjelse havde udlejer alene modtaget indsigelse fra én lejer, hvorved 1/4-kravet ikke var opfyldt, og udlejer har derfor ikke indbragt sagen om den omkostningsbestemte lejeforhøjelse.

Sagen omhandler derfor alene varslingen af forbedringsforhøjelsen.

Det fremgår af sagen, at den årlige forbedringsforhøjelse er beregnet til i alt 8.278,90 kr., svarende til 78,84 kr. pr. m².

Udlejer har anvendt følgende forbedringsprocenter:

- Vinduer: 50% svarende til 728.047,03 kr. = en forhøjelse på 60,86 kr. pr. m²
- Nyt undertag: 6% svarende til 104.103,79 kr. = en forhøjelse på 7,01 kr. pr. m²
- Isolering: 100% svarende til 213.231,00 kr. = en forhøjelse på 10,97 kr. pr. m²

Udlejer har herefter beregnet forbedringsforhøjelserne som følger:

Vinduer:

BILAG

ASYLGADE [REDACTED]	
Beregning af lejeforhøjelse for udskiftning af vinduer i ejendommen. Vinduerne skiftes til træ/alu med 3-lags glas, varmekant og lydisolering. Der er monteret friskluftsventiler.	
Anlægsudgifter:	
Udskiftning af vinduer, jf. bilag 3, litra G, ekskl. moms	kr. 728.047,03
Udgift til stillads og byggeplads, jf. bilag 3, litra H, ekskl. moms	kr. 94.666,80
+ moms	kr. 205.678,46
I alt, inkl. moms	kr. 1.028.392,29
+ andel af udgift til tilsyn/rådgivning, jf. bilag 3, litra I	kr. 14.608,94
+ andel af udgift til finansiering, jf. bilag 3, litra J	kr. 27.214,71
+ udgift til administration, (5% af 1.028.392,29)	kr. 51.419,61
Forbedring udgift i alt	kr. 1.121.635,56
Forbedringsafkast = ydelsen på 20 årigt realkreditlån	7,70%
Forbedringsforhøjelsen udgør således (kr. 1.121.635,56 x 7,70 %)	86.365,94
Forhøjelsen fordeles efter bruttoetagearea for de lejemaal, der har fået udskiftet vinduer. Arealet for disse udgør i alt	
	kvm 1.419
Forhøjelse udgør herefter (kr. 86.365,94 : 1.419 kvm)	kr. pr. kvm. 60,86

Nyt undertag:

ASYLGADE [REDACTED]	
Beregning af lejeforhøjelse for etablering af undertag	
Anlægsudgifter:	
Udgift til undertag, jf. bilag 3, litra G, ekskl. moms	kr. 104.103,78
Udgift til stillads og byggeplads, jf. bilag 3, litra H, ekskl. moms	kr. 13.536,45
+ moms	kr. 29.410,06
I alt, inkl. moms	kr. 147.050,29
+ andel af udgift til tilsyn/rådgivning, jf. bilag 3, litra I	kr. 2.068,94
+ andel af udgift til finansiering, jf. bilag 3, litra J	kr. 3.891,44
+ udgift til administration, (5% af 147.050,29 kr.)	kr. 7.352,51
Forbedringsudgift i alt	kr. 160.383,18
Forbedringsafkast = ydelsen på 20 årigt realkreditlån	7,70%
Forbedringsforhøjelsen udgør således (kr. 160.383,18 x 7,70 %)	12.349,51
Forhøjelsen fordeles på grundlag af det bruttoetageareal af ejendommen, der har fået skiftet tag (forhuset). Arealet for disse udgør i alt	
	kvm 1.762
Forhøjelse udgør herefter (kr. 12.349,51 : 1.762 kvm)	kr. pr. kvm. 7,01

Isolering:

BILAG I

ASYLGADE [REDACTED]	
Beregning af lejeforhøjelse for isolering af tagkonstruktionen	
Anlægsudgifter:	
Udgift til isoleringsarbejder, jf. bilag 3, litra G, ekskl. moms	kr. 213.231,55
Udgift til stillads og byggeplads, jf. bilag 3, litra H, ekskl. moms	kr. 27.726,16
+ moms	kr. 60.239,43
I alt, inkl. moms	kr. 301.197,14
+ andel af udgift til tilsyn/rådgivning, jf. bilag 3, litra I	kr. 4.278,89
+ andel af udgift til finansiering, jf. bilag 3, litra J	kr. 7.970,69
+ udgift til administration, (5% af 301.197,14 kr.)	kr. 15.059,86
Forbedringsudgift i alt	kr. 328.506,37
Forbedringsafkast = ydelsen på 20 årigt realkreditlån	7,70%
Forbedringsforhøjelsen udgør således (kr. 328.506,37 x 7,70 %)	25.294,99
Forhøjelsen fordeles på grundlag af ejendommens bruttoetageareal, der udgør i alt	
	kvm 2.305
Forhøjelse udgør herefter (kr. 25.294,99 : 2.305 kvm)	kr. pr. kvm. 10,97

Udlejeren har til sagen sendt fakturadokumentation for samtlige udgifter. Udgifterne er ikke fordelt på henholdsvis vinduer, tag, isolering, stillads mv., men er fordelt på en samlet entreprisenummer tillagt ekstra udgifter i henhold til aftalesedler.

Lejerforeningen har i indsigelsen gjort gældende, at lejererne var bragt i den tro, at der ikke ville komme en lejeforhøjelse, idet lejererne havde underskrevet en erklæring, som blandt andet indeholdt følgende: "Samtidig vil vi udskifte samtlige vinduer, altandøre med energi vinduer, alle arbejdere skulle gerne medføre bedre indeklima, samt lavere energi udgifter. Vi vil gerne overføre fra forbedringskontoen til den udvendige vedligeholdelseskonto, til dækning af udgifterne".

Herudover har lejerforeningen gjort gældende at vedligeholdelsesandelen vedrørende vinduer er for lav, og at der er anvendt et forkert fordelingsareal.

Lejerforeningen har desuden anført, at regnskab for udvendig vedligeholdelse fra 2023 er delt i to, hvilket vanskeliggør kontrol af hvilke beløb der er medtaget.

Udlejerens repræsentant har ved indbringelsen af sagen bemærket, at det følger af lejelovens § 122, stk. 2, at udlejer senest samtidig med, at der kræves udbetaling af indestående ved Grundejernes Investeringsfond, skal underrette lejerne om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb, der kræves udbetalt.

Udlejerens repræsentant bemærker videre, at saldoen på § 120-kontoen hos Grundejernes Investeringsfond pr. 1.1.2022 var positiv med 948.085,51 kr., hvorfor udlejer indsender delregnskab for at få dette beløb udbetalt.

Udlejerens repræsentant gør således gældende, at lejerne i den sammenhæng har fået den lovpligtige orientering, jf. lejelovens § 122, stk. 2, og udlejer kan alene anerkende, at formuleringen i erklæringen er uhensigtsmæssig, men at dette ikke ændrer ved, at der ikke er fratrukket forbedringsudgifter, der vedrører den varslede lejeforhøjelse.

Udlejerens repræsentant oplyser desuden, at forbedringsudgiften til de nye vinduer er forholdsmæssigt fordelt på de lejemål, som har fået nye vinduer, dvs. alle lejemål fra 1. sal og oppefter i forhuset samt i 1. sal i mellembygningen.

For så vidt angår den brugsværdiforøgende andel af udgiften til nye vinduer, har udlejerens repræsentant anført, at disse skønsmæssigt er anslået til 50%, og at dette skyldes, at de nye vinduer og altandøre er:

- Energiklasse A, således de opfylder kravene fra 2021 i bygningsreglementet
- Vinduerne er 3-lags termoruder og med varmekant
- Vinduerne er forsynet med lydisolering
- Vinduerne er forsynet med frisklufts ventiler til forbedret indeklima

På baggrund heraf har udlejerens repræsentant udarbejdet følgende opgørelse:

UDGIFTER FORBEDRINGER CTR. GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND	
Udgift til nye vinduer, undertag mv., jf. bilag 3, ekskl. moms	3.465.357,13
Udgift til stillads & byggeplads, jf. bilag 3, ekskl. moms	474.000,00
Udgift til rådgiver, tilsyn mv., jf. bilag 3, ekskl. moms	73.147,50
Byggeomkostninger i alt, ekskl. moms	4.012.504,63
+ moms	1.003.126,16
Byggeomkostninger i alt, inkl. moms	5.015.630,79 A
Fratrukket vedligeholdelse Grundejerns Investeringsfond, 1/1 - 29/4 2022	- 1.097.032,83
Fratrukket vedligeholdelse Grundejerns Investeringsfond, 30/4 - 31/12 2022	- 2.200.305,98
Vedligeholdelsesudgifter, der i løbet af 2022 er fratrukket	- 3.297.338,81 B
Udgifter, der ikke er fratrukket ved Grundejerns Investeringsfond (A-B)	1.718.291,98
Forbedringsandel vinduer, jf. bilag 4, i varslingen, ekskl. finansiering & adm.	1.043.001,23
Forbedringsandel undertag, jf. bilag 5, i varslingen, ekskl. finansiering & adm.	149.139,84
Forbedringsandel isolering, jf. bilag 6, i varslingen, ekskl. finansiering & adm.	305.475,83
Forbedringsudgifter i alt, der danner grundlag for forbedringsforhøjelserne	1.497.616,90

Udlejeren har yderligere gjort gældende, at eftersom der senest blev varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse i 2019, dvs. for mere end 3 år siden, og da der ikke har været varslet forbedringsforhøjelser er beløbsgrænsen, jf. lejelovens § 105, stk. 1, ikke relevant.

Huslejenævnet har foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet den 24. januar 2024.

BEGRUNDELSE

Det følger af lejelovens § 134, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om lejeforhøjelse efter reglerne om forbedringer i §§ 128-131.

Udlejers varsling af 24. april 2023 vedrørende forbedringsforhøjelse som følge af nye vinduer, isolering og undertag, er foretaget efter lejelovens § 130.

Det følger af lejelovens § 128, stk. 1, at har udlejeren forbedret det lejede, kan udlejeren forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Lejeforhøjelsen skal ifølge lejelovens § 128, stk. 2, som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, og dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign.

I henhold til lejelovens § 130, stk. 1, skal lejeforhøjelsen gennemføres med 3 måneders varsel, dog kan den tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringerne er fuldført.

Herudover skal lejeforhøjelsen i henhold til lejelovens § 130, stk. 2, fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen og en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf., stk. 5.

Udlejerens krav om lejeforhøjelse af 24. april 2023 er fremsat skriftligt, indeholder oplysning om grunden til forhøjelsen, viser en beregning af lejeforhøjelsen, indeholder oplysninger om udgifterne samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. lejelovens § 130, stk. 5.

Ifølge sagens oplysninger har Lejerforening Fyn på vegne af lejereren fremsat rettidig indsigelse ved brev af 2. juni 2023, og udlejereren har indbragt sagen rettidigt ved brev af 10. juli 2023.

Formalia er derfor opfyldt, hvorefter huslejenævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 134,

Efter at have gennemgået varslingen samt de af udlejerens repræsentant fremlagte dokumentationer for udgifterne samt beregningen af forbedringsforhøjelsen, har nævnet lagt til grund, at der er tale om et gyldigt fremsat krav om forbedringsforhøjelse.

Det er desuden dokumenteret, at forbedringsforhøjelsen sammen med forhøjelser de seneste 3 år holder sig inden for tærskelværdierne for iværksættelsesvarsling og tilbud af erstatningsbolig.

Nævnet har således konstateret, at udlejereren med den til sagen fremlagte opgørelse over forbedringsandelene inkl. dokumentation for udgifterne, behørigt har redegjort for de brugsværdiforøgende udgifter.

Herudover har nævnet lagt til grund, at nævnet på besigtigelsen den 24. januar 2024, kunne konstatere, at der var gennemført isolering, nye vinduer og undertag som varslet.

Nævnet bemærker herudover, at den af lejerforeningen påberåbte erklæring ikke har en sådan karakter, at der er grundlag for at antage, at der mellem parterne skulle være indgået en aftale om, at der ikke ville blive varslet en forbedringsforhøjelse.

Afslutningsvist henleder nævnet opmærksomheden på, at nævnet i henhold til pligten i § 84 i lov om boligforhold, har rettet henvendelse til Grundejernes Investeringsfond, som har sendt materiale til sagen ifm. en stikprøvekontrol på ejendomme. Det fremgik heraf, at udlejereren ikke har afholdt forbedringsudgifter over § 120-kontoen.

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 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 frataget retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser desuden, 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

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:

Ejendomsforeningen Fyn
Lejerforening Fyn