

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

Nicolai Broe Brøns-Poulsen
Markhaven 31D
5320 Agedrup

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
7. december 2023

REF.
JKB/lipet

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-45-23
23-291

TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00

Lejemålet Markhaven 31 B, 5320 Agedrup

Udlejeren har den 31. august 2023 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse til ikrafttræden pr. 1. december 2023.

Lejeren er Nina Andersen, og er repræsenteret af Nicolai Broe Brøns-Poulsen. Udlejeren er Bull Ejendomme ApS.

Det fremgår af sagen, at udlejeren den 10. august 2023 varslede lejeforhøjelse til ikrafttræden den 1. december 2023. Varslingen erstattede den af udlejeren tidligere fremsendte af 1. august 2023, og som nævnet ved afgørelse af 17. oktober 2023 i sag nr. 23-208 vedtog var ugyldig som følge af manglende indsigelsesvejledning.

Lejeforhøjelsen er begrundet i, at den nuværende husleje er væsentligt lavere end lejeniveauet for lignende lejemål i området.

Lejeren har den 27. august 2023 fremsat indsigelse mod forhøjelsen.

AFGØRELSE

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

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

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår ikke af lejekontraktens § 1, hvornår lejemålet er indgået. Det fremgår dog af lejekontraktens § 4, at kontrakten træder i stedet for kontrakten af 22. januar 2003, og at lejeren pr. 1. september 2017 skal betale en ny husleje. Kontrakten er underskrevet af lejeren den 16. maj 2017.

Ifølge folkeregisteret har lejereren boet på adressen siden 1. februar 2003.

I henhold til Bygnings- og Boligregisteret er ejendommen opført i 1905 med et beboelsesareal på 107 m². Lejemålet består af 3 værelser, og er i to plan, hvoraf de 27 m² er beliggende på 1. sal.

Ifølge lejekontraktens § 1, medfølger brugsret til fælles gårdanlæg samt loft-/kælderrum.

Ifølge lejekontraktens § 3, betaler lejereren a conto varme og el ved siden af huslejen.

I henhold til lejekontraktens § 8, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejereren. Ifølge lejekontraktens § 11, særlige vilkår, har udlejereren anført, at vedligeholdelsespligten i § 8 alene vedrører de af udlejereren installerede hvidevarer samt vand- og elinstallationer. Al øvrig vedligeholdelse som følge af almindelig slitage f.eks. malerarbejde og lignende påhviler lejereren.

Til lejemålet hører komfur og emhætte, jf. lejekontraktens § 9.

Der er i § 11, særlige vilkår, aftalt, at lejen hvert år den 1.1. stiger i henhold til nettoprisindekset.

Lejen er ifølge udlejerens indbringelsesskrivelse reguleret hvert år iht. nettoprisindekset.

Udlejereren har i varslingen af lejeforhøjelsen oplyst, at den gældende årlige husleje inkl. forbrug udgjorde 55.200,00 kr., svarende til 4.600,00 kr. pr. måned.

I varslingen redegør udlejereren for, hvad udlejereren anser som "forbrug", herunder lejemålets vandforbrug, og beregner således en årlig leje ekskl. forbrug til 49.578,25 kr. svarende til 4.131,52 kr. pr. måned.

Udlejereren har til sagen oplyst, at dette er begrundet i, at vand tidligere har været indeholdt i lejen, men at vandet fremover afregnes efter individuelle målere, og således ikke længere er en del af lejen.

Denne årlige leje på 49.578,25 kr. ekskl. forbrug forhøjes med 29.736,00 kr. til årligt 79.296,00 kr., hvilket er den leje, som nævnet har lagt til grund, at nævnet skal tage stilling til.

Udlejereren har i varslingen af lejeforhøjelsen oplyst, at lejen ikke vil blive forhøjet efter nettoprisindekset den 1.1.2024, men først den 1.1.2025.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

- at lejemålet er omfattet af reglerne for småhuse, jf. lejelovens § 7, stk. 1,
- at det følger heraf, at lejelovens § 32, alene gælder for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, som den 1. januar 1995 omfattede seks eller færre beboelseslejligheder,
- at det følger 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,
- at det følger af lejelovens § 42, at såfremt lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren som udgangspunkt kræve lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil,
- at 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,
- at det fremgår af lejelovens § 53, stk. 1, at lejelovens § 42, ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens,
- at det fremgår dog af lejelovens § 53, stk. 2, at der som en undtagelse herfra kan aftales regulering på grundlag af Danmarks Statistiks nettoprisindeks,
- at adgangen til at foretage regulering på grundlag af nettoprisindekset således er en undtagelse til lejelovens almindelige bestemmelser om regulering af lejen,
- at det følger heraf, at en udlejer, der ved siden af at kunne kræve regulering af lejen efter nettoprisindekset, fortsat ønsker at kunne kræve regulering efter lejelovgivningens almindelige bestemmelser, må tage et udtrykkeligt forbehold herfor i lejekontrakten,
- at det fremgår af lejekontrakten i nærværende sag, at der mellem parterne er aftalt, at lejen hvert år pr. 1.1. stiger i henhold til nettoprisindekset,
- at udlejeren ikke i lejekontrakten har taget et udtrykkeligt forbehold for også at kræve lejen reguleret efter lejelovgivningens almindelige bestemmelser, og
- at udlejeren derfor ikke kan kræve lejen forhøjet efter lejelovens § 42.

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 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.

Jes Kjølbo Brems

Sendt til:

Nicolai Broe Brøns-Poulsen
Bull Ejendomme ApS