

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

██████████
██████████
██████████

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Nævnsekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
19. november 2024

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-17-24

mandag-torsdag 8.00-15.00
fredag 8.00-14.00
lørdag-søndag lukket

TELEFONTIDER
Hverdage 10-12

Lejemålet ██████████ 5000 Odense C

Lejernes repræsentant har den 18. juni 2024 indbragt en sag om lejens størrelse.

Lejerne er ██████████ og ██████████, og er repræsenteret af ██████████. Udlejeren er ██████████, og er repræsenteret af ██████████.

Lejernes repræsentant har ved indbringelsen af sagen gjort gældende, at såfremt udlejer ikke kan fremlægge dokumentation for, at betingelserne for udlejning efter reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål er opfyldte, skal lejens størrelse fastsættes i henhold til lejelovens § 19, stk. 1, hvorefter lejer skal have tilbagebetalt for meget betalt husleje fra lejeforholdets begyndelse, jf. lejelovens § 40, stk. 1.

Såfremt det vurderes, at betingelserne er opfyldte, gøres det gældende, at lejens størrelse væsentligt overstiger den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. lejelovens § 19, stk. 2, jf. lejelovens § 42, stk. 2.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer, og har den 6. november 2024 foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet.

AFGØRELSE

Huslejenævnet har i medfør af lejelovens § 38, stk. 1, vedtaget at fastsætte lejen i overensstemmelse med lejelovens § 19, stk. 2, og har herefter vedtaget at godkende lejen pr. 1. januar 2024 på årligt 129.597,36 kr. ekskl. varme og vand.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregistret er det lejede et lejemål på 111 m², fordelt på 4 værelser med eget køkken, toilet og bad. Ejendommen, som lejemålet er beliggende i, er opført i 1938, og rummer 31 helårsboliger med køkken.

Lejeforholdet er indgået på typeformular A, 10. udgave, som var den gældende, autoriserede blanket på indgåelsestidspunktet.

I henhold til lejekontraktens § 2, er lejeforholdet begyndt den 15. juli 2023.

Ifølge lejekontraktens § 3, betaling af leje, udgjorde den årlige leje på indgåelsestidspunktet 128.940,00 kr.

Der fremgår følgende vilkår om fastsættelsen af lejens størrelse af lejekontraktens § 11, særlige vilkår:

"Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.

Hver den 1. jan. Reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang 1. jan. 2024. [...]

Nærværende lejeaftale er indgået efter reglerne i lejelovens § 19, stk. 2, idet lejemålet er gennemgribende forbedret, hvorfor lejefastsættelse sker herefter.

Parterne har aftalt, at lejelovens regler om omkostningsbestemt leje ikke skal være gældende for denne lejeaftale.

Der tages forbehold for forhøjelse af lejen som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 46-48, samt øvrige økonomiske byrder, der ad lovgivningens vej måtte blive pålagt ejendommen. Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens § 127, § 128, § 129 samt § 207 kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lovgivningens regler herom."

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejerens den 6. december 2023 varslede lejerne om lejeregulering pr. 1. januar 2024 efter nettoprisindekset, jf. lejekontraktens § 11. Den årlige leje blev pr. 1. januar 2024 reguleret til 129.597,36 kr.

Udlejeren har oplyst til sagen, at de erhvervede ejendommen pr. 1. juni 2015, og at lejemålet er gennemgribende forbedret, jf. dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, i 2016.

Ved den gennemgribende modernisering blev køkkenet fra 1960'erne udskiftet til moderne HTH-køkken med alt i hårde hvidevarer, herunder amerikanerkøleskab, dampovn, kombiovn, kogeplade og emhætte. Der blev ligeledes inddraget et værelse i lejemålet for at udvide køkkenarealet.

Lejemålets badeværelse var forinden moderniseringen et lille badeværelse fra 1960'erne med gammelt terrazzogulv. Ved moderniseringen blev en del af

soveværelset tillagt badeværelset, således at der kunne gøres plads til lukket bruseområde. Ifølge udlejer fremstår badeværelset nu som et lækkert, stort badeværelse med gulvvarme, stort lukket bruseområde, flot skabsarrangement og spejl, væghængt toilet samt vaskemaskine og tørretumbler.

I forbindelse med modernisering af køkken og badeværelse er resten af lejligheden gennemgået, hvor der er lavet nyt el, opsat røgmeldere, HPFI-relæ, spot i flere rum m.v. samt lavet antenne udtag i alle rum. Der er ligeledes lavet nye lofter.

Udlejeren har til sagen fremsendt fakturaer for istandsættelsen fra [REDACTED], [REDACTED] (snedker- og tømrermester, [REDACTED]), Murermester [REDACTED], [REDACTED] VVS ApS, Malerfirmaet [REDACTED] samt [REDACTED].

Udlejeren har ligeledes fremlagt dokumentation for, at ejendommen havde energimærke D i 2016, og har samtidig vedlagt dokumentation for, at ejendommen fik energimærke C i 2022.

Udlejeren har opstillet følgende beregning for overholdelse af tærskelværdierne efter daværende boligreguleringslovs § 5, stk. 2:

52 beregning

		Beløber skal oplydes:		244.422,00 kr.	OBS, det er det beløb pr. m2 der var gældende i 2016
Håndværkerudgifter	Samlede udgifter	Heraf forbedring	% forbedring		
HTH, køkken	62.932,26 kr.	60.699,20 kr.	75%		
HTH, hvidevarer	72.181,25 kr.	54.135,94 kr.	75%		
HTH, badeværelse	-	-	75%		
Tømrer, køkken	56.000,00 kr.	42.000,00 kr.	75%		
Tømrer, vægge og gulve	36.250,00 kr.	3.625,00 kr.	10%		
Tømrer, badeværelse	20.260,00 kr.	20.260,00 kr.	100%		
Tømrer, resterende	12.466,35 kr.	1.246,63 kr.	10%		
Murer, køkken	56.217,30 kr.	42.163,13 kr.	75%		
Murer, badeværelse	51.600,00 kr.	51.600,00 kr.	100%		
Elektriker, køkken	38.375,00 kr.	28.781,25 kr.	75%	Gammel leje pr. mdr.	4.500 kr.
Elektriker, badeværelse	30.625,00 kr.	30.625,00 kr.	100%	Kvm.	111
Elektriker, resterende	41.725,00 kr.	20.862,50 kr.	50%		
VVS, køkken	10.869,68 kr.	8.152,26 kr.	75%		
VVS, badeværelse	35.625,00 kr.	35.625,00 kr.	100%		
VVS, vand og afløb til vaskemaskine i gang	1.875,00 kr.	1.875,00 kr.	100%		
Tæppe og gulvarbejde	10.062,50 kr.	-	0%		
Maler	119.391,75 kr.	-	0%		
	686.455,89 kr.	410.650,89 kr.			
Tomgang 3 mdr.	13.500,00 kr.	13.500,00 kr.	100%		
Finansiering	31.669,70 kr.	31.669,70 kr.	100%		
Teknikerhonorar	410.650,89 kr.	41.065,89 kr.	10%		
Administration	410.650,89 kr.	20.532,54 kr.	5%		
		196.767,33 kr.			
I alt		517.418,22 kr.			

Udlejeren har udregnet finansiering for 2016 ved at indeksere tilbage med udgangspunkt i NPI. Låneomkostninger er 37.325 kr. i alt, dvs. $37.325 : 118,8 \times 100,8 = 31.669,70$ kr.

Udlejeren har oplyst, at man alternativt kan tage forbedringsudgiften og tillægge 15 % svarende til administration, tilsyn og finansiering, hvilket giver et beløb på 51.597,63 kr.

Udlejeren har oplyst, at lejemålet første gang blev udlejet efter daværende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, i 2017. På daværende tidspunkt var der beboerrepræsentation i ejendommen, og udlejer har vedlagt dokumentation for orientering af beboerrepræsentationen efter daværende boligreguleringslovs § 5, stk. 3. Orienteringen blev fremsendt med såvel anbefalet som almindelig post.

Lejerens repræsentant er ikke fremkommet med bemærkninger til udlejerens svar og dokumentation.

BEGRUNDELSE

Det følger af lejelovens § 38, stk. 1, at på lejerens begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 37, stk. 1, afgøre, om udlejerens kravet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i lejelovens kapitel 3.

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 38, stk. 1, og har herefter undersøgt, hvorvidt lejemålet er omfattet af lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 eller stk. 2.

Nævnet har lagt til grund, at lejeforholdet er omfattet af bestemmelserne i lejelovens kapitel 3 om omkostningsbestemt husleje m.v., hvorefter parternes aftalefrihed med hensyn til fastsættelsen af lejen ved lejemålets begyndelse er begrænset af

- § 19, stk. 1, hvorefter lejen ikke må overstige en beregnet omkostningsbestemt leje med et beregnet tillæg for forbedringer, eller af
- § 19, stk. 2 hvorefter lejen i en gennemgribende moderniseret lejlighed ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 og 3, jf., dog stk. 3-6, § 21, stk. 1, og § 161, stk. 3, eller af
- § 22, stk. 1 hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Der henvises endvidere til boligreguleringsloven af 11. august 2010, som indeholdt de gældende regler for gennemgribende forbedring af lejemålet på tidspunktet for den gennemgribende forbedring.

For lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 2, er det desuden et krav, at forbedringsudgiften i 2016 enten oversteg 2.202,00 kr. pr. m² eller i alt 251.805,00 kr., samt at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. også dagældende § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Det følger videre af lejelovens § 20, stk. 1, at ved tvister om lejefastsættelse efter § 19, stk. 2, skal udlejerens fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år, jf. også dagældende § 5, stk. 5, i boligreguleringsloven.

Herudover skal udlejerens, såfremt der er tale om 1. udlejning efter § 19, stk. 2, inden en ny aftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om genudlejningen efter § 19, stk. 2, og om bestemmelsens indhold, jf. lejelovens § 21, stk. 1, jf. også dagældende § 5, stk. 4, i boligreguleringsloven.

Nævnet har konstateret, at forbedringerne alle er gennemført i 2016, og udlejerens har opgjort forbedringsudgifterne til 517.418,22 kr., hvilket overstiger beløbsgrænsen for 2016. Udlejeren har herudover dokumenteret forbedringsudgifterne ved fremlæggelse af fakturaer.

Nævnet har desuden konstateret, at ejendommen i 2016 havde energimærke D, hvormed formalia i henhold til dagældende § 5, stk. 3, i boligreguleringsloven, er opfyldt.

Nævnet har endvidere konstateret, at udlejerens behørigt har foretaget en orientering af beboerne om genudlejningen efter dagældende § 5, stk. 4, i boligreguleringsloven, ved fremsendelse af orienteringsbrev til beboerrepræsentationen.

Som en del af sagens behandling har nævnet den 6. november 2024 foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet, og nævnet kunne på besigtigelsen konstatere, at lejemålet fremstod gennemgribende forbedret.

På baggrund af besigtigelsen samt de i sagen fremlagte oplysninger, herunder udlejerens beregninger og dokumentationer for de udførte forbedringsarbejder, har nævnet vedtaget, at kravene til lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 2, er opfyldt, hvorefter lejefastsættelse kan ske i overensstemmelse hermed.

En eventuel lejenedsættelse kan derfor alene finde sted, hvis lejen overstiger det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2, sammenholdt med § 42, stk. 2 og 3.

Nævnet har således foretaget en vurdering af det lejedes værdi, og har ikke fundet, at lejen overstiger det lejedes værdi. Der er derfor ikke grundlag for at foretage lejenedsættelse.

Det bemærkes, at huslejenævnet ikke har benyttet konkrete sammenligningslejemål i vurderingen af det lejedes værdi. Huslejenævnets medlemmer har taget udgangspunkt i deres generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige lejemål i området.

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

[REDACTED]
[REDACTED]
