

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

██████████
████████████████████
██████████

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
4. marts 2025

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-41-24
24-411-412

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

TELEFONTIDER
Tirsdag kl. 10-12
Torsdag kl. 10-12

Lejemålet Reventlowsvej ██████████ 5000 Odense C

Lejeren har den 31. december 2024 indbragt en sag om lejens størrelse og udlejers lejeforhøjelse pr. 1. januar 2025.

Lejeren er ██████████. Udlejerne er ██████████ og ██████████, og er repræsenteret ved ██████████.

Lejeren har indbragt sagen med henblik på nævnets stillingtagen til

1. om en lejeforhøjelse på 200,00 kr. årligt er lovlig, og
2. om huslejen er rimelig.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer, og har den 5. februar 2025 foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 52, vedtaget at tilsidesætte lejekontraktens aftale om årlig lejeforhøjelse på 200,00 kr. pr. måned som ugyldig.

Nævnets afgørelse betyder, at aftalen ikke kan danne grundlag for lejeforhøjelserne i lejers boperiode, hvormed lejeren har krav på tilbagebetaling af følgende:

| | |
|------|--------------------------------------|
| 2023 | 2.400,00 kr. |
| 2024 | 4.800,00 kr. |
| 2025 | 600,00 kr. pr. indbetalte månedsleje |

Nævnet har desuden i medfør lejelovens § 52, vedtaget at fastsætte den årlige leje pr. 1. januar 2025 til 66.00,00 kr. inkl. vand og varme.

Nævnets afgørelse betyder, at lejeren - ud over de ovenstående beløbsangivelser - har krav på yderligere tilbagebetaling af 2.000,00 kr. pr. indbetalte månedsleje i 2025.

Samlet set udgør lejerens tilgodehavende 7.200,00 kr. tillagt 2.600,00 kr. pr. indbetalte månedsleje i 2025.

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

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregistret er det lejede en ejerlejlighed på 66 m² fordelt på 2 værelser, beliggende i en ejendom, der er opført i 1932.

Ved undersøgelse af ejerforholdene pr. 1. 1. 1995 i Odense Vejviser fremgår det, at ejeren af ejerlejligheden på skæringsdatoen alene ejede dette lejemål i ejendommen.

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 1. november 2021. Lejekontrakten er indgået på Typeformular A, 9. udgave, der var den gældende, autoriserede blanket på indgåelsestidspunktet.

Ifølge lejekontraktens § 1, er der til lejemålet brugsret til cykelparkering, fælles gårdanlæg, loft-/kælderrum samt tørrerum i kælder.

I henhold til lejekontraktens § 9, hører der til lejemålet komfur, opvaskemaskine, vaskemaskine, emhætte, køle/fryseskab, entrémøbler/spejl samt rulle-foldegardin.

Ifølge lejekontraktens § 3, udgjorde den årlige leje på indgåelsestidspunktet 90.000,00 kr., svarende til 1.363,63 kr. pr. m².

Der er ikke i lejekontrakten angivet a conto-bidrag til vand og varme, og udlejerne har oplyst til sagen, at den angivne leje er inklusive vand og varme, hvorfor lejeren ikke får ekstra opkrævninger for forbrug fra udlejerne.

Det fremgår af lejekontraktens § 11, særlige vilkår, at

”Den årlige leje er på indflytningstidspunktet aftalt til kr. 90.000. Lejen reguleres hvert år per 1. januar med kr. 200 kr./md. Første huslejustregulering vil finde sted d. 1. januar 2023.”

Det fremgår desuden af lejekontraktens § 11, at lejemålet er gennemgribende moderniseret, og at moderniseringsudgiften overstiger det i BRL § 5, stk. 2, fastsatte beløb på moderniseringstidspunktet.

Udlejerne har oplyst til sagen, at lejemålet er moderniseret i midten af 2021. Der foreligger ingen forudgående besigtigelse af ejendommen fra Huslejenævnet som påkrævet i henhold til BRL § 5, stk. 3.

Udlejerne har oplyst til sagen, at lejen – i overensstemmelse med lejekontraktens § 11 – er reguleret årligt med 200 kr. pr. md. med første regulering pr. 1. januar 2023.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejen pr. 1. januar 2025 blev reguleret med 200 kr. pr. måned, således at den månedlige husleje udgør 8.100,00 kr. inkl. vand og varme. Dette svarer til en årlig leje på 97.200,00 kr.

Lejeren har indbragt sagen, da lejeren føler sig låst af den automatiske lejeforhøjelse på 200,00 kr. pr. måned pr. år, da lejeren som følge heraf ikke længere har råd til at bo i lejemålet. Derfor har lejeren bedt nævnet om at undersøge, om huslejen er rimelig, og om der kan kræves tilbagebetaling af lejeforhøjelsen.

Udlejerne har henvist til, at de forud for lejeren indbringelse af denne sag havde foreslået en mindre lejestigning og en omlægning til lejeregulering efter nettoprisindekset, da huslejen ellers ville være for høj. Grundet lejeren indbringelse er dette ikke realiseret.

Udlejerne har samtidig henvist til, at lejemålet er moderniseret lige før, lejeren flyttede ind, og har oplyst moderniseringsarbejderne, som blandt andet omfatter nyt inventar, nybehandling af vægge og gulve og elektrikerarbejder.

Lejeren henholder sig til, at hun har bedt nævnet om at få en afklaring om reglerne, der gælder for lejemålet, som begge parter er forpligtet af.

BEGRUNDELSE

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejerne i lejekontraktens § 11, har henvist til, at lejemålet er gennemgribende moderniseret, jf. tidligere boligreguleringslovs § 5, stk. 2, og den nugældende bestemmelse i lejelovens § 19, stk. 2.

Nævnet har dog efter undersøgelser af ejendommen, lejemålet og dennes ejerforhold pr. 1. 1. 1995, konstateret, at lejeforholdet er omfattet af reglerne i lejelovens §32, jf. § 7, om huslejeregulering for mindre ejendomme, hvormed reglerne om huslejeregulering i lejemålet skal findes i lejelovens kapitel 4.

Nævnet skal derfor indledningsvist bemærke, at lejelovens § 19, stk. 2, jf. tidligere boligreguleringslovs § 5, stk. 2, ikke finder anvendelse på lejefastsættelsen i ovennævnte lejemål.

Nævnets kompetence til at træffe afgørelse i sagen følger af lejelovens § 52.

Det følger heraf, at uenighed om lejeregulering og lejefastsættelse efter reglerne i lejelovens kapitel 4, om lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi m.v., afgøres af huslejenævnet.

Vedrørende lejeforhøjelse på 200,00 kr. pr. måned

Ved lejelovsændringen pr. 1. juli 2015, jf. lov 2015-03-30 nr. 310, blev det vedtaget, at det ikke længere gyldigt kan aftales i lejekontrakter, at lejen skal reguleres efter trappeleje.

Trappeleje defineres som en aftale, hvor huslejen årligt stiger med et fast beløb på en bestemt dato.

Det fremgår af sagen, at lejeforholdet er begyndte den 1. november 2021, hvilket betyder, at lejekontrakten er indgået efter ovennævnte lovændring.

Nævnet har lagt til grund, at det i denne sag er aftalt, at huslejen skal stige med 200,00 kr. pr. måned hver 1. januar. Dette betyder, at lejen automatisk øges med et fast beløb på en fastsat dato hvert år, hvormed der er tale om en trappelejeaftale.

Efter lejelovens kap. 4, kan udlejeren forhøje lejen, hvis lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi eller som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. Herudover kan lejen forhøjes som følge af forbedringer. Efter lejelovens § 53, stk. 2, kan udlejeren efter aftale med lejeren også regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Da der ikke i lejelovens kap. 4, om lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi m.v., er hjemmel til at indgå en aftale om trappelejeregulering, og da lejelovens §§ 42-48, om lejeforhøjelse, varsling og lejenedsættelse, ikke kan fraviges til skade for lejeren, jf. lejelovens § 53, stk. 1, har nævnet vedtaget at tilsidesætte aftalen om trappelejeregulering som ugyldig.

Tilsidesættelsen af aftalen betyder, at lejeren skal stilles, som om aftalen aldrig var indgået, hvorfor lejeren har et krav på tilbagebetaling af lejestigninger fra 1. januar 2023 til dags dato.

Vedrørende lejens størrelse

Det følger af lejelovens § 32, om huslejeregulering for mindre ejendomme, 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.

Det følger af lejelovens § 45, at såfremt lejen er væsentligt højere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold, kan lejeren kræve lejen nedsat med et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil.

Afgørelsen er truffet i henhold til disse regler, idet nævnet har fundet, at lejen er væsentligt højere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold.

Det bemærkes, at huslejenævnet ikke har benyttet konkrete sammenlignings-lejemål ved fastsættelsen af lejen. Huslejenævnets medlemmer har ved leje-fastsættelsen taget udgangspunkt i deres generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige lejemål i området.

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 desuden, at i sager, hvor lejer 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:

██████████
██████████