

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

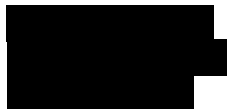
E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
5. marts 2025

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-12-24
24-118

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00



Ejendommen [REDACTED], 5000 Odense C

Udlejerens repræsentant har den 3. maj 2024 indbragt en sag om lejernes indsigelse mod en varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse til ikrafttræden 1. juni 2024.

Udlejer er [REDACTED] og er repræsenteret af Ejendomsforeningen Fyn.

Lejerne er alle repræsenteret af ejendommens beboerrepræsentation, som er repræsenteret af [REDACTED].

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 37, vedtaget at godkende den varslede lejeforhøjelse til ikrafttræden den 1. juni 2024.

SAGENS OPLYSNINGER

Sagen omhandler udlejerens varsling af lejeforhøjelse pr. 1. juni 2024 efter reglerne om omkostningsbestemt husleje i en ejendom med beboerrepræsentation.

Det fremgår af sagen, at udlejerens repræsentant den 16. februar 2024 varslede ejendommens beboerrepræsentation i overensstemmelse med lejelovens § 30, stk. 2. Varslingen var ledsaget af en kopi af varslingsskrivelsen til lejerne samt oplysning om det gældende og nye budget inkl. en redegørelse for budgetposterne.

Udlejerens repræsentant har dokumenteret, at varslingen blev omdelt i beboerrepræsentationens brevkasse den 19. februar 2024.

Herefter varslede udlejerens repræsentant den 26. februar 2024 lejeforhøjelsen over for lejerne i ejendommen.

Nævnet henleder opmærksomheden på, at parternes påstande og anbringender ikke er gengivet fuldt ud i nærværende sagsfremstilling.

BEGRUNDELSE

Nævnet har indledningsvist lagt til grund, at sagen omhandler udlejerens varsling af lejeforhøjelse pr. 1. juni 2024 efter reglerne i lejelovens kapitel 3 om omkostningsbestemt husleje i en ejendom med beboerrepræsentation.

Huslejenævnets kompetence til at træffe afgørelse i sagen følger af lejelovens § 37, hvorefter nævnet kan tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Det følger af lejelovens § 23, stk. 1, at hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast af ejendommens værdi, kan udlejer forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Som følge af at der i ejendommen er beboerrepræsentation er sagen omfattet af de formelle regler i lejelovens § 30. Det følger heraf, at krav om lejeforhøjelse efter § 23, skal fremsættes skriftligt over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal indeholde oplysninger om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Kravet skal desuden indeholde oplysning, at varslingen er forelagt beboerrepræsentanterne, og om deres eventuelle udtalelser.

Af lovens § 30, stk. 2 fremgår det, at senest 7 dage før kravet efter stk. 1, skal udlejer varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Varslingen skal indeholde kopi af skrivelsen til lejerne, oplysning om det gældende budget og det nye budget og fornøden redegørelse for budgetposterne, herunder om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er varslingen efter stk. 1 ugyldig.

Videre fremgår det af § 30, stk. 3, at beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen af varslingen efter stk. 2, fremsætte skriftligt krav om, at udlejer inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Såfremt beboerrepræsentanterne, senest 6 uger efter at udlejerens varsling efter stk. 2 eller yderligere oplysninger efter stk. 3 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Nævnet har konstateret, at udlejerens repræsentant den 16. februar 2024 varslede ejendommens beboerrepræsentation i overensstemmelse med § 30, stk. 2. Varslingen var ledsaget af en kopi af varslingsskrivelsen til lejerne samt oplysning om det gældende og nye budget inkl. en redegørelse for budgetposterne.

Ligeledes har nævnet konstateret, at lejeforhøjelsen blev varslet over for lejerne den 26. februar 2024. Varslingen var ledsaget af et driftsbudget med oplysning om det gældende budget og det nye budget. Varslingen indeholdt oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og den fremtidige lejes størrelse. I varslingen var oplyst, at der på varslingstidspunktet ingen bemærkninger var fra ejendommens beboerrepræsentation.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejernes repræsentant den 6. marts 2024 bad om yderligere oplysninger i henhold til lejelovens § 30, stk. 3. Lejernes repræsentant bad blandt andet om en redegørelse og dokumentation/beregning af vaskeriindtægten, dokumentation for ejendommens samlede lejeindtægter samt om, at lejen vedrørende Vindegade 51, 3. tv. blev rettet, idet den var oplyst for høj.

Udlejerens repræsentant har den 27. marts 2024 til lejernes repræsentant sendt dokumentation for vaskeriindtægterne, herunder en tro- og loveerklæring, dokumentation for ejendommens samlede lejeindtægter samt en redegørelse for lejen vedrørende Vindegade 51, 3. tv.

Lejerforeningen har den 16. april 2024 fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, hvilket nævnet har konstateret er rettidigt, idet indsigelsesfristen skal beregnes fra modtagelsen af de supplerende oplysninger, jf. §30, stk. 4.

Udlejerens frist for at indbringe sagen for huslejenævnet udløb den 19. juni 2024, og da udlejeren har indbragt sagen den 3. maj 2024, er fristen overholdt.

Lejernes repræsentants indsigelse omfatter primært vaskeriindtægten, som lejerne har gjort gældende er for lav. Lejernes repræsentant har desuden fastholdt at varslingen er ugyldig som følge af, at lejernes repræsentant ikke anser den af udlejeren fremlagte tro- og loveerklæring som gyldig dokumentation for vaskeriindtægten.

Det følger af lejelovens § 30, stk. 3, at udlejeren efter anmodning fra beboerrepræsentationen skal sende en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet. Bestemmelsen tager sigte på de oplysninger, som en udlejer sædvanligvis er i besiddelse af.

Lejelovens § 30, angiver udtømmende de formalitetskrav, der kan stilles til udlejerens varsling af lejeforhøjelse, og det følger af praksis, at det kun er de krav, som med sikkerhed kan udledes af bestemmelsen, som kan medføre ugyldighed.

Lejelovens § 30, stk. 3, stiller ikke specifikke formalitetskrav til udlejerens redegørelse eller dokumentationspligt udover, at det skal være skriftligt, og at udlejerens skal sende redegørelsen og dokumentationen til beboerrepræsentationen.

Der kan dermed ikke indfortolkes specifikke krav til dokumentationens udseende eller format, og der kan derfor næppe stilles sådanne specifikke krav til den af udlejerens fremlagte dokumentation, at dette kan statuere, at varslingen er ugyldig som følge af, at dokumentationen ikke fremstår som forventet af modparten.

I nærværende sag har udlejerens oplyst, at tro- og loveerklæringen er den eneste dokumentation for vaskeriindtægten, som udlejerens er i besiddelse af.

En Tro- og Loveerklæring er et juridisk dokument, hvor en person bekræfter, at en oplysning er sand, og det er strafbart at afgive en urigtig Tro- og Loveerklæring.

Det må derfor lægges til grund, at den af udlejerens fremlagte Tro- og Loveerklæring udgør en egentlig dokumentation for vaskeriindtægterne, idet lejernes repræsentant ikke er fremkommet med konkrete dokumentationer, som betvivler rigtigheden af erklæringen. Lejernes repræsentant har alene refereret til beboernes brug af vaskeriet og priserne pr. vask, hvilket er baseret på beboernes hukommelse og mønstre, hvor det må formodes, at beboernes udtalelser må være præget af et ønske om at påvirke sagen i en bestemt retning.

Disse oplysninger om beboernes brug af vaskeriet kan derfor næppe tillægges en sådan vægt, at det kan tilsidesætte en Tro- og Loveerklæring med det til følge, at det medfører varslingens ugyldighed.

Nævnet har herefter lagt til grund, at udlejerens har svaret på lejernes repræsentants anmodning om supplerende oplysninger, og at udlejerens svar ikke er uden mening. Som ovenfor anført indeholder lejelovens § 30, stk. 3, ingen nærmere angivelse af, hvordan udlejerens skal svare, men blot at der skal svares. Det må derved ikke indfortolkes, at udlejerens svar ikke er tilstrækkeligt, hvis det ikke giver mening for lejerne eller dennes repræsentant.

Nævnet har herefter konstateret, lejeforhøjelseskravet er gyldigt fremsat i henhold til lejelovens bestemmelser, og at betingelserne for at foretage lejeforhøjelse er til stede.

Nævnet har gennemgået driftsbudgettet samt de af udlejerens fremlagte dokumentationer for de i budgettet medtagne udgifter, og har herefter fundet, at udgifterne er rimelige og sandsynlige.

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 Kjølbø Brems

SENDT TIL:
Ejendomsforeningen Fyn
[REDACTED]