



**DOM**

Afsagt den 17. april 2018 i **sag nr. BS 10-832/2017:**

L1 – L22

mod

Bellingelunden ApS  
Hvidkærvej 17 B 5250 Odense SV og

**sag nr. BS 10-841/2017:**

Bellingelunden ApS  
Hvidkærvej 17 B 5250 Odense SV

mod

L1 – L29

**Sagens omstændigheder og parternes påstande**

Sagerne, der begge er anlagt den 24. maj 2017, er en indbringelse af Odense Huslejenævns afgørelse af 27. april 2017.

Sagen, der er anlagt af 22 lejere mod Bellingelunden ApS, drejer sig om, hvorvidt lejerne er bundet af deres underskrift på et tillæg til lejekontrakten, og dermed lejens størrelse.

Sagen, der er anlagt af Bellingelunden ApS mod 29 lejere, drejer sig om, hvorvidt lejeren kan pålægges at betale særskilt for renovation direkte til Odense Renovation.

**BS 10-832/2017** har sagsøgerne, L1 – L22, nedlagt følgende påstande:

Principal:

1. Sagsøgte Bellingelunden ApS tilpligtes at anerkende, at sagsøgerne 1-22 ikke er bundet af leageaftaler eller tillæg til leageaftaler bestemmelse om løbende reguleringer af huslejen fra 1. januar 2016 og fremefter.

2. Sagsøgte Bellingelunden ApS tilpligtes at anerkende, at sagsøgte er forpligtet til overfor sagsøgerne 1-22 at tilbagebetale den leje, hvormed der i henhold til lejekontrakt eller tillæg er sket regulering pr. 1. januar 2016 eller senere med tillæg af sædvanlig procesrente fra betalingstidspunktet og til betaling sker.
3. Sagsøgte Bellingelunden ApS tilpligtes at anerkende, at Huslejenævnets afgørelse i sag nr. 03.09.00-G01-796-16 for så vidt angår spørgsmålet om sagsøgerne 1-22's betaling af renovation udover lejen er korrekt, og herunder at sagsøgte ikke er berettiget til at opnå tilbagebetaling af de af sagsøgte til sagsøgerne 1-22's tilbagebetalte beløb samt, at sagsøgte er forpligtet til at afholde udgifterne til renovation for sagsøgerne 1-22.

Subsidiært:

1. Sagsøgte Bellingelund ApS tilpligtes, såfremt der ikke gives medhold i den principale påstand 1) dels at anerkende, at den opkrævede leje pr. 1. januar 2016 for sagsøgerne 1-7 og 10-17 skal nedsættes til principalt kr. 6.083 pr. måned, subsidiært et højere beløb efter boligrettens nærmere skøn, dog maksimalt kr. 6.600 pr. måned, og dels at tilbagebetale den af sagsøgerne for meget betalte leje i forhold hertil med tillæg af sædvanlig procesrente fra betalingstidspunktet og til betaling sker.
2. Sagsøgte Bellingelund ApS tilpligtes, såfremt der ikke gives medhold i den principale påstand 1), dels at anerkende, at den opkrævede leje pr. 1. januar 2016 for sagsøgerne 8-9, 18-21 og 22-23, skal nedsættes til principalt kr. 5.474 pr. måned, subsidiært et højere beløb efter boligrettens nærmere skøn, dog maksimalt kr. 6.050 pr. måned, og dels at tilbagebetalt den af sagsøgerne for meget betalte leje i forhold hertil med tillæg af sædvanlig procesrente fra betalingstidspunktet og til betaling sker.

Bellingelunden ApS har påstået frifindelse.

**I BS 10-841/2017** har sagsøgeren, Bellingelunden ApS, følgende påstande:

1. L1 – L22, L25, L27, og L29  
tilpligtes at anerkende, at de indgåede tillæg til lejeaftalerne er gyldige.
2. Lejerne tilpligtes at anerkende, at Lejerne er forpligtet til at betale renovationsudgift direkte til forsyningselskabet.
3. Lejerne tilpligtes at anerkende, at Lejerne er forpligtet til at tilbagebetale ethvert beløb, som Bellingelunden ApS har foretaget tilbagebetaling til lejerne i henhold til Huslejenævnets afgørelse i sag nr. 03.09.00-G01-796-16 af 27.4.2017 vedrørende renovationsudgift, samt ethvert beløb som Bellingelunden ApS efterfølgende måtte afholde overfor forsyningselskabet eller Lejerne i henhold til Lejernes forsyning og forbrug af renovation.





L25 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 4.893,95. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker.

L21 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 5.038,43. Beløbet kr. 4.198,83 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker.

L26 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 4.893,95. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker.

L27 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 4.893,95. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker.

L22 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 4.732,53. Beløbet kr. 3.892,93 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker.

L28 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 3.013,44. Beløbet kr. 2173,84 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker.

L29 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 3.013,44. Beløbet kr. 2173,84 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker.

De sagsøgte har påstået frifindelse.

### **Oplysninger i sagen**

Dommen indeholder ikke fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218a, stk. 2.

Bellingelunden ApS, i det følgende kaldet Bellingelunden, ejer Bellingelunden 1-51, der indeholder 50 lejemål. Ejendommen er taget i brug senere end 31. december 1991.

Lejekontrakterne blev oprindeligt indgået med trappelejeklausuler, der udløb den 1. januar 2011, medmindre lejemålene er indgået senere.

Det fremgår blandt andet af lejekontraktens § 11, særlige vilkår, at lejerne kan pålægges at betale for renovation direkte til forsyningsselskabet/Odense Renovation.

Lejerne modtog den 2. december 2014 et tillæg til lejekontrakt sammen med skrivelse af samme dato fra Bellingelunden, hvoraf fremgår:

"

### **Tillæg til lejekontrakt**

Vedlagt fremsendes tillæg til lejekontrakten i 2 eksemplarer.

Som lejer på Bellingelunden betales i dag fællesudgifter, som dækker renovation, havecontainere mv. Vi vil med virkning fra 1. januar 2015 ophøre med at opkræve fællesudgifterne. Renovation skal fremover betales direkte til Odense Renovation. Størrelsen på renovationsspanden og tømningfrekvens skal ligeledes fremover aftales direkte med Odense Renovation. Vi sørger for at oplyse Odense Renovation om ændringen pr. 1. januar 2015.

Udlejer overtager og betaler med virkning fra 1. januar 2015 alle øvrige fællesudgifter.

Huslejen er ikke reguleret i længere tid, herunder er der ikke reguleret for ændringer i skatter og afgifter, hvilket heller ikke vil ske i de kommende 5 år. Der bliver i stedet lavet aftale om en aftalt regulering af huslejen.

Ovennævnte punkter er beskrevet i tillæg til lejekontrakten, som bedes underskrevet og returneret til os. Evt. kan det underskrevne tillæg afleveres i viceværtens postkasse på Bellingelunden. Tillægget bedes afleveret senest den 10. december 2014. Det andet eksemplar er kopi til eget brug.

Med venlig hilsen

**Nielsen & Nielsen Ejendomme A/S**

"

Det fremgår af tillægget til lejekontrakten:

"

#### **1. Indledning:**

Nærværende tillægsaftale til lejekontrakt af den 17.07.2012 er indgået som følge af aftalte ændringer i lejereguleringen samt ændringer i betaling af fællesudgifter og renovation.

Tillægget har alene til hensigt at ændre de forhold, der nedenfor er udtrykkeligt beskrevet, hvorimod kontraktens øvrige bestemmelser fastholdes uforandret.

#### **2. Bortfald af fællesudgifter:**

Pr. den 1.1.2015 bortfalder lejers betaling af månedlige fællesudgifter, således at udlejer overtager udgifterne hertil.

#### **3. Renovation:**

Udgifter til renovation betales pr. den 1.1.2015 af lejer direkte til forsyningsselskabet i henhold til lejers eget behov/forbrug og efter opkrævning fra forsyningsselskabet. Skulle udlejer komme til at hæfte for lejers betaling til forsyningsselskabet, anses betalingen for pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

#### **4. Lejeregulering:**

##### 4.1. Skatte- og afgiftsregulering:

Lejen reguleres ikke som følge af stigninger i nuværende skatter og afgifter i perioden fra den 1.1.2015 til den 31.12.2019. Skulle lejen i samme periode blive nedsat som følge af faldende skatter og afgifter, vil efterfølgende stigende skatter og afgifter kunne varsles, dog - indtil d. 31.12.2019 - maksimalt til niveauet pr. 1.1.2015.

##### 4.2. Trappeleje:

Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-14 er fraveget, idet der er tale om en beboelseslejlighed i en ejendom taget i brug efter den 31. december 1991, jf. boligreguleringslovens § 51a, stk. 1.

Lejen reguleres hvert år pr. 1. januar på følgende vis:

1. januar 2016, årligt kr. 79.200,00, eller månedligt kr. 6.600,00  
1. januar 2017, årligt kr. 80.400,00, eller månedligt kr. 6.700,00  
1. januar 2018, årligt kr. 81.600,00, eller månedligt kr. 6.800,00  
1. januar 2019, årligt kr. 82.800,00, eller månedligt kr. 6.900,00  
1. januar 2020, årligt kr. 84.000,00, eller månedligt kr. 7.000,00  
1. januar 2021, årligt kr. 85.200,00, eller månedligt kr. 7.100,00  
1. januar 2022, årligt kr. 85.800,00, eller månedligt kr. 7.150,00  
1. januar 2023, årligt kr. 86.400,00, eller månedligt kr. 7.200,00  
1. januar 2024, årligt kr. 87.000,00, eller månedligt kr. 7.250,00  
1. januar 2025, årligt kr. 87.600,00, eller månedligt kr. 7.300,00  
1. januar 2026, årligt kr. 88.800,00, eller månedligt kr. 7.400,00  
1. januar 2027, årligt kr. 90.000,00, eller månedligt kr. 7.500,00  
1. januar 2028, årligt kr. 91.200,00, eller månedligt kr. 7.600,00  
1. januar 2029, årligt kr. 92.400,00, eller månedligt kr. 7.700,00  
1. januar 2030, årligt kr. 96.600,00, eller månedligt kr. 7.800,00  
1. januar 2031, årligt kr. 94.800,00, eller månedligt kr. 7.900,00

Skulle adgangen til at regulere lejen i medfør af ovennævnte bestemmelser blive ændret ved lovgivning, er udlejer berettiget til i stedet at regulere lejen med udviklingen i nettoprisindekset, således at nettoprisindekset pr. 1. januar i det år, hvor lovgivningen i så fald ikrafttræden, dannes basis.

Såfremt lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan lejen i øvrigt reguleres i medfør af lejelovens § 47.

"

Bortset fra 6 lejere skrev lejerne under på tillægget til lejekontrakten.

29 lejere indbragte den 24. november 2016 spørgsmålet om lejens størrelse og betaling af renovation for Huslejenævnet i Odense, der traf afgørelse i sagen den 27. april 2017.

Det fremgår af afgørelsen:

"

Ajour Advokater har på vegne af lejerne ved brev af 24. november 2016 indbragt en sag om huslejens størrelse pr. 1. januar 2016 samt om lejernes betaling for renovation ved siden af huslejen.

Udlejeren er Bellingelunden ApS og er repræsenteret ved Focus Advokater P/S.

Det fremgår af sagen, at lejen er reguleret pr. 1. januar 2016 i henhold til en aftalt trappelejeklausul. Herudover fremgår det, at lejeren ved siden af huslejen betaler for renovation direkte til leverandøren.

Ajour Advokater har med henvisning til boligreguleringslovens § 5, stk. 9 om mere byrdefulde vilkår, gjort gældende, at eftersom der er indgået nye lejevilkår i form af tillæg til lejekontrakterne/nye lejekontrakter med andre vilkår og højere leje, er der uens vilkår for identiske lejemål, og der betales forskellig leje identiske lejemål. På baggrund heraf mener lejernes advokat, at de lejere, som har tiltrådt tillægget/indgået nye lejekontrakter, skal have nedsat lejen, således at den svarer til lejen for de lejere, som ikke har tiltrådt tillægget/indgået nye lejekontrakter.

Subsidiært har Ajour Advokater gjort gældende, at de mere byrdefulde vilkår er i strid med aftalelovens § 36, og på baggrund heraf skal lejen nedsættes.

Focus Advokater her henvist til, at reglen om mere byrdefulde vilkår ikke gælder for lejerne i Bellingelunden, idet lejen her er fastsat efter boligreguleringslovens § 15a, og eftersom der er aftalt fravigelse af boligreguleringslovens §§5-10, finder §5, stk. 9 ikke anvendelse for lejeforholdet.

For så vidt angår lejernes betaling for renovation fremgår det, at udlejeren med virkning fra 1. januar 2015 har overført pligten til for betalingen til lejerne, således at lejerne betaler renovation direkte til Odense Renovation. De lejere, som ikke har tiltrådt et tillæg til lejekontrakten eller indgået en lejekontrakt, havde dette virkning fra 1. oktober 2016.

Ajour Advokater mener, at udlejeren ikke har været berettiget til at overføre pligten til lejerne, og har gjort gældende, at udlejeren for fremtiden selv skal afholde udgiften til renovation, og at der skal foretages tilbagebetaling til lejerne.



Focus Advokater har henvist til, at dette spørgsmål tidligere har været behandlet af nævnet i afgørelse af 29. juni 2016 i sagerne 16-423-469, hvor nævnet godkendte at lejerne skulle betale for renovation direkte til leverandøren, men at nævnet differentierede afgørelsen i forhold til de lejere, som havde tiltrådt tillæg til lejekontrakten, og de lejere, som ikke havde.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og bilag.

### **AFGØRELSE**

Nævnet har med henvisning til boligreguleringslovens § 15, stk. 1, vedtaget at godkende huslejen pr. 1. januar 2016.

Nævnet har endvidere vedtaget, at udlejerens ikke har været berettiget til at forpligte lejeren til at betale for renovation direkte til forsyningsselskabet.

Lejeren har således krav på tilbagebetaling af de beløb, som lejeren har betalt til renovation.

Lejerens tilgodehavende i henhold til nævnets afgørelse skal betales inden 6 uger. Lejerens tilbagebetalingskrav forrentes i henhold til boligreguleringslovens § 17, stk. 3.

### **BEGRUNDELSE**

#### ***Vedrørende huslejens størrelse pr. 1. januar 2016:***

Nævnet har lagt til grund,

- at lejemålet er taget i brug i 2003 jf. oplysningerne Bygnings- og Boligregistret,
- at lejeforholdet er omfattet af boligreguleringslovens § 15 a, hvorefter boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3 og §§ 1214 kan fraviges i tilfælde, der er omfattet af lejelovens § 53, stk. 3-6, når lejeforholdet angår en beboelseslejlighed, der er taget i brug efter d. 31. december 1991, at der er henvist hertil i lejeaftalen,
- at lejemålet derfor opfylder betingelserne for anvendelse af reglerne, og
- at boligreguleringslovens §5, stk. 9 om mere byrdefulde vilkår, dermed ikke finder anvendelse på lejeforholdet, at lejen herefter alene kan kræves nedsat, såfremt den ikke anses for at være rimelig, jf. § 36 i aftaleloven,
- at nævnet i den tidligere sag, sag nr. 15-423, foretog en besigtigelse den 18. maj 2016, og

at nævnet under henvisning til det under denne besigtigelse konstaterede, har fundet, at lejen er rimelig.

**Vedrørende renovation:** Nævnet har lagt til grund,

at Huslejenævnet ikke i den tidligere afgørelse af 29. juni 2016 har taget stilling til lejernes betaling for renovation, men alene tog stilling til udlejerens opkrævning af fællesudgifter,

at Højesteret ved dom afsagt den 30. juni 2009 har udtalt, at lejelovgivningen indeholder ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejen at lade lejerens dække udlejerens driftsudgifter, og at en adgang for udlejerens til at udskille dele af lejen til særskilt betaling kræver lovhjemmel,

at der ikke i lejelovgivningen findes en sådan hjemmel til at kræve, at lejerens ud over en månedlig husleje skal betale for renovation direkte til leverandøren,

at lejerens betaling for renovation ved siden af huslejen dermed må anses som stridende mod de ufravigelige regler i lejelovgivningen, at dette endvidere følger af U 2015.1986 V og TBB 2016.611,

at det er nævnets opfattelse, at selvom der er tale om et direkte kundeforhold mellem lejerens og forsyningsvirksomheden, kan betaling af renovation ved siden af lejen ikke pålægges lejerens, at udgifter til renovation dermed skal være indeholdt i huslejen,

at lejerens dermed har krav på tilbagebetaling af afholdte beløb til renovation  
"

Det er denne afgørelse, der er indbragt for boligretten.

Boligretten har foretaget besigtigelse af lejemålene Bellingelunden ... 5220 Odense SV.

### **Forklaringer**

**Direktør Kim Jensen** har forklaret, at Bellingelunden ApS består af 50 lejemål. Nielsen og Nielsen Ejendomme ejer Bellingelunden ApS. Ejendomskoncernen ejer 205 lejemål. Alle lejemålene består af tæt lav bebyggelse bortset fra 5 lejemål.

Størstedelen af lejerens i Bellingelunden er ældre mennesker, der har solgt en ejerbolig. Lejerens bor der typisk længe. Mange har boet i Bellingelunden siden lejlighederne blev taget i brug i 2002 og 2003. Folk står på venteliste til ledige lejemål.

Tidligere opkrævede Bellingelunden fællesudgifter, der indeholdt udgiften til renovation. Alle lejekontrakterne indeholder imidlertid i § 11 en bestemmelse om renovation, hvoraf fremgår, at såfremt forsyningsselskabet vil opkræve renovationsudgiften direkte hos den enkelte lejer, er der mulighed herfor. Der er forskel på, hvilken størrelse renovationsspend, lejerne ønsker, og om de vil have sommertømning. Det er derfor mere hensigtsmæssigt, at lejerne selv har kontakten til renovationsselskabet. Hver lejer har en renovationsspend, der skal køres ud til vejen, når den skal tømmes.

Udlejeren rettede derfor henvendelse til Odense Renovation, der accepterede at opkræve renovationsudgiften direkte hos den enkelte lejer. Der blev derfor udfærdiget et tillæg til lejekontrakten, der blev bragt ud til hver enkelt lejer den 2. december 2014 sammen med en følgeskrivelse, der er fremlagt som bilag J. Tillægget til lejekontrakten var et tilbud til lejerne om ændring af lejevilkårene. Det var frivilligt, om lejerne ville skrive under, men han mener ikke, at det ville være naturligt at skrive i følgebrevet, at lejerne ikke var forpligtet til at underskrive. Der var ingen lejere, der fremsatte indsigelser mod tillægget til lejekontrakten.

Der var 6 ud af de 50 lejere, der ikke underskrev tillægget. Disse lejere fik derfor ikke en huslejestigning pr. 1. januar 2016, men de blev ligesom de øvrige lejere opkrævet udgift til renovation direkte af Odense Renovation. I forbindelse med, at lejerne betalte for renovation direkte til Odense Renovation, bortfaldt den tidligere opkrævede fællesudgift.

For de lejere, der underskrev tillægget til lejekontrakten, blev huslejen forhøjet pr. 1. januar 2016, og der blev indført en trappeleje, hvorefter lejen forhøjes med 100 kr. pr. måned, hver den 1. januar. Til gengæld reguleres lejen ikke som følge af stigninger i skatte og afgifter i perioden fra den 1. januar 2015 til 31. december 2019.

Huslejenævnet bestemte i afgørelsen af 27. april 2017, at udlejeren ikke var berettiget til at forpligte lejerne til at betale for renovation direkte til forsyningsselskabet. Udlejeren har derfor tilbagebetalt renovationsudgiften for de sidste to kvartaler af 2017 og frem til dato for de i sagen omhandlede lejemål.

Lejerne blev på ingen måde truet med opsigelse, såfremt de ikke skrev under på tillægget til lejekontrakten. Han er ikke bekendt med, at nogen lejere har kontaktet udlejer og stillet spørgsmål til tillægget. Måske har han talt med enkelte lejere, men han husker det ikke. Han er ikke bekendt med, at lejere ikke har kunnet forstå, hvad tillægget gik ud på.

På advokat Claus Tolstrups forespørgsel har Kim Jensen forklaret, at han har været direktør for Bellingelunden og koncernens andre ejendomsselskaber siden 2011. Det er C.C. Nielsen og Svend Aage Nielsen, der ejer Nielsen & Nielsen Ejendomme.

Nielsen & Nielsen Ejendomme ejer også lejemål på Rousehøjvej, der ligger ca. en halv kilometer fra Bellingelunden. Bebyggelsen her er også tæt lav, og der er lejemål på

henholdsvis 70m<sup>2</sup> og 80m<sup>2</sup>. Husene er lidt ældre, idet de er bygget i 1999 og 2000. Lejerne betaler en månedlig leje på 5.600 kr. for et lejemål på 70m<sup>2</sup> og 6.200 kr. for lejemål på 80m<sup>2</sup>.

Nielsen & Nielsens ejendomme i Ådalslunden har omkostningsbestemt leje.

Nielsen & Nielsens ejendomme på Flintagergårdsvej er opført i 1998. Der er også her tale om tæt lav bebyggelse på henholdsvis 70m<sup>2</sup> og 82m<sup>2</sup>. Lejemålene koster henholdsvis 5.200 og 5.800 kr. pr. måned.

Vedrørende Nielsen & Nielsens bebyggelse i Nørrelunden i Højby har Kim Jensen forklaret, at han husker, at der var en huslejenævns sag vedrørende Nørrelunden. Huslejenævnet traf afgørelse i november 2016. Han husker ikke sagen nærmere, men udlejerens tilbagebetalte penge for renovation til en lejer. Sagen blev ikke indbragt for boligretten. Det var kun en enkelt lejer, der havde indbragt sagen for boligretten. Det var en konkret beslutning ikke at gå videre med sagen. Huslejenævnets afgørelse om, at lejeren ikke skulle betale for renovation, blev kun gennemført for denne lejer.

Der har i Bellingelunden været en sag i huslejenævnet om lejernes betaling af fællesudgifter. Huslejenævnet afgjorde, at man ikke separat måtte opkræve fællesudgifter herunder udgift til renovation.

Han skrev et udkast til tillæg til lejekontrakten, hvorefter han drøftede det med Focus Advokater. Han og advokaten blev i fællesskab enige om formuleringen af tillægget. Focus Advokater var også med i rådgivningen om særskilt opkrævning af udgiften til renovation. Følgeskrivelsen til tillægget til lejekontrakten, fremlagt som bilag J, blev ligeledes udformet i samarbejde med Focus Advokater.

Følgeskrivelsen og tillægget til lejekontrakten blev afleveret i lejernes postkasser den 2. december 2014. Lejerne fik en frist på 8 dage til at underskrive tillægget af hensyn til årsskiftet 2014/2015. Ifølge tillægget til lejekontrakten steg lejen pr. 1. januar 2016 for lejemål på 82 m<sup>2</sup> fra 6.083 kr. til 6.600 kr. pr. måned, og for lejemål på 70 m<sup>2</sup> steg lejen fra 5.474 kr. til 6.050 kr. pr. måned. Samtidig blev der indført en trappeleje, hvorefter lejen stiger med 100 kr. pr. måned hver den 1. januar. Til gengæld sker der ikke lejestigning som følge af skatter og afgifter indtil udgangen af december 2019.

Det er hans opfattelse, at Bellingelunden yder en høj service over for lejerne. Der er en høj vedligeholdelsesstandard, og det er gode boliger, der hele tiden bliver vedligeholdt. Det er derfor afgørende, at udlejers økonomi kan hænge sammen. De lejere, der ikke skrev under på tillægget til lejekontrakten, fik den 27. april 2017 varslet lejeforhøjelse til udligning af stigningen i skatter og afgifter. Bellingelunden ..., der er 82 m<sup>2</sup>, fik således varslet en stigning med virkning fra 1. august 2017 svarende til andelen af stigningerne fra 2003 til 2016. Den årlige stigning udgjorde 2.496,76 kr. svarende til en månedlig stigning på 224,78 kr. For de lejemål, der har underskrevet tillægget, kan der varsles lejestigning som følge af stigning af skatte og afgifter pr. 1. januar 2020.

**Vidnet L22** har forklaret, at hun er 73 år. Hun bor i lejemålet Bellingelunden ..., der er 70 m<sup>2</sup>. Hun har boet der siden 2003. Hun har arbejdet som ..., indtil hun blev pensioneret. Hun skrev under på tillægget til lejekontrakten, der var lagt i hendes på postkasse uden nogen forklaring. Det fremgik af følgebrevet, at de havde 6 dage til at skrive under. Hun blev vred, da hun modtog tillægget, men hun troede, at hun var forpligtet til at skrive under. Hun skrev under med forbehold for at få tid til at tænke over det. Men hun gjorde ikke mere ved det. Hun talte ikke med beboere, der ikke ville skrive under. Alle dem, hun talte med, troede, at de skulle skrive under på tillægget. Senere fandt hun ud af, at der var lejere, der ikke havde underskrevet tillægget, og at de nu betaler mindre i husleje, end hun gør.

Da beboerne fandt ud af, at nogen havde skrevet under, og andre ikke havde skrevet under, blev de vrede over lejestigningen og over, at de skulle betale for renovation. De talte med en beboer, der sagde, at der ikke måtte opkræves særskilt betaling for renovation. Hun mener ikke, at de har fået noget til gengæld for lejestigningen. Hun er dog udmærket tilfreds med servicen i området. Såfremt der har været problemer i lejemålet, har hun talt med viceværten, der har ordnet tingene.

**Vidnet L3** har forklaret, at hun siden 2004 har boet i lejemålet Bellingelunden .... Hun arbejder som .... Hun skrev under på tillægget til lejekontrakten. Hun modtog skrivelsen og tillægget, hvoraf det fremgik, at det skulle skrives under inden for få dage. Der var ikke forinden givet nogen information, og der var ingen dialog med udlejer. Hun troede, at hun skulle skrive under på tillægget. Hun gik ud fra, at udlejer kendte reglerne i lejeloven og overholdt dem. Hun troede, at lejemålet måske ville blive ophævet, hvis hun ikke skrev under. Hun gik ud fra, at alle lejere skrev under. Hun troede ikke, at udlejeren ville snyde sine lejere. Hun har det meget dårligt med, at hun skrev under på tillægget. Hun ved, at nogle lejere har talt med udlejeren, og det blev oplyst, at reglerne var overholdt. Hun undersøgte ikke sagen nærmere, inden hun skrev under.

Hun har ikke indgået nogen aftale med Odense Renovation om betaling af renovationsudgiften. Hun så blot på et tidspunkt, at renovationsudgiften blev trukket over hendes betalingservice.

Hun synes ikke, at udlejers service er i orden. Det bliver sværere og sværere at få udført reparationsopgaver. Hun har blandt andet klaget over, at det trækker ind af vinduerne, uden at der er gjort nogen ved det. Hun kan heller ikke få en ny postkasse, som hun har bedt om.

Såfremt hun havde vidst, at hun ikke havde pligt til at skrive under på tillægget til lejekontrakten, ville hun ikke have gjort det. Hun er utilfreds med, at nogle af de andre lejere betaler mindre i leje, end hun gør.

**Vidnet L4** har forklaret, at han er 78 år. Han bor i lejemålet Bellingelunden ..., der er 82 m<sup>2</sup>. Han har arbejdet på ... i næsten 40 år. Han modtog et brev med tillægget til lejekontrakten, der skulle skrives under inden for 8 dage. Han skrev tillægget under og afleverede det i viceværtens postkasse. De havde ikke forinden modtaget nogen information om tillægget.

Han og hans kone var af den opfattelse, at de skulle skrive under, idet de ellers ikke kunne blive boende. Først senere fandt de ud af, at man ikke var forpligtet til at skrive under på tillægget, og at nogle lejere ikke havde skrevet under. Disse lejere betaler nu 7.500 kr. mindre i husleje om året. Han betaler nu renovationsudgiften direkte til Odense Renovation.

Da de fandt ud af, at ikke alle lejere havde skrevet under, og at disse betalte mindre i husleje, syntes de, at det var uretfærdigt og henvendte sig til advokat.

**Vidnet L1** har forklaret, at hun er 72 år. Hun flyttede ind i lejemålet Bellingelunden ... i 2012. Lejemålet er på 82 m<sup>2</sup>. Hun har været ... og ... på et ... i 20 år. Hun og hendes mand skrev under på tillægget, fordi de troede, at de skulle skrive under. De troede, at de ville blive opsagt, hvis de ikke skrev under. De gik ud fra, at alle lejerne skrev under på tillægget. Først senere fandt hun ud af, at der var nogle lejere, der ikke havde skrevet under. Hun følte sig snydt, fordi disse lejere nu betaler mindre i husleje. De var ikke forud for underskriften blevet informeret om tillægget, og de talte ikke med udlejer, inden de skrev under. Det troede ikke, at de kunne. De talte med naboen, der også skrev under. De følte sig snydt, fordi de ikke har fået noget til gengæld for, at de fik en lejeforhøjelse.

De er i øvrigt tilfredse med at bo i lejemålet. Såfremt der er problemer, ringer de til viceværten, der kommer og hjælper. De har ikke foretaget sig noget med hensyn til renovation. De så ændringen via betalingservice.

**Vidnet L28** har forklaret, at hun er 76 år. Hun bor i lejemålet Bellingelunden ..., der er på 70 m<sup>2</sup>. Hun er ... og har arbejdet som .... Hun skrev ikke under på tillægget til lejekontrakten. Hun modtog tillægget sammen med et brev, der lå hendes postkasse. Hun havde ikke forinden modtaget information om tillægget. Hun skrev ikke under på tillægget, fordi hun mente, at hun havde for kort tid til at overveje, hvorvidt hun skulle skrive under. Hun modtog først tillægget og skrivelsen den 4. december. Hun syntes heller ikke, at de fik noget for pengene. De var flere, der ikke skrev under. De skrev ikke under, idet de ville fremprovokere et møde med udlejeren, men de fik ikke noget møde. De beboere, hun talte med i området, skrev ikke under. Efterfølgende fik hun brev om varsling af stigning i lejen som følge af skatter og afgifter, hvilket hun syntes var i orden.

Hun har ikke tilmeldt sig Odense Renovation. Renovationsudgiften blev automatisk lagt ind på opkrævningen for vandafgift og blev opkrævet over betalingservice.

Det er hendes opfattelse, at alt fungerer i området, hvor der er en vicevært og en medhjælper.

**Kim Jensen** har supplerende forklaret, at der er 29 lejere, der var omfattet af huslejenævnsagen om særskilt betaling for renovation. Der er således 21 lejere, der ikke er omfattet af sagen. Disse 21 lejere har ikke fået tilbagebetalt renovationsafgiften, og de betaler stadig for renovation. Det skyldes, at udlejer har indbragt Huslejenævns afgørelse for boligretten, og man vil afvente rettens afgørelse.

Udlejeren afholdte ikke orienteringsmøde eller fællesmøde, inden tillægget til lejekontrakten blev udsendt til lejerne. Der blev ikke skrevet i følgebrevet, at det var frivilligt, om lejerne ville skrive under, selvom udlejer var bekendt med, at lejerne ikke var forpligtet til at skrive under. Lejerne kunne have bedt udlejeren om et møde, inden de skrev under.

Betalingen for renovation blev ændret på grund af, at lejerne havde forskellige ønsker med hensyn til størrelsen af spande og tømning. Det hang dog også sammen med, at huslejenævnet havde underkendt, at der blev opkrævet fællesudgifter inklusiv renovation. Udlejer er bekendt med de afsagte domme, hvorefter udlejer ikke må opkræve særskilt betaling for renovation, men det fremgår af lejekontrakten, at forsyningsselskabet kan opkræve betaling direkte hos lejerne.

### **Parternes anbringender**

**Bellingelunden** har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokumentet, hvoraf fremgår:

"...

2.2. **BS nr. 14-841/2017:**

2.2.1. **Aftalegrundlaget**

2.2.1.1. Lejekontrakt ved lejemålets indgåelse:

Lejemålene er oprindeligt indgået med trappelejeklausuler, som udløb 1.1.2011, medmindre lejemålene blev indgået efterfølgende.

I samtlige kontrakter blev det i kontrakternes § 11 tiltrådt, at udlejer var berettiget til at lade renovation overgå til et direkte kontraktforhold mellem lejer og forsyningsselskabet.

"I den udstrækning én eller flere af de ovenfor nævnte udgifter kan opkræves direkte fra leverandøren til lejer, kan udlejer kræve, at udgiften udtages af fællesregnskabet, således at lejer foretager direkte betaling af omkostningen til leverandøren"

2.2.1.2. Aftale indgået ved tillæg til lejekontrakt

Den 1.12.2014 fremsendte Bellingelunden ApS tillæg til Lejernes lejekontrakter ud til Lejerne.

Baggrunden herfor var, at Lejerne havde forskellige renovationsbehov. Flere og flere af Lejerne ønskede forskellige størrelser af renovationsspande, færre eller flere tømninger, tilmelding/afmelding af renovation i ferieperioder mv. På baggrund af et stigende antal

forespørgsler fra Lejerne omkring individuelle renovationsløsninger tog Bellingelunden ApS kontakt til Odense Renovation med forespørgsel om, hvorvidt Lejerne kunne tilmeldes renovation direkte således, at Odense Renovation indgik i et direkte kontraktforhold med lejerne i stedet for Bellingelunden ApS. Odense Renovation accepterede, at kontraktforholdet kunne indgås direkte med Lejerne.

---oo0oo---

I tillægget blev lejens størrelse pr. tidspunktet for overgang til direkte kontraktforhold mellem lejer og renovationselskabet og frem til år 2031 ligeledes aftalt. Det er således mellem Lejerne og Bellingelunden ApS aftalt, at den månedlige leje pr. datoen for overgang til den månedlige leje reguleres årligt pr. 1. januar. Lejerne og Bellingelunden ApS har således i tillægget *konkret* taget stilling til og fastlagt lejens størrelse på tidspunktet for, og for tiden efter, at den direkte betaling overgik til renovationselskabet.

Endelig blev det mellem Lejerne og udlejer aftalt, at Bellingelunden ApS i en periode på 5 år var afskåret fra at varsle lejeforhøjelse som følge af stigninger i skatter og afgifter. Det bemærkes, at Bellingelunden ApS aldrig har varslet lejeforhøjelse som følge af stigninger i skatter og afgifter.

#### 2.2.1.3. Aftale indgået ved lejekontraktens § 11

Det bemærkes, at Bellingelunden ... i forbindelse med lejeforholdets begyndelse indgik aftale om, at de selv forestår forsyningen af renovation til det lejede, og dermed at de indgår et direkte kontraktforhold med forsyningsselskabet, jf. lejekontraktens § 11 (bilag 1.11). Bellingelunden ... har ligeledes i lejekontraktens § 11 indgået aftale om regulering af lejen ved trappelejeklausul, som løber frem til år 2031 og som stiger med kr. 100,00 hvert år pr. 1. januar. Trappelejeklausulen svarer således til trappelejeklausulen vedtaget i ovennævnte tillæg til lejekontrakten.

#### 2.2.1.4. Vedrørende ugyldighed i medfør af aftalelovens §§ 30, 31, 33 og 36:

Lejerne har gjort gældende, at *"tillæggene er ugyldige, jf. aftalelovens §§ 30, 31, 33 og 36, særligt dels som følge af måden, hvorpå tillæggene blev indgået, og dels som følge af den manglende indsigt hos sagsøgerne"*.

Som anført ovenfor blev tillæggene fremsendt pr. post til Lejerne den 1.12.2014. Lejerne har returneret tillægget i underskrevet stand enten via den vedlagte svarkuvert eller ved personlig henvendelse på Bellingelunden ApS' kontor. Det er Bellingelunden ApS' opfattelse, at denne



fremgangsmåde er aldeles sædvanlig i forbindelse med indgåelse af kontrakter/aftaler. Det bemærkes i denne henseende, at samtlige indgåede (oprindelige) lejekontrakter ligeledes er sket ved samme fremgangsmåde.

Lejerne har ved svarskriftets side 3 øverst anført, at Bellingelunden ApS overfor nogle beboere har truet med opsigelse, hvis beboerne ikke tiltrådte tillægget. Det bestrides på det kraftigste, at Bellingelunden ApS har truet nogle af lejerne til at indgå de fremsendte tillæg.

Det gøres gældende, at der ikke foreligger forhold, der kan medføre tilsidesættelse af de indgåede tillæg.

Det gøres endvidere gældende, at det er Lejerne, som påberåber sig ugyldighed under henvisning til aftalelovens §§ 30, 31, 33 og 36, der har bevisbyrden for, at betingelserne for tilsidesættelse af tillægget efter nævnte bestemmelser er opfyldte. Lejerne har endnu ikke løftet denne bevisbyrde.

### 2.2.2. **Lejens størrelse**

Ejendommen, som lejemålene er beliggende i, er taget i brug senere end 31.12.1991. De enkelte lejemål er omfattet af boligreguleringslovens § 15 a, jf. lejelovens § 53, stk. 3, jf. § 11 i lejekontrakterne. Det er således aftalt, at boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje ikke skal være gældende for lejeaftalerne. Der er således tale om lejemål med fri lejefastsættelse /markedsleje.

Der er således ingen begrænsning i lejelovgivningen for lejens størrelse, og lejen kan reguleres efter nettoprisindeks eller en trappelejeklausul (hvis aftale er indgået før 1.7.2015). Lejen kan således fastsættes til det beløb, som markedet tilsiger, eller hvad parterne måtte blive enige om, og der gælder for så vidt ingen øvre grænse for lejeniveauet, medmindre aftalelovens § 36 kan finde anvendelse.

Det er dermed kun er aftalelovens § 36, jf. boligreguleringslovens daværende § 15 a, stk. 5 og lejelovens § 106, nr. 6, der sætter grænsen for, hvilken leje der kan opkræves for de enkelte lejemål i lejeperioden.

Det er Bellingelunden ApS' opfattelse, at den fastsatte leje i de enkelte lejemål ikke er i strid med aftalelovens § 36, og at lejen derfor hverken bagudrettet eller fremadrettet skal nedsættes.

#### 2.2.2.1. Lejernes sammenligningslejemål:

Lejerne har påberåbt sig lejemålene Bellingelunden 17, ..., 35, 40, 45, 51 som sammenligningslejemål. Det bemærkes, at Bellingelunden ... er et af de omtvistede lejemål, hvorfor dette ikke kan indgå, som et sammenligningslejemål.

De øvrige lejemål har alene en meget lav afvigelse i forhold til de omtvistede lejemål.

Bellingelunden 17 er 82 m<sup>2</sup>. Lejen udgjorde kr. 75.856,12 og en m<sup>2</sup>-pris på 925,07, jf. bilag A. I forhold til de omtvistede lejemål på 82m<sup>2</sup> udgør afvigelsen således alene 5,99%, hvilket end ikke er tilstrækkeligt til at løfte bevisbyrden i lejemål, der ikke er markedslejemål. I nærværende sag er der tale om markedslejemål, hvor Lejerne alene kan få tilsidesat lejen, såfremt lejen kan anses for urimelig, jf. aftalelovens § 36, hvorfor Lejerne som minimum må skulle dokumentere sammenligningslejemål med en leje, der ligger lavere end 10-15%, jf. retspraksis vedrørende lejemål, der ikke er markedslejemål.

Bellingelunden 35, 40, 45 og 51 er 70 m<sup>2</sup>. Lejen udgjorde kr. 68.261,78 og en m<sup>2</sup>-pris på 975,17, jf. bilag A. I forhold til de omtvistede lejemål på 82m<sup>2</sup> udgør afvigelsen således alene 8,11%, hvilket end ikke er tilstrækkeligt til at løfte bevisbyrden i lejemål, der ikke er markedslejemål.

- 2.2.2.2. Bellingelunden ApS' sammenligningslejemål: Det gøres gældende, at det er Lejerne, som anfægter lejens størrelse, der har bevisbyrden for, at andre lejere i tilsvarende lejemål, hvor lejen er fastsat efter de samme regler, er underlagt mere byrdefulde vilkår, **samt** at lejeaftalen er åbenbart urimelig, eller at det er i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Lejerne har endnu ikke løftet denne bevisbyrde.

Tværtimod har Bellingelunden ApS ved bilag B-H fremlagt 7 sammenligningslejemål, som alle har en leje, der ligger over de omtvistede lejemål. Som bilag I er fremlagt oversigt over Bellingelunden ApS' sammenligningslejemål.

Kimbrerbakken 19, 35 og 73 er 82 m<sup>2</sup>. Hvis disse lejemål sammenlignes med de omtvistede lejemål, der er 82 m<sup>2</sup>, er lejen 8,95% højere end lejen i de omtvistede lejemål.

Alexandragade 5H er 72 m<sup>2</sup>. Hvis dette lejemål sammenlignes med de omtvistede lejemål, der er 70 m<sup>2</sup>, er lejen 20,33% højere end lejen i de omtvistede lejemål.

Alexandragade 5L, 1. th. er 71 m<sup>2</sup>. Hvis dette lejemål sammenlignes med de omtvistede lejemål, der er 70 m<sup>2</sup>, er lejen 21,54% højere end lejen i de omtvistede lejemål.

Alexandragade 5L, 1. tv. er 76 m<sup>2</sup>. Hvis dette lejemål sammenlignes med de omtvistede lejemål, der er 70 m<sup>2</sup>, er lejen 20,73% højere end lejen i de omtvistede lejemål. Hvis dette lejemål sammenlignes med de omtvistede lejemål, der er 82 m<sup>2</sup>, er lejen 10,82% højere end lejen i de omtvistede lejemål.

Alexandragade 5F, 1. mf. er 87 m<sup>2</sup>. Hvis dette lejemål sammenlignes med de omtvistede lejemål, der er 82 m<sup>2</sup>, er lejen 18,65% højere end lejen i de omtvistede lejemål.

Det gøres således gældende, at Lejerne ikke har løftet bevisbyrden for, at den omtvistede leje er urimelig. Det gøres tværtimod gældende, at Bellingelunden har påvist, at lejen ikke er urimelig, jf. bilag B-I.

### 2.2.3. Uens kontraktvilkår

#### 2.2.3.1. Boligreguleringslovens § 5, stk. 9 – mere byrdefulde vilkår:

Lejerne har gjort gældende, at *"indgåelsen af tillæg med et indhold, som det er tilfældet, er i strid med boligreguleringslovens § 5, stk. 9, hvorfor der ikke fra sagsøgtens side kan støttes ret på tillægget overfor sagsøgerne"*

Det er korrekt, at der i boligreguleringslovens § 5, stk. 9, findes en regel om, at den enkelte lejer ved *indgåelse af en lejeaftale* efter en samlet bedømmelse ikke må stilles ringere end flertallet af de andre lejere i ejendommen. Det betyder dog ikke, at alle lejere skal have samme vilkår eller samme leje - der er tale om en samlet vurdering af den indgæede lejeaftale i forhold til de andre lejerens vilkår.

Reglen finder imidlertid kun anvendelse på lejemål i ejendomme, hvor boligreguleringslovens § 5 finder anvendelse, det vil sige storejendomme, hvor der betales omkostningsbestemt leje. Reglen kan dermed ikke påberåbes af lejere i småhuslejemål, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 5, i det lejedes værdi lejemål efter lejelovens § 47, eller i markedslejemål, jf. boligreguleringslovens § 15 a og lejelovens § 53.

Det påpeges i øvrigt, at der ikke foreligger en situation, hvor de lejere der har indgået tillægget, stilles ringere end flertallet af de andre lejere i ejendommen. Tværtimod så er det flertallet af lejere i ejendommen, der har

indgået tillæg til lejekontrakten, idet der alene er 6 ud af 50, der ikke har indgået tillæg.

Det gøres således gældende, at reglen om mere byrdefulde vilkår ikke finder anvendelse for de pågældende lejemål i nærværende sag, hvorfor indholdet af tillæggene ikke kan tilsidesættes i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 9.

#### 2.2.3.2. Aftalelovens § 36

Lejerne har dernæst gjort gældende, at *"uanset om boligreguleringslovens § 5, stk. 9, ikke måtte finde direkte anvendelse på de af sagen omhandlede lejemål, vil uens kontraktvilkår, som er tilfældet i sagen, være i strid med aftalelovens § 36, og hvorfor der i konsekvens heraf ikke fra sagsøgtes side kan støttes ret på tillæggene overfor sagsøgerne"*

Det er Bellingelunden ApS' opfattelse, at der ikke foreligger forhold, der efter en samlet bedømmelse af kontraktvilkårene for samtlige lejere kan medføre, at tillægget kan tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36.

For det første foreligger der ikke en stor forskel i lejen for helt identiske lejemål, idet der gælder forskellige vilkår for lejemålene. Eksempelvis kan det nævnes, at lejen aldrig har været reguleret i henhold til skatter og afgifter, hvorfor lejen for de lejemål, der ikke har indgået tillæg til lejekontrakten, kan reguleres i forhold til stigning i skatter og afgifter. For de lejemål, der har indgået tillæg til lejekontrakten, kan der ikke ske lejeforhøjelse som følge af stigning i skatter og afgifter, idet disse lejemål er fritaget for lejeforhøjelse som følge af stigning i skatter og afgifter, jf. tillægget til lejekontrakten.

Det bemærkes, at de lejere, der ikke har indgået tillæg til lejekontrakten *er* varslet lejeforhøjelse som følge af stigning i skatter og afgifter i overensstemmelse med § 11 i deres lejekontrakt. Som bilag A er fremlagt kopi af varslingskrivelse til de lejere, der ikke har indgået tillæg til lejekontrakten, Bellingelunden ..., ..., ..., ..., ... og ....

Det gøres gældende, at det er Lejerne, som påberåber sig ugyldighed som følge af uens kontraktvilkår, der har bevisbyrden for, at Lejerne efter en samlet vurdering af den indgåede lejeaftale er underlagt mere byrdefulde vilkår i forhold til (flertallet) af de andre lejere i ejendommen. Lejerne har endnu ikke løftet denne bevisbyrde.

#### 2.2.4. **Opfordring:**

Lejerne har i påstandsdokument af 9.2.2018 gjort gældende, at Bellingelunden ApS ikke har opfyldt opfordring vedrørende oplysning om, hvilke lejemål, der ikke har tiltrådt tillæg. Dette bestrides. Det fremgår af svarskrift af 26.6.2017 side 3, at Bellingelunden ApS har oplyst følgende:

”Til besvarelse af Lejernes opfordring (1) bemærkes, at samtlige Lejere i Ejendommen, bortset fra lejerne i lejemålene, Bellingelunden ..., ..., ..., ..., ..., ... og ..., har underskrevet og returneret tillægget i underskrevet stand til Bellingelunden enten via den vedlagte svarkuvert eller ved personlig henvendelse på Bellingelunden ApS’ kontor. Lejeforholdet i Bellingelunden 19 er først påbegyndt pr. 15.2.2014, hvorfor der ikke er indgået tillæg.”

### 2.3. **BS 10-841/2017:**

#### 2.3.1. **Aftaleforholdet**

##### 2.3.1.1. Aftale indgået ved tillæg til lejekontrakt

Den 1.12.2014 fremsendte Bellingelunden ApS tillæg til Lejernes lejekontrakter ud til Lejerne.

Baggrunden herfor var, at Lejerne havde forskellige renovationsbehov. Flere og flere af Lejerne ønskede forskellige størrelser af renovationsspande, færre eller flere tømninger, tilmelding/afmelding af renovation i ferieperioder mv. På baggrund af et stigende antal forespørgsler fra Lejerne omkring individuelle renovationsløsninger tog Bellingelunden ApS kontakt til Odense Renovation med forespørgsel om, hvorvidt Lejerne kunne tilmeldes renovation direkte således, at Odense Renovation indgik i et direkte kontraktforhold med lejerne i stedet for Bellingelunden ApS. Odense Renovation accepterede, at kontraktforholdet kunne indgås direkte med Lejerne.

Samtlige Lejere i Ejendommen, bortset fra lejerne i lejemålene, Bellingelunden ..., ..., ..., ..., ..., ... og ..., underskrev tillægget og returnerede tillægget i underskrevet stand til Bellingelunden enten via den vedlagte svarkuvert eller ved personlig henvendelse på Bellingelunden ApS’ kontor. Det bemærkes, at Bellingelunden ... ikke er en del af nærværende sag.

##### 2.3.1.2. Aftale indgået ved lejekontraktens § 11

Det bemærkes, at **Bellingelunden ...** i forbindelse med lejeforholdets begyndelse har indgået aftale om, at de selv forestår forsyningen af

renovation til det lejede, og dermed at de indgår et direkte kontraktforhold med forsyningsselskabet, jf. lejekontraktens § 11 (bilag 2.11).

#### 2.3.1.3. Aftale indgået ved accept

Det bemærkes endvidere, at **Bellingelunden ..., ..., ..., ... og ...** pr. 1.1.2016 er indgået i et direkte kontraktforhold med Odense Renovation, og Bellingelunden ..., ..., ..., ... og ... har i overensstemmelse hermed foretaget betaling for renovation direkte til Odense Renovation siden 1.1.2016.

#### 2.3.2. **Renovation – aftale om direkte kontraktforhold**

Bellingelunden ApS har ved kontraktindgåelse med samtlige lejere taget forbehold om at lade renovation overgå til et direkte kontraktforhold mellem lejer og forsyningsselskabet, jf. lejekontrakternes § 11.

Bellingelunden ApS og Lejerne har endvidere ved tillæg til lejekontrakten indgået aftale om, at Lejerne indgår et direkte kontraktforhold med renovationsselskabet. Det gøres gældende, at det mellem Lejerne og Bellingelunden ApS gyldigt kan aftales, at forsyningen af det lejede med renovation (renovationsforpligtelsen) kan overgå til Lejerne, således at renovationsforsyningen ikke er en del af lejeforholdet.

Det gøres endvidere gældende, at der er indgået en gyldig og bindende aftale mellem Bellingelunden ApS og Lejerne om, at forsyningen af renovation overgår til Lejerne, og dermed at Lejerne indgår et direkte kontraktforhold med forsyningsselskabet.

For så vidt angår Bellingelunden ..., ..., ..., ... og ... gøres det supplerende gældende, at lejerne i Bellingelunden ..., ..., ..., ... og ... har accepteret, at de selv forestår forsyningen af det lejede med renovation (renovationsforpligtelsen), idet lejerne i Bellingelunden ..., ..., ..., ... og ... er indgået i et direkte kontraktforhold med Odense Renovation pr. 1.1.2016 samt foretaget betaling for renovation direkte til Odense Renovation siden 1.1.2016.

#### 2.3.3. **Betalingspåstand:**

Det gøres gældende, at Lejerne er forpligtet til at tilbagebetale de af Bellingelunden tilbagebetalte renovationsbeløb, som Lejerne har afholdt direkte til forsyningsselskabet. Det gøres videre gældende, at Lejerne er forpligtet til at betale Bellingelunden for de renovationsudgifter, som Bellingelunden ApS har afholdt overfor renovationsselskabet. Som **bilag 4** er tidligere fremlagt opgørelse over tilbagebetalt renovation til lejerne pr.

6.7.2017, brev fra advokat Claus Tolstrup samt opgørelse over afholdte renovationsudgifter i perioden 1.7.2017 til 31.12.2017.

Lejerne har gjort gældende, at Bellingelunden har nedlagt påstand om solidarisk hæftelse. Dette kan afkræftes. Betalingspåstanden var opgjort med henvisning til bilag 4. De anførte beløb i bilag 4 er indsat direkte i påstandsdokumentet.

Derudover blev der taget forbehold for at fremlægge bilag, når endelige opgørelse fra forsyningsselskabet forelå. Denne er nu rekvireret fra forsyningsselskabet og fremlægges som **bilag 5**.

Det gøres således gældende, at Bellingelunden også har dokumenteret de afholdte udgifter til renovationsselskabet i perioden 1.7.2017 til 31.12.2017.

..."

**Lejerne** har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokumentet, hvoraf fremgår:

"...

Til støtte for de nedlagte påstande i sagerne BS 10-832/2017 og BS 10-841/2017 gøres det gældende,

- at tillæggene for de af sagsøgerne 1-22/de af sagsøgte 1-29, der har tiltrådt sådanne, eller lejekontrakter med de samme bestemmelser, er ugyldige, jf. aftalelovens §§ 30, 31, 33 og 36, særligt dels som følge af måden, hvorpå tillæggene blev indgået og dels som følge af den manglende indsigt hos sagsøgerne 1-22/sagsøgte 129,
- at tillæggene for de af sagsøgerne 1-22/de af sagsøgte 1-29, der har tiltrådt disse, eller lejekontrakter med disse bestemmelser, er bortfaldet som følge af bristede forudsætninger som følge af, at der ikke blev opnået aftale om tillæg til samtlige lejeaftaler for identiske lejemål, hvorfor der ikke kan støttes ret på disse over for sagsøgerne 1-22/sagsøgte 1-29,
- at indgåelsen af tillæg eller lejekontrakt med et indhold, som det er tilfældet, er i strid med boligreguleringslovens § 5, stk. 9, hvorfor der ikke fra sagsøgte Bellingelunden ApS' side kan støttes ret på tillægget eller lejekontrakter med disse bestemmelser overfor sagsøgerne 1-22/sagsøgte 1-29,
- at uanset om boligreguleringslovens § 5, stk. 9, ikke måtte finde direkte anvendelse på de af sagen omhandlede lejemål, vil uens kontraktvilkår, som er tilfældet i sagen, være i strid med aftalelovens § 36, og hvorfor der i konsekvens heraf ikke

fra sagsøgte Bellingelunden ApS' side kan støttes ret på tillæggene eller lejekontrakter med disse bestemmelser overfor sagsøgerne 1-22/sagsøgte 1-29,

- at størrelsen af huslejen efter regulering i henhold til tillæggene eller lejekontrakter med disse bestemmelser og bl.a. sammenholdt med, at en række lejere betaler et mindre beløb for tilsvarende lejemål, er i strid med aftalelovens § 36 og derfor skal nedsættes principalt til et beløb, svarende til det, som øvrige lejere uden tillæg eller lejekontrakter med disse bestemmelser betaler for tilsvarende lejemål, subsidiært et højere beløb, dog maksimalt det, der p.t. betales,
- at der ved anvendelsen af sammenligningslejemål for vurdering af et rimeligt lejeniveau for sagsøgere 1-22/sagsøgte 1-29's lejemål skal ske sammenligning med den leje, der betales for identiske lejemål, for hvilke der ikke er indgået tillæg, jf. bilag 47-52,
- at sagsøgte Bellingelunden ApS ikke har dokumenteret, at de relevante sammenligningslejemål er sammenlignelige med de lejemål, der omhandles i nærværende sag,
- at sagsøgerne 1-22/sagsøgte 1-29 har krav på tilbagebetaling af den husleje, der med urette er opkrævet af sagsøgte Bellingelunden ApS og betalt af sagsøgerne 1-22/sagsøgte 1-29 med forrentning fra betalingstidspunktet og til betaling sker,
- at sagsøgte Bellingelunden ApS er uberettiget til at opkræve sagsøgerne 1-22/sagsøgte 1-29 betaling af renovationsudgiften ud over lejen, herunder ved betaling direkte til forsyningsselskabet, ligesom sagsøgte er forpligtet til at tilbagebetale til sagsøgerne 1-22 de af sagsøgerne afholdte renovationsudgifter til forsyningsselskabet, jf. i øvrigt huslejenævnsafgørelserne, og idet der ikke er hjemmel til at lade lejerne afholde disse udgifter udover lejen,
- at lejerne ikke hæfter solidarisk for et givet tilbagebetalingskrav, hvilket sagsøgte/sagsøger Bellingelunden ApS har nedlagt påstand om samt, at der ikke ses at være nedlagt påstand overfor de af sagsøgerne 1-22 nedlagte påstande, og
- at sagsøgte Bellingelunden ApS' betalingskrav bestrides størrelsesmæssigt og på behørig vis er dokumenteret eller i øvrigt specificeret på behørig vis.

..."

### **Rettens begrundelse og afgørelser**

#### Vedrørende underskrift af tillæg til lejekontrakt - lejens størrelse pr. 1. januar 2016

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejerne den 2. december 2014 modtog et tillæg til deres lejekontrakt, som de i brev af samme dato blev bedt om at underskrive og returnere til



udlejer senest den 10. december 2014. Det fremgår blandt andet af følgebrevet, at huslejen ikke var blevet reguleret i længere tid, heller ikke for stigninger skatter og afgifter, hvilket ikke ville ske de kommende 5 år. Med tillægget ville der i stedet blive indgået en aftale om regulering af lejen. Lejerne, bortset fra 6, skrev under på tillægget til lejekontrakten.

To boligdommere, ... og ..., udtaler følgende:

Efter sagens oplysninger underskrev lejerne tillægget til lejekontrakten uden at søge nærmere oplysning herom hos Bellingelunden eller rådgivning. Det fremgår tydeligt af tillægget, at underskrift af tillægget ville medføre, at lejen blev forhøjet pr. 1. januar 2016 og herefter hver den 1. januar.

Der foreligger ikke oplysninger om, at lejerne blev truet med opsigelse, såfremt de ikke skrev under på tillægget.

Uanset at lejerne, der underskrev tillægget, måtte have haft en forventning om, at alle lejerne ville underskrive, finder retten ikke, at denne kan medføre, at lejerne ikke er bundet af deres underskrift. Lejerne og Bellingelunden har herefter aftalt lejens størrelse.

Da lejemålene er taget i brug efter den 31. december 1991, er lejeforholdet omfattet af boligreguleringslovens § 15a, hvorefter boligreguleringslovens §§ 5-14 kan fraviges, hvilket fremgår af lejekontraktens § 11. Boligreguleringslovens § 5, stk. 9, om mere byrdefulde vilkår finder derfor ikke anvendelse på lejeforholdet.

Lejen kan derfor kun kræves nedsat, såfremt den ikke er rimelig, jf. aftalelovens § 36.

Boligretten har besigtiget 3 af de i sagens omhandlede lejemål, og vi har herved fundet, at lejen er rimelig.

En boligdommer, ..., udtaler følgende:

Lejerne modtog den 2. december 2014 tillæg til lejekontrakt sammen med en følgeskrivelse, hvoraf det fremgår, at tillægget bedes underskrevet og returneret til udlejer senest den 10. december 2014.

Lejerne var ikke inden underskriften af tillægget oplyst om, at de havde en valgmulighed, idet de ikke var forpligtet til at underskrive det. Jeg har herved tillagt det betydning boligerne efter Kim Jensens forklaring fortrinsvis er udlejet til seniorer og pensionister.

Det fremgår af lejernes forklaringer, at de forudsatte, at de var forpligtet til at underskrive tillægget, og at alle skrev under, hvorved alle lejere ville blive omfattet af lejevilkårene i tillægget.

Under disse omstændigheder finder jeg ikke, at lejerne er bundet af deres underskrift, der er afgivet under urigtige forudsætninger, jf. aftalelovens § 33.

Det afsiges dom efter stemmeflertallet, hvorefter lejerne er forpligtet af underskriften på tillægget til lejekontrakten, ligesom der ikke er grundlag for at nedsætte lejen.

Lejernes påstand herom tages derefter ikke til følge.

#### Vedrørende spørgsmålet om betaling for renovation

Højesteret har i flere afgørelser, senest i U2018.174H udtalt, at lejelovgivningen indeholder ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen. Højesteret har således i dom U2009.2497H fastslået, at en adgang for udlejeren af en beboelseslejlighed til at udskille dele af lejen til særskilt betaling kræver lovhjemmel.

Bellingelunden har i denne sag gjort gældende, at boligreguleringslovens §§ 5-14 efter den daværende § 15a, stk. 1, kan fraviges, når der er tale om beboelseslejligheder taget i brug efter 31. december 1991. Renovation er således en renholdelsesudgift, der kan overføres til lejerne. Det er aftalt i lejekontraktens § 11, hvoraf fremgår, at lejerne kan pålægges at betale direkte til forsyningsselskabet.

Højesteret har i U2018.174 udtalt, at bestemmelserne i lejelovens § 53 og boligreguleringslovens § 15a, stk. 1 om fravigelighed må forstås således, at der kan aftales en husleje, som overstiger det lejedes værdi, herunder eventuelt med andre reguleringsmekanismer end dem, der fremgår af loven, men at bestemmelserne ikke angår hvilke driftsudgifter, der skal indgå i huslejen, hvilket stemmer med formålet omtalt i forarbejderne om gennemsommelighed for lejerne. Højesteret tiltræder på den baggrund, at der ikke er hjemmel til at aftale, at der skal ske særskilt betaling for renovation som et tillæg til huslejen.

Under hensyn hertil finder retten, at udgiften til renovation er en driftsudgift, der skal være indeholdt i lejen, og Bellingelunden kan ikke omgå dette ved at lade Odense Renovation opkræve udgiften til renovation direkte hos lejerne. Retten har herved lagt vægt på, at opkrævning af renovationsudgiften direkte hos lejerne, strider mod det af Højesteret fremhævede formål om gennemsommelighed for lejerne.

Bellingelundens påstand om, at lejerne skal betale for udgiften til renovation tages derfor ikke til følge.

#### **Sagsomkostninger**

Da Bellingelunden har fået medhold i sagen for så vidt angår spørgsmålet om lejens størrelse, og lejerne har fået medhold vedrørende spørgsmålet om betaling for renovation, finder retten ikke, at nogen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.

**Thi kendes for ret:**

\*\*\* Lejerne, L1 – L9, L11 – L22, L25, L27, L29, tilpligtes at anerkende, at de indgåede tillæg til lejeaftalerne er gyldige.

Bellingelunden ApS tilpligtes at anerkende, at Huslejenævnets afgørelse for så vidt angår spørgsmålet om lejernes, L1 – L22' s betaling af renovation udover lejen er korrekt, og at Bellingelunden ApS ikke er berettiget til at opnå tilbagebetaling af de af Bellingelunden ApS tilbagebetalte beløb samt, at Bellingelunden ApS er forpligtet til at afholde udgifterne til renovation.\*\*\*

Ingen af parterne betaler sagsomkostninger til den anden part

...

...

...

Den 20. april 2018 berigtiget i medfør af retsplejelovens § 221, stk. 1, således at \*\*\*---\*\*\* skal erstattes med følgende:

Lejerne, L1-L22, tilpligtes at anerkende, at de indgåede tillæg til lejeaftalerne er gyldige.

Bellingelunden ApS tilpligtes at anerkende, at Huslejenævnets afgørelse for så vidt angår spørgsmålet om lejerne, L1 – L29's, betaling af renovation udover lejen er korrekt, og at Bellingelunden ApS ikke er berettiget til at opnå tilbagebetaling af de af Bellingelunden ApS tilbagebetalte beløb samt, at Bellingelunden ApS er forpligtet til at afholde udgifterne til renovation.

... dommer