

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
9. oktober 2025

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-101-25
25-222

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lejemålet Hollænderen [REDACTED] 5250 Odense SV

Lejeren har den 31. maj 2025 indbragt en sag om udlejers regulering af depositummet.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED].

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 63, vedtaget at godkende udlejerens regulering af depositummet.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgør det lejede 108 m², som er fordelt på 4 værelser.

Ifølge lejekontraktens § 2, begyndte lejeforholdet den 1. maj 2023.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejeren ved sin indflytning indbetalte et depositum svarende til 3 måneders leje.

I henhold til lejekontraktens § 11, bliver lejen hver den 1. januar reguleret med stigningen i nettoprisindekset fra januar måned året før til januar måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2024.

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren den 27. november 2024 fremsendte et varslingsbrev om, at lejen pr. 1. januar 2025 ville blive reguleret med den procentvise stigning i nettoprisindekset.

Lejen udgjorde på varslingsstidspunktet 137.940,00 kr. og udgør pr. 1. januar 2025 139.805,64 kr. svarende til en månedlig leje på 11.650,47 kr.

Det fremgår af varslingsbrevet, at depositummet ligeledes ville blive reguleret, da depositummet skal udgøre 3 måneders leje. Depositummet blev reguleret med 155,47 kr. i 3 måneder - januar, februar og marts.

Lejeren har oplyst, at hun aldrig tidligere har oplevet en årlig opkrævning af depositum udelukkende som følge af almindelig huslejestigning – det fremstår efter lejerens opfattelse usædvanligt og i strid med god udlejningsskik.

Udlejeren har oplyst, at depositummet er reguleret med hjemmel i lejelovens § 60.

Lejeren mener, at det er misvisende, at ændring i depositum følger automatisk af huslejestigninger, og at reguleringen ikke må ske via månedlige opkrævninger uden korrekt varslingsbrev og forklaring. Varslingsbrevet er efter lejerens opfattelse ikke rettidig varslingsbrev for opkrævning i januar. Lejeren anser reguleringen for ulovlig i både form og metode.

BEGRUNDELSE

Huslejenævnets kompetence til at træffe afgørelse i sagen følger af lejelovens § 63, hvorved uenighed om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter §§ 59-61 afgøres af huslejenævnet.

Det følger af lejelovens § 59, stk. 1, at udlejeren i lejeforhold om beboelseslejligheder ved lejemålets indgåelse kan kræve et beløb svarende til højst 3 måneders leje.

Det fremgår af lejekontrakten, at lejeren ved lejemålets indgåelse har indbetalt et depositum svarende til 3 måneders leje.

Det følger af lejelovens § 60, at gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret. Reguleringen kan for de nævnte beløb opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse.

Der stilles herudover ikke særlige krav til udlejerens opkrævning af beløbene, og udlejeren kan således blot fremsende en meddelelse til lejeren med oplysning om, hvilke beløb, der reguleres med, og hvornår de skal betales.

Det fremgår af sagens oplysninger, at reguleringen af depositummet er opkrævet med lige store månedlige beløb over 3 måneder, som depositummet svarede til ved lejemålets indgåelse, og depositummet udgør efter reguleringen ikke mere end 3 måneders leje.

Som følge heraf har nævnet vedtaget at godkende udlejerens regulering af depositummet, idet formalia i henhold til lejeloven er opfyldt.

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:

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