

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

██████████  
██████████  
██████████

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF  
Jura BKF

Nørregade 36  
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail  
HLN.BKF@odense.dk

DATO  
27. august 2024

REF.  
JKB/REBNA

JOURNAL NR.  
03.09.01-K02-16-24

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

TELEFONTIDER  
Hverdag 10-12

### Lejemålet ██████████, 5230 Agedrup

Lejeren har den 10. juni 2024 indbragt en sag om lejens størrelse.

Lejeren er ██████████. Udlejeren er ██████████.

Lejeren har indbragt sagen, idet det efter lejerens opfattelse er urimeligt, at lejeren skal betale den fulde, aftalte leje for en bolig, som på ingen måde har levet op til hans forventninger.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer, og har den 14. august 2024 foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet.

### AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 38, vedtaget at godkende den aftalte leje på 76.800,00 kr. ekskl. aconto varme, aconto vand og aconto el.

### SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregisteret udgør lejemålet 85 m<sup>2</sup> fordelt på 3 værelser, og er beliggende i en ejendom opført i 1906.

Lejeforholdet er indgået den 1. november 2023. Lejeforholdet er indgået på en typeformular A, 10. udgave, som var den gældende autoriserede typeformular på indgåelsestidspunktet.

Til lejemålet er der brugsret til fællesvaskeri, fælles gårdanlæg, skur og have. Lejeren har vedligeholdelsespligten af haven, jf. § 11, særlige vilkår.

I forbindelse med indgåelse af lejeforholdet har lejeren betalt et depositum svarende til 3 måneders husleje. Lejeren har ikke betalt forudbetalt leje.

Den årlige leje blev ved lejeforholdets indgåelse aftalt til 76.800,00 kr. ekskl. aconto varme, aconto vand og aconto el. Lejen svarede til 903,53 kr. pr. m<sup>2</sup>.

---

Den indvendige vedligeholdelsespligt i lejeperioden påhviler lejeren, jf. lejekontraktens § 8.

Til lejemålet hører komfur, køle-/fryseskab og emhætte.

Det fremgår af lejekontraktens § 11, særlige vilkår, at lejen hver januar reguleres efter nettoprisindekset, og at lejen reguleres første gang den 1. januar 2025.

Lejeren har ved indbringelsen af sagen anmodet nævnet om at tage stilling til huslejebetalingen, idet han synes, at huslejen er urimelig i forhold til flere skader i huset. Lejeren har tilføjet en grundig beskrivelse af skadesomfanget, som generelt handler om skimmelsvamp. Skimmelsvampen blev udbedret i januar, men lejeren har efterfølgende konstateret vandskade i soveværelset.

Lejeren har oplyst til sagen, at han flere gange har efterspurgt kompensation for de gener, som lejeren har haft i lejemålet.

Udlejeren har til sagen bekræftet forløbet omkring skimmelsvampen og udbedring heraf samt vandskaden i soveværelset. Udlejeren har blandt andet gjort gældende, at ingen rum var ubrugelige under udførelsen, da udførelsen gik i gang i start januar og var færdig sidst i januar.

Udlejeren har endvidere gjort gældende, at man ikke kan imødekomme lejerens ønske om huslejekompensation, og at udlejeren ikke er enig i huslejenedsættelse på grund af dette.

Lejeren har bestridt, at rummene var brugbare under udbedring af skimmelsvampen, og har oplyst, at alt i soveværelset skulle fjernes, da 3 af væggene havde skimmelsvamp, og at gulvet blev fjernet osv. Samlet set mener lejeren ikke, at lejemålet lever op til forventningerne i forhold til den leje, han skal betale.

## **BEGRUNDELSE**

Nævnet har lagt til grund, lejeforholdet er omfattet af reglerne i lejelovens § 32, om huslejeregulering for mindre ejendomme.

Det følger heraf, 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 videre af lejelovens § 45, at er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange 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 vel overstiger det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold, men ikke så væsentligt, at der er grundlag for en lejenedsættelse.

---

Nævnet har derfor vedtaget at godkende den aftalte leje.

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.

Nævnet skal endeligt bemærke, at huslejenævnet i lejelovgivningen ikke er tillagt kompetence til at nedsætte lejen som følge af mangler i lejemålet med tilbagevirkende kraft, idet et sådant krav henhører under de erstatningsretlige regler, som skal afgøres ved domstolene.

### **KLAGEVEJLEDNING**

Såfremt 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:**

██████████  
██████████.