

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

DATO
30. marts 2026

REF.
DAHMU

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-127-25

Telefontid
Tirs og tors 10-12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Afgørelse [REDACTED] 5000 Odense C

Lejemålet [REDACTED], 5000 Odense C

Lejeren [REDACTED] har den 13. november 2025 indbragt en sag om lejens størrelse. Sagen er indbragt sammen med en sag om afregning af depositum, der behandles særskilt.

Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved Ejendomsforeningen Fyn.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 55, vedtaget at en årlig leje på 70.092 kr. ikke er urimelig, hvorfor betingelser for lejenedsættelse ikke er til stede.

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER

I henhold til Bygnings- og Boligregistret er det lejede beliggende i en ejendom, der er opført i 2002. Lejemålet har et samlet boligareal på 63 m², og består af 2 værelser, eget køkken og et badeværelse.

Det fremgår af sagen, at lejeforholdet begyndte den 15. august 2019. Lejeren er indtrådt i lejeforholdet den 15. august 2020 ved allonge af 8. juli 2020, hvor de oprindelige lejere udtrådte.

Der fremgår følgende aftaler om lejefastsættelsen i lejekontraktens § 11, særlige vilkår:

"Lejemålet er beliggende i en ejendom, der er taget i brug efter 31. december 1991, og er derfor omfattet af boligreguleringslovens § 15 a, jf. lejelovens § 53, stk. 3. Parterne har aftalt, at boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje ikke skal være gældende for denne lejeaftale.

Den aftalte leje reguleres hvert års 1. januar, første gang den 1/1/2020, efter udvikling i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra oktober måned året før til

oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Reguleringen gennemføres alene ved udlejers skriftlig meddelelse pr. mail herom til lejer.

Reguleringen sker således: $\text{gældende leje/gammelt indeks} \times \text{nyt indeks} = \text{ny leje}$. Der tages forbehold for forhøjelse af lejen som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-52, samt øvrige økonomiske byrder, der ad lovgivningens vej måtte blive pålagt ejendommen. Forbedringer kan ved varsel give lejeforhøjelser jf. lejelovens § 58.”

Af udklip fra betalingservice for juli 2023 ses, at lejen månedligt udgjorde 5.841,00 kr., hvilket svarer til årligt 70.092,00 kr. med en årlig leje pr. m² på 1.112,57 kr.

Den 17. august 2023 fraflyttede lejer.

Lejeren har ved indbringelsen bedt nævnet om at tage stilling til, hvorvidt der er betalt for meget i husleje i den periode, lejeren har beboet ejendommen.

Udlejerens repræsentant har oplyst, at ejendommen er nyopført, og har vedlagt en kopi af byggetilladelse af 22. maj 2002.

Udlejerens repræsentant har gjort gældende, at betingelserne for fri lejefastsættelse er til stede, og at lejen derfor skal bedømmes efter aftalelovens § 36. Det er udlejerens repræsentants opfattelse, at lejen ikke bør kunne ændres eller tilsidesættes, hverken helt eller delvist, jf. aftalelovens § 36.

Nævnet har foretaget en besigtigelse af lejemålet den 11. marts 2026.

BEGRUNDELSE

Det følger af lejelovens § 55, 1. pkt., at uenighed om en lejeaftale indgået i medfør af § 54, samt om hvorvidt en sådan aftale er rimelig, jf. aftalelovens § 36, afgøres af huslejenævnet.

Idet lejemålet er opført efter den 31. december 1991, kan der aftales fri leje, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1. Nævnet kan derfor ikke prøve lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje eller efter reglerne om det lejedes værdi, men skal alene tage stilling til, om den aftalte leje må anses for urimelig efter aftalelovens § 36.

Nævnet har foretaget en samlet vurdering af sagens omstændigheder, herunder lejemålets karakter, stand og anvendelighed, parternes stilling og omstændighederne ved aftalens indgåelse samt det indbyrdes forhold mellem den aftalte leje og de ydelser, udlejeren stiller til rådighed efter lejekontrakten.

Nævnet har navnlig vurderet, om der foreligger sådanne byrdefulde eller usædvanlige vilkår i lejeforholdet, eller om lejemålets stand eller beskaffenhed er af en sådan karakter, at det ikke kan bære den aftalte leje, at det vil være urimeligt at fastholde den aftalte leje.

Nævnet finder ikke, at sådanne forhold er til stede. Der er derfor ikke grundlag for at tilsidesætte den aftalte leje som urimelig efter aftalelovens § 36.

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:

████████████████████

████████████████████