

Vedr. Nedergade, 5000 Odense C

Lejernes repræsentant har den 28. september 2020 indbragt en sag om lejens størrelse pr. 1. januar 2020 på årligt 84.570,36 kr. ekskl. varme.

Lejerne er [...] og [...] og er repræsenteret af [...]. Udlejeren er [...] og er repræsenteret af [...].

Det fremgår af sagen, at den årlige leje ved indflytningen den 16. januar 2019 udgjorde 84.000,00 kr. årligt ekskl. varme og vand, og at den årlige leje pr. 1. januar 2020 er forhøjet til 84.570,36 kr. jf. den i lejekontraktens § 11 aftalte pristalsregulering.

Der er tale om udlejning af en lejlighed på 68 kvm. beliggende i en ejendom opført i 1900. Der er desuden brugsret til fællesvaskeri, fælles gårdanlæg og loft-/kælderrum.

Lejerne flyttede ind i lejemålet den 16. januar 2019 og er fraflyttet den 31. august 2020.

Nævnet har foretaget en besigtigelse af lejemålet den 22. september 2021

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1, vedtaget at godkende lejen pr. 1. januar 2020 på årligt 84.570,00 kr. ekskl. varme.

Nævnet har endvidere vedtaget, at lejen ikke kan kræves forhøjet pr. 1. januar 2021.

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejer, skal dette ske inden 6 uger fra udlejer har modtaget afgørelsen. Lejerens tilbagebetalingskrav forrentes i henhold til § 17, stk. 3 i boligreguleringsloven.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

- at lejeforholdet er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A om huslejerregulering for mindre ejendomme,
- at det følger af reglerne, jf. § 29 c, at lejen skal fastsættes efter reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lejeloven,
- at lejen for disse ejendomme ikke væsentligt må overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7,
- at det følger af lejelovens § 49, at såfremt lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejer kræve lejen nedsat med et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil,

Nævnet har fundet, at lejen overstiger det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold, men ikke så væsentligt, at der er grundlag for lejenedsættelse.

Nævnet har dog fundet, at en forhøjelse af lejen pr. 1. januar 2021 væsentligt vil overstige det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold, og der er derfor ikke grundlag for en forhøjelse af lejen 1. januar 2021.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lejelovens § 113 a, at hvis udlejer ikke efterlever huslejenævnets afgørelse, skal huslejenævnet indberette det til Grundejernes Investeringsfond.

Det er lejer eller lejers repræsentant, der skal sørge for at give besked til huslejenævnet, hvis udlejer ikke har overholdt afgørelsen.

Viser det sig, at ejeren i en periode på 2 år ikke har overholdt tre eller flere afgørelser, kan ejer få frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejer får helt eller delvis medhold, skal udlejer inden 2 uger fra modtagelsen af den endelige afgørelse skriftligt meddele samtlige lejere eller beboerrepræsentationen i ejendommen om afgørelsens indhold. Bestemmelsen gælder ikke for husordenssager.

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.

SENDT TIL: