



Lejemålet Thuresensgade, 5000 Odense C

Lejerens repræsentant har den 30. juni 2022 indbragt en sag om den gældende årlige leje på 69.540,00 kr. ekskl. vand og varme.

Lejeren er [...], og er repræsenteret af [...]. Udlejerer er [...], og er repræsenteret af [...].

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 1. januar 2021. Lejeren er fraflyttet lejemålet pr. 14. oktober 2022, jf. folkeregisteret.

I henhold til Bygnings- og boligregistret er det lejede en 2-værelses lejlighed på 54 m² beliggende i en ejendom opført i 1937.

Nævnet har foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet den 11. januar 2023.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 38 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1), vedtaget, at nedsætte den årlige leje til 39.690,00 kr. ekskl. vand og varme. Lejenedsættelsen har virkning fra 1. juli 2022.

Nævnet har derudover i medfør af lejelovens § 53, stk. 2 tilsidesat trappelejeklausulen som ugyldig, og lejeren har derfor krav på tilbagebetaling fra 1. juli 2021.

Nævnets afgørelse betyder, at trappelejeklausulen i lejekontraktens § 11, ikke kan danne grundlag for nogen forhøjelse af lejen.

Lejerens tilgodehavende i henhold til nævnets afgørelse skal betales inden 6 uger fra udlejerens modtagelse af afgørelsen. Lejerens tilbagebetalingskrav skal forrentes i henhold til lejelovens § 40, stk. 3 (tidligere boligreguleringslovens § 17, stk. 3).

BEGRUNDELSE

Vedrørende lejens størrelse:

Nævnet har lagt til grund,

- at lejeforholdet er omfattet af reglerne i lejelovens §32 (tidligere boligreguleringslovens kapitel IV), om huslejerregulering for mindre ejendomme,
- at 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 (tidligere boligreguleringslovens kap. II-IV), og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. § 23 (tidligere boligreguleringslovens § 7),
- at det følger af lejelovens § 45 (tidligere lejelovens § 49), at såfremt lejen er væsentligt højere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold, kan lejerens kræve 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 er væsentligt højere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold.

Det bemærkes, at huslejenævnet ikke har benyttet konkrete sammenligningslejemål ved fastsættelsen af lejen. Huslejenævnets medlemmer har ved lejefastsættelsen taget udgangspunkt i deres generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige lejemål i området.

Vedrørende trappeleje:

Nævnet har lagt til grund,

- at det efter lejelovsændringen pr. 1. juli 2015 ikke mere er muligt at indgå en aftale med lejerens om regulering af lejen efter en trappelejeklausul,
- at den i lejekontrakten aftalte trappelejeklausul dermed er ugyldig, da der ikke længere er hjemmel til at aftale en sådan regulering,
- at trappelejeklausulen dermed ikke kan danne grundlag for nogen lejeforhøjelser i lejeforholdet.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4 (tidligere 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 lejeren 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.

Jes Kjølbø Brems

Sendt til: