

## Lejemålet Frederiksgad, 5000 Odense C

Lejerens repræsentant har den 28. oktober 2022 indbragt en sag om lejens størrelse på årligt 96.000,00 kr. ekskl. varme og vand.

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

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 1. oktober 2021.

I henhold til Bygnings- og boligregistret er det lejede beliggende i en ejendom opført i 1955 og er på i alt 70 m<sup>2</sup>.

Lejerens repræsentant ønsker huslejenævnets stillingtagen til lejens størrelse.

Udlejerer har fastholdt, at der er tale om et gennemgribende forbedret småhus, og finder ikke, at lejen overstiger det lejedes værdi. Udlejerer har henvist til forskellige forbedringsarbejder.

Nævnet har foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet den 11. januar 2022.

### AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 38, vedtaget at nedsætte den årlige leje til 70.000,00 kr. ekskl. vand og varme. Lejenedsættelsen har virkning fra 1. november 2022.

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.

### BEGRUNDELSE

---

Nævnet har lagt til grund,

- at det fremgår af lejelovens § 54, stk. 2, at det er en betingelse for, at lejen kan fastsættes frit, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af disse bestemmelser,
- at det hverken i lejekontraktens § 11 eller i tillæg til lejekontrakten fremgår, at der foreligger en aftale om fri lejefastsættelse,
- at som følge heraf er lejeforholdet omfattet af reglerne i lejelovens § 32, om huslejeregulering 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, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje jf. § 23,
- at det følger af lejelovens § 45, at såfremt lejen er væsentligt højere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold, kan lejeren 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.

Afgørelsen har virkning fra 1. november 2022, idet sagen er indbragt mere end 1 år efter det tidspunkt, hvor lejen første gang er betalt, jf. lejelovens § 45, stk. 4.

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.

### **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 frataget 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