

Lejemålet Munkerisvej, 5230 Odense M

Lejeren har den 27. maj 2022 indbragt en sag om lejens størrelse på årligt 69.600,00 kr. ekskl. varme og vand.

Lejeren er [...], og udlejereren er [...].

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

I henhold til Bygnings- og boligregistret er det lejede beliggende i en ejendom opført i 1944 og er på i alt 65 m².

Lejeren har klaget over, at lejen er for høj sammenlignet med andre lejere i ejendommen. Bl.a. betaler hendes underbo 500,00 kr. mindre i husleje om måneden for en større og mere istandsat lejlighed.

Udlejereren har fastholdt lejens størrelse og finder ikke, at lejen overstiger det lejedes værdi. Udlejereren har henvist til forskellige forbedringsarbejder.

Nævnet har foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet den 31. august 2022.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 38 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1), vedtaget, at nedsætte den årlige leje pr. 1. august 2021 til 58.500,00 kr., ekskl. varme og vand.

Nævnet har endvidere vedtaget at nedsætte den indbetalte forudbetalte leje til 14.625,00 kr.

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

DATO
20. september 2022REF.
JKB/lipetJOURNAL NR.
03.09.01-K02-26-22
22-150TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00
Personlig henvendelse:
Mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00

BEGRUNDELSE

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 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.

Vedrørende depositum:

Det følger af lejelovens § 59 (tidligere lejelovens § 34), at udlejeren maksimalt kan oppebære 3 måneders leje i forudbetalt leje.

Nævnet bemærker, at der er indbetalt depositum svarende til 2 måneder, hvorfor lejer ikke har krav på tilbagebetaling ved lejenedsættelsen, idet depositummet kan rummes inden for muligheden for at kræve 3 måneders husleje i depositum.

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 udlejeren 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 udlejeren 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 Kjølbo Brems

Sendt til:
