

Lejemålet Svanevej, 5000 Odense C

Lejernes repræsentant har den 19. oktober 2021 indbragt en sag om lejens størrelse på årligt 90.000,00 kr. ekskl. varme, vand og el.

Lejerne er [...] og [...], og er repræsenteret af Danske Lejere. Udlejerer er [...], og er repræsenteret af [...].

Det fremgår af sagen, at lejerne flyttede ind i lejemålet den 15. februar 2021, og at lejen pr. 1. januar 2022 er forhøjet til 92.336,52 kr. i henhold til den i lejekontrakten aftalte regulering efter nettoprisindekset.

I henhold til Bygnings- og boligregistret er det lejede beliggende i en ejendom opført i 1935 og er på i alt 140 m², hvoraf tagetagen udgør 60 m².

Nævnet har foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet den 17. august 2022.

DATO
9. september 2022REF.
JKB/lipetJOURNAL NR.
03.09.01-K02-87-21
21-279TELEFONTID
Hverdag 10.00-12.00
Personlig henvendelse:
Mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00**AFGØRELSE**

Nævnet har i medfør af lejelovens § 38 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1), vedtaget, at nedsætte den årlige leje pr. 15. februar 2021 og 1. januar 2022 til skønsmæssigt 57.000,00 kr., ekskl. varme, vand og el.

Nævnet har endvidere vedtaget at nedsætte det indbetalte depositum til 14.250,00 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).

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 husleje i depositum, og op til 3 måneders leje i forudbetalt leje.

Nævnet bemærker, at der er indbetalt forudbetalt leje svarende til 1 måned, hvorfor lejer ikke har krav på tilbagebetaling ved lejenedsættelsen, idet den forudbetalte leje kan rummes inden for muligheden for at kræve 3 måneders husleje i forudbetalt leje.

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 Kjølbø Brems

Sendt til: