

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

By- og Kulturforvaltningen

Jura og Udvalg
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

DATO
11. september 2023

REF.
JKB/CAMCC

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-478-22
40607277
22-332

TELEFONISK HENVENDELSE
mandag-fredag 10.00-12.00
lørdag-søndag lukket

Lejemålet Clausens Allé [REDACTED]

Udlejerens repræsentant har den 24. november 2022 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse til ikrafttræden 1. februar 2023.

Lejeren er [REDACTED] og er repræsenteret af Lejernes LO – Aalborg. Udlejerens er [REDACTED] og er repræsenteret af Middelfart Advokaterne I/S.

Lejeforhøjelsen er varslet over for lejeren ved brev af 17. oktober 2022, hvorefter den årlige leje er krævet forhøjet fra årligt 70.800,00 kr. til årligt 110.660,00 kr.

Lejeforhøjelsen er begrundet i, at den gældende leje var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Lejemålet er beliggende i en ejendom opført i 1937. Ifølge BBR-ejermeddelelsen er der tale om en villa, og det fremgår ikke, at villaen er opdelt i flere lejemål. Af lejekontrakten fremgår det, at lejemålet udgør 113 m². Udlejerens er af nævnet blevet bedt om at foretage en opmåling af ejendommen ved en landinspektør. Heraf fremgår det, at lejemålet udgør 113 m².

Lejerens repræsentant har den 14. november 2022 fremsat indsigelse mod varslingen. Lejeren har begrundet indsigelsen med, at hun anser lejemålet for mangelfuldt, og at ved indflytningen var der kun et halvt køkken, hvor lejeren selv har måtte indsætte underskabe for at gøre køkkenet brugbart.

Udlejerens repræsentant har til sagen gjort gældende, at lejemålet er løbende vedligeholdt, og at der var et forholdsvist nyt køkken ved lejerens indflytning.

Nævnet har foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet den 11. januar 2023 og 23. august 2023.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 52, vedtaget, at udlejeren ikke er berettiget til at forhøje lejen.

Såfremt der skal ske tilbagebetaling til lejer, skal dette ske inden 6 uger fra udlejer har modtaget afgørelsen.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

- at lejeforholdet er 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 § 42, at såfremt lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejer kræve lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil,
- at nævnet har fundet, at lejen ikke er væsentlig lavere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold, og der er derfor ikke grundlag for at kræve lejeforhøjelse.

Afgørelsen er truffet i henhold til disse regler, idet nævnet har fundet, at den gældende leje er lavere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold, men ikke så væsentligt, at der er grundlag for en lejeforhøjelse.

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

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:

[Redacted]