

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
18. februar 2026

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-118-25
25-435

TELEFONTIDER
Tirsdag kl. 10-12
Torsdag kl. 10-12



Lejemålet [REDACTED], 5270 Odense N

Udlejerens repræsentant har den 5. november 2025 indbragt en sag om varslings af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi til ikrafttræden pr. 1. december 2025.

Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED]
Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED].

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer, og har den 28. januar 2026 foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 52, vedtaget, at der alene er grundlag for at forhøje lejen pr. 1. december 2025 fra 62.400,00 kr. til 86.400,00 kr. ekskl. forbrug men inkl. hensættelser til indvendig vedligeholdelseskonto.

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.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til lejekontraktens § 2, begyndte lejeforholdet den 1. september 1988. Lejeforholdet er indgået på Typeformular A, 1979.

I henhold til Bygnings- og Boligregistret er det lejede et fritliggende enfamiliehus, der er opført i 1972. Ejendommen består af et samlet boligareal på 101 m², der er fordelt på 4 værelser med 1 badeværelse.

Det fremgår af sagen, at udlejeren varslede lejeforhøjelse den 25. august 2025 med henvisning til, at lejen var væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Den dagældende leje udgjorde årligt 62.400,00 kr., svarende til 5.200,00 kr. pr. måned.

Lejen blev varslet forhøjet pr. 1. december 2025 til en årlig leje på 102.000,00 kr., svarende til 8.500,00 kr. pr. måned.

Det fremgår af sagen, at lejerens søn fremsatte indsigelse mod lejeforhøjelsen den 1. oktober. Heraf fremgår, at lejerens søn ikke finder belæg for at antage, at den oprindelige husleje ikke stemmer overens med det lejedes værdi.

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen, da der ønskes nævnets besigtigelse af forholdene på stedet samt stillingtagen til lejens størrelse. Udlejerens repræsentant har vedlagt 3 lejekontrakter som sammenligningsgrundlag for at understøtte sin påstand.

Lejerens repræsentant har gjort gældende, at ejendommen fremstår i stort set original stand, og at den oprindelige husleje vurderes at være i tråd med, hvad der kan kræves i leje.

Udlejerens repræsentant fastholder sin påstand i sin helhed.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund, at lejeforholdet er omfattet af lejelovens § 32, om huslejeregulering for mindre ejendomme. Det følger af § 32, at reglerne i lejelovens kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme, der er omfattet af lejelovens § 7, herunder at § 32, alene gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede seks eller færre beboelseslejligheder.

Det følger videre af § 32, 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.

Huslejenævnets kompetence til at træffe en afgørelse i parternes tvist følger af lejelovens § 52, hvoraf fremgår, at uenighed om lejeregulering og lejefastsættelse efter reglerne i kapitel 4 afgøres af huslejenævnet.

Det følger af lejelovens § 42, stk. 1, 1. pkt., at er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejer forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil.

Det følger videre af lejelovens § 42, stk. 1, at lejeforhøjelse efter § 42, kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Af bestemmelsens stk. 2, fremgår, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Af bestemmelsens stk. 3 fremgår, at vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejereren skriftligt fremsætte indsigelse, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejereren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejfristens udløb, hvis udlejereren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Nævnet har ved en gennemgang af sagens oplysninger lagt til grund, at formalia i henhold til ovennævnte bestemmelser er opfyldt.

Nævnet har herefter lagt til grund, at den på tidspunktet for varslingen gældende leje er væsentligt under det lejedes værdi. Imidlertid finder nævnet, at en lejeforhøjelse til det varslede niveau vil bringe det lejede væsentligt over det lejedes værdi.

Nævnet har herudover lagt til grund, at som lejekontrakten er konciperet, er det udlejer, der har pligten til at foretage indvendig vedligeholdelse af lejemålet.

Det følger af lejelovens § 117, at udlejer skal i hvert regnskabsår afsætte 46 kr. pr. m² bruttoareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden til opfyldelse af den indvendige vedligeholdelsespligt. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvis. Det i pkt. 1 nævnte beløb er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 1.

Derfor har nævnet vedtaget at godkende en årlig leje pålydende 86.400,00 kr. ekskl. forbrug men inkl. hensættelser til den indvendige vedligeholdelseskonto.

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.

KLAGEVEJLEDNING

Hvis 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:


