

Lejemålet Reventlowsvej, 5000 Odense C

Lejernes repræsentant har den 8. december 2021 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse på årligt 79.140,00 kr. ekskl. varme.

Lejerne er [...], og er repræsenteret af [...]. Udlejeren er [...], og er repræsenteret af [...]

Det fremgår af sagen, at lejerne flyttede ind i lejemålet den 1. april 2020. Lejemålet er beliggende i en ejendom fra 1935 og udgør 76 m², jf. Bygnings- og Boligregisteret.

Nævnet har anmodet udlejeren om at dokumentere lejefastsættelse efter leje-lovens § 19, stk. 1 og stk. 2 (tidl. boligreguleringslovens § 5, stk. 1 eller stk. 2), idet der er tale om et lejemål beliggende i en ejendom, der pr. 1.1.1995 bestod af mere end 6 beboelseslejligheder.

Udlejeren har henvist til, at lejemålet er omfattet af lejelovens § 7 (tidligere boligreguleringslovens § 29C).

Nævnet har overfor udlejeren oplyst, at såfremt udlejeren ikke fremlagde doku-mentation for lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 eller stk. 2, vil lejen blive fastsat skønsmæssigt til 475,00 kr. pr. m².

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

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 38 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1), vedtaget at nedsætte den årlige leje pr. 1. april 2020 fra 79.140,00 kr. ekskl. varme til 48.000,00 kr. ekskl. varme.

DATO
15. september 2022REF.
JKB/lipetJOURNAL NR.
03.09.01-K02-94-21
21-328TELEFONTID
Hverdage 10.00-12.00
Personlig henvendelse:
Mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00

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

Nævnet har endvidere besluttet at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 6.024,00 kr. til huslejenævnet.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

at der er tale om en udlejet ejerlejlighed beliggende i en restejendom,

at ejendommen består af Reventlowsvej/Rødegårdsvej, matrikelnr. [...],

lejligheden pr. 1. januar 1995 var ejet af [...],

at det fremgår af tinglysningen, at [...] ejede følgende ejerlejligheder
at pr. 1. januar 1995:

Reventlowsvej
Reventlowsvej
Reventlowsvej
Reventlowsvej
Reventlowsvej
Reventlowsvej
Reventlowsvej.
Rødegårdsvej.
Rødegårdsvej.

at GN Ejendomme A/S således ejede mere end 6 lejligheder i ejendommen,

at lejeforholdet dermed er omfattet af lejefastsættelsesreglerne i lejelovens § 19, hvorefter lejefastsættelse skal ske i medfør af § 19, stk. 1 eller stk. 2,

at udlejer under sagens behandling adskillige gange er blevet bedt om at dokumentere lejefastsættelse efter enten lejelovens § 19, stk. 1 eller stk. 2,

at udlejer ikke har fremlagt den af nævnet anmodne dokumentation,

at udlejer senest i høring af 16. juni 2022 blev oplyst om, at såfremt udlejer ikke fremlagde den anmodne dokumentation, ville lejen blive fastsat til skønsmæssigt 475,00 kr. pr. m²,

-
- at udlejerens i samtlige høringer er informeret om virkningen af manglende efterkommelse af nævnets anmodning, idet der er henvist og citeret fra lov om boligforhold § 86, stk. 2 (tidl. boligreguleringslovens § 42, stk. 2),
- at udlejerens til sagen har oplyst, at der i 2013 blev opsat stålaltaner på alle ejerlejligheder i ejerforeningen, og fremlagde som dokumentation herfor en kopi af hovedentrepriseforfatteren,
- at nævnet på grundlag af besigtigelsen af forholdene på stedet skønsomt har fastsat en omkostningsbestemt husleje med tillæg af forbedringer vedr. stålaltaner til i alt 48.000,00 kr. årligt.

I den forbindelse skal nævnet henvise til nævnets afgørelser i følgende sager, hvori nævnet har fastsat lejen efter lejelovens § 19, stk. 1 (tidl. boligreguleringslovens §5, stk. 1):

Rødegårdsvej, godkendt årlig leje på 33.287,74 kr.
Rødegårdsvej., godkendt årlig leje på 42.507,85 kr.
Rødegårdsvej., godkendt årlig leje på 36.542,35 kr.

Tillægsgebyr:

Nævnet har lagt til grund,

- at det fremgår af lov om boligforhold § 82, stk. 2 (tidl. boligreguleringslovens § 39, stk. 2), at udlejerens skal betale et beløb på 6.024,00 kr. til huslejenævnet, hvis lejeren får fuldt medhold i nævnet,
- at lejernes repræsentant i indbringelsen af 8. december 2021 har gjort gældende, at lejen skal fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1 (tidl. boligreguleringslovs § 5, stk. 1),
- at nævnet i nærværende afgørelse har vedtaget, at lejen skal fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1,
- at nævnet på baggrund heraf har vedtaget at pålægge udlejerens at betale et tillægsgebyr på 6.024,00 kr. til huslejenævnet, idet lejeren har fået fuldt medhold.

Der vil blive fremsendt en særskilt opkrævning fra Økonomi, By- og Kulturforvaltningen, Odense Kommune, hvoraf betalingsfrist m.v. fremgår.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4, 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 frakendt retten til at administrere sine ejendomme.

Huslejenævnet oplyser endvidere, at i sager, hvor lejer 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

Sendt til: