

**Thuresensgade, 5000 Odense C - lejens størrelse 22-064**

Ved et brev af 25. februar 2022 har [lejers rep.] på vegne af lejerne anmodet huslejenævnet om at tage stil til den årlige leje på årligt 74.400,00 kr. ekskl. vand og varme.

Herudover har lejerforeningen anmodet nævnet om at tage stilling til lejeforhøjelsen pr. 1. januar 2022 i henhold til den varslede huslejestigning, hvorefter den forhøjede leje udgør 75.900,00 kr. ekskl. varme og vand.

Udlejer har til nævnet oplyst, at lejemålet er moderniseret i 2018, således at lejen kan fastsættes efter lov om leje § 19, stk. 2 (boligreguleringslovens § 5, stk. 2) Moderniseringsudgiften er opgjort til i alt 368.750,00 kr.

Udlejer frafalder ved brev af 30. marts 2022 den pr. 1. januar 2022 varslede huslejestigning.

Nævnet har den 26. oktober 2022 foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet.

**AFGØRELSE**

Nævnet har i medfør af lov om leje § 37, stk. 1 ( boligreguleringslovens § 15, stk. 1 ) vedtaget at godkende den årlige husleje på 74.400,- kr.

Nævnets afgørelse er ikke enstemmig, idet et medlem har stemt for at nedsætte huslejen med virkning fra 01.03.2022 til kr. 62.720,00 årligt.

**BEGRUNDELSE**

Nævnet har lagt til grund, at lejeforholdet er omfattet af bestemmelserne i lejelovens kap. 2 (boligreguleringslovens kapital II-IV), således at parternes aftalefrihed med hensyn til fastsættelsen af lejen ved lejemålets begyndelse er begrænset af

- 
- § 19, stk. 1, hvorefter lejen ikke må overstige en beregnet omkostningsbestemt leje med et beregnet tillæg for forbedringer, eller af
- § 19, stk. 2 hvorefter lejen i en gennemgribende moderniseret lejlighed ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi § 45, stk. 5 ( boligreguleringslovens § 49, stk. 2), i lov om leje, eller af
- § 21, stk. 2 hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan "aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuld for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen".

Nævnet har lagt til grund,

- at en lejlighed skal opfylde 4 betingelser for at kunne anses for gennemgribende forbedret efter § 19, stk. 2, når der er tale om første udlejning af det pågældende lejemål efter bestemmelsen i stk. 2, efter 1. januar 2001,
- 1) dels skal forbedringerne væsentligt have forøget det lejedes værdi,
  - 2) dels skal forbedringsudgiften før 1. januar 2018 enten overstige 2.228,00 kr. pr. kvm. eller et samlet beløb på 254.836,- kr.
  - 3) dels skal forbedringerne være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse eller lov om privat byfornyelse,
  - 4) dels skal udlejer – hvis der er tale om 1. udlejning efter lejelovens § 19, stk. 2 ( tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ) – inden en ny aftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om genudlejningen og om bestemmelsens indhold efter lejelovens § 21 ( tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og 4 ), og
- at alle 4 betingelser er opfyldt i nærværende sag, hvorefter lejeafsetsættelse kan ske i overensstemmelse med lejelovens § 19, stk. 2 ( boligreguleringslovens § 5, stk. 2),
- at en eventuel lejenedsættelse derfor alene kan finde sted, såfremt lejen overstiger det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2 ( boligreguleringslovens § 5, stk. 2, sammenholdt med § 47, stk. 2, i tidligere lov om leje.

Nævnet henholder sig til de i sagen forelagte oplysninger og dokumentationer, og efter hvad vi har konstateret under besigtigelsen af lejligheden, finder vi ikke –

---

under hensyntagen til de i lejelovens § 19, stk. 2 ( tidligere lejelovens § 47, stk. 2) omtalte forhold, herunder det lejedes værdi – at lejen overstiger det lejedes værdi.

Der er derfor ikke grundlag for at foretage lejenedsættelse jf. lejelovens § 45, stk. 1 (lejelovens § 49, stk. 1).

**Mindretallet har udtalt:**

Jeg har lagt til grund,

at en lejlighed skal opfylde 4 betingelser for at kunne anses for gennemgribende forbedret efter § 19, stk. 2, når der er tale om første udlejning af det pågældende lejemål efter bestemmelsen i stk. 2, efter 1. januar 2001,

- 1) dels skal forbedringerne væsentligt have forøget det lejedes værdi,
- 2) dels skal forbedringsudgiften før 1. januar 2018 enten overstige 2.228,00 kr. pr. kvm. eller et samlet beløb på 254.836,00 kr.
- 3) dels skal forbedringerne være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse eller lov om privat byfornyelse,
- 4) dels skal udlejer – hvis der er tale om 1. udlejning efter lejelovens § 19, stk. 2 ( tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ) – inden en ny aftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om genudlejningen og om bestemmelsens indhold efter lejelovens § 21 ( tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og 4 ), og

at alle 4 betingelser er opfyldt i nærværende sag, hvorefter lejefastsættelse kan ske i overensstemmelse med lejelovens § 19, stk. 2 (boligreguleringslovens § 5, stk. 2),

at en eventuel lejenedsættelse derfor alene kan finde sted, hvis lejen overstiger det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2 (boligreguleringslovens § 5, stk. 2, sammenholdt med § 47, stk. 2, i tidligere lov om leje.

Idet jeg henholder mig til de i sagen forelagte oplysninger og dokumentationer, og hvad jeg har konstateret under besigtigelsen af lejligheden, finder jeg – under hensyntagen til de i lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere lejelovens § 47, stk. 2) omtalte forhold, herunder det lejedes værdi – at lejen overstiger det lejedes værdi.

Der er derfor grundlag for at foretage lejenedsættelse, jf. lejelovens § 45, stk. 1 (lejelovens § 49, stk. 1).

---

Jeg har derfor stemt for at nedsætte huslejen med virkning fra den 01.03.2022 til kr. 62.720,00 årligt svarende til det lejedes værdi.

### **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:**

-