



Lejemålet Jernbane Allé, 5250 Odense SV

Udlejerens repræsentant har den 21. juni 2022 indbragt en sag om lejerens indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse til ikrafttræden 1. september 2022.

Lejeren er [...] og er repræsenteret af [lejers rep.]. Udlejerne er [...] og er repræsenteret af [udlejers rep.]

Lejeforhøjelsen er varslet over for lejeren ved brev af 2. maj 2022, hvorefter den årlige leje er krævet forhøjet fra årligt 45.600,00 kr. ekskl. forbrug til årligt 55.300,00 kr., ekskl. forbrug.

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

Lejerens repræsentant har den 10. juni 2022 fremsat indsigelse mod varslingen.

I henhold til Bygnings- og Boligregistret er det lejede beliggende i en ejendom opført i 1919 og er på i alt 70 m².

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

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 52 (tidligere lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1), vedtaget at godkende, at den årlige leje pr. 1. september 2022 forhøjes, ikke som varslet, men skønsmæssigt til årligt 51.000,00 kr. ekskl. forbrug.

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 (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 § 42, at såfremt lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren kræve lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil.

Afgørelsen er truffet i henhold til disse regler, idet nævnet har fundet, at den tidligere leje er væsentligt lavere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold.

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: