

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
18. februar 2026

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.01-K02-102-25
25-464

TELEFONID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00



Lejemålet Søndergade



Udlejeren har den 28. august 2025 indbragt en sag om lejernes indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse til ikrafttræden den 1. oktober 2025.

Lejerne er , og er repræsenteret af Danske Lejere – Kontoret i Odense. Udlejerne er , og er repræsenteret af Ejendomsforeningen Fyn.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 52, vedtaget at godkende, at den årlige leje pr. 1. oktober 2025 forhøjes til 87.600,00 kr. i henhold til udlejerens varsling af 19. juni 2025.

SAGENS OPLYSNINGER

Det fremgår af sagens oplysninger, at udlejeren den 19. juni 2025 varslede en forhøjelse af lejen til ikrafttræden den 1. oktober 2025 med den begrundelse, at den nugældende leje er væsentligt lavere end det lejes værdi. Lejen blev forhøjet fra 76.644,00 kr. årligt ekskl. forbrug til 87.600,00 kr. årligt ekskl. forbrug.

Lejernes repræsentant har den 19. juli 2025 til udlejerens repræsentant fremsat indsigelse mod varslingen af lejeforhøjelsen. Lejernes repræsentant har blandt andet begrundet indsigelsen med lejemålets lave moderniseringsgrad og de vedligeholdelsesforhold, der er i lejemålet, samt at lejeren har beskrevet, at lejemålet i det væsentlige fremstår umoderniseret siden 1940'erne, med undtagelse af udskiftning af vinduer og en forbedring af badeværelser, begge dele udført i 1999, og at badeværelset er af meget begrænset størrelse.

Udlejerens repræsentant har ved sagens indbringelse anmodet nævnet om at træffe en afgørelse i sagen. Udlejerens repræsentant har yderligere under sagens behandling henvist lejernes repræsentant til at indbringe en sag om mangler i lejemålet, hvis der ønskes nævnets stillingtagen til lejemålets vedligeholdelsesstand.

Ifølge Bygnings- og Boligregisteret er det lejede en lejlighed på 146 m², som er beliggende i en ejendom, der er opført i 1933, og som pr. 1. januar 1995 bestod af 6 eller færre beboelseslejligheder.

Lejeforholdet begyndte den 1. juli 1947. Det fremgår af sagens oplysninger, at lejeforholdet oprindeligt blev indgået med den ene lejers mormor, og at lejeren overtog lejemålet efter dennes død.

Ifølge lejekontrakten har udlejeren pligten til indvendig vedligeholdelse af lejemålet. Dog påhviler det lejeren på egen bekostning at sørge for vedligeholdelse og istandsættelse af låse, nøgler, ruder, vand- og gashaner, WC-skåle, badeovne og elektriske kontakter samt kakkelovne og andet støbegods.

Nævnet har ved breve af 12. november 2025, 9. december 2025 og 21. januar 2026 meddelt parterne, at nævnet vil foretage en besigtigelse af lejemålet. Som følge af, at lejeren har aflyst samtlige besigtigelser begrundet i lejerens personlige forhold, har nævnet ikke fået adgang til lejemålet.

Lejerens repræsentant er i alle indkaldelser oplyst om følgen af, at nævnet ikke får adgang til lejemålet, herunder at nævnet kan vælge at afgøre sagen på baggrund af modpartens oplysninger, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 2.

Nævnet har yderligere i indkaldelsen af 21. januar 2026 meddelt parterne, at der var tale om absolut sidste indkaldelse til besigtigelse, og får nævnet ikke adgang, vil der ikke blive indkaldt til yderligere besigtigelse, samt at nævnet vil lægge udlejerens oplysninger om lejens størrelse til grund for nævnets afgørelse, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 2.

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.

Ifølge lejelovens § 42, kan udlejerens, når lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved forhøjelse af lejen til det lejedes værdi skal udlejerens iagttage formalitetsreglerne i lejelovens § 44.

Efter lejelovens § 44, stk. 2, skal krav om lejeforhøjelse varsles med 3 måneders varsel. Kravet skal være skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse, oplysning om grunden til forhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

I det omfang at lejerens ikke kan godkende udlejerens krav om lejeforhøjelse, følger det af § 44, stk. 3, at lejerens skriftligt skal fremsætte indsigelse, senest 6 uger efter at udlejerens krav om lejeforhøjelse er kommet frem. Hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse, skal udlejere da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Nævnet har herefter lagt til grund, at udlejerens krav om lejeforhøjelse varslet ved brev af 19. juni 2025 er fremsat skriftligt med 3 måneders varsel, idet forhøjelsen er krævet forhøjet pr. 1. oktober 2025. Det fremgår af kravet, at lejeforhøjelsen er begrundet i, at den nugældende leje er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Endelig har udlejerens i kravet angivet lejeforhøjelsens størrelse, samt forskellen på den gældende og den forhøjede leje.

Da lejerens har fremsat indsigelse den 19. juli 2025, og da udlejerens den 28. august 2025 har indbragt sagen for nævnet, har nævnet yderligere konstateret, at fristerne i lejelovens § 44, stk. 3, overholdt.

Nævnet har herefter konstateret, at formalitetskravene i henhold til lejelovens § 44, stk. 2, er opfyldt, og der er dermed tale om et gyldigt fremsat krav, som nævnet kan tage stilling til.

Som følge af at lejerens ikke har givet nævnet adgang til lejemålet, og som meddelt lejerens i nævnets brev af 21. januar 2026, har nævnet lagt udlejerens oplysninger om lejens størrelse til grund, herunder at den nugældende leje er væsentligt lavere end det lejedes værdi, hvorved der er grundlag for en forhøjelse af lejen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det er udlejerens, der ifølge lejekontrakten har ansvaret for den indvendige vedligeholdelse, og at der i lejen derfor indgår et beløb til konto for indvendig vedligeholdelse.

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:

