



By- og Kulturforvaltningen

Politik og Strategi BKF
Jura og Udvalg

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

DATO

REF.
JKB/REBNA

JOURNAL NR.
03.09.01 K02-34-23
23-194

ÅBNINGSTIDER
mandag-torsdag 8.00-15.00
fredag 8.00-14.00
lørdag-søndag lukket

Lejemålet Sadolinsgade [REDACTED], 5230 Odense M

Lejerens repræsentant har den 15. juli 2023 indbragt en sag om lejens størrelse på ovennævnte lejemål.

Lejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED]. Udlejeren var ved kontraktens indgåelse [REDACTED]. Ejendommen er under sagens behandling overtaget af [REDACTED] ved skøde af 7. oktober 2021.

Lejeforholdet er påbegyndt den 1. oktober 2020.

Ifølge lejekontraktens § 8, er lejer ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse. Det følger endvidere af lejekontraktens § 11, særlige vilkår, at lejer har en udvidet vedligeholdelsespligt.

Det fremgår af lejekontraktens § 9, at der til lejemålet medfølger komfur, køleskab, fryser, opvaskemaskine, emhætte, ovn og mikroovn.

I henhold til Bygnings- og Boligregisteret er lejemålet beliggende i en ejendom, der er opført i 1927. Lejemålets areal er såvel i Bygnings- og Boligregisteret som i lejekontrakten opgjort til 55 m².

Den årlige leje udgjorde på indflytningstidspunktet 72.000,00 kr. ekskl varme og vand. Lejeren har betalt et depositum svarende til tre måneders husleje samt forudbetalt husleje svarende til to måneders husleje.

Det fremgår af lejekontraktens § 11, særlige vilkår, at den årlige leje reguleres hvert år den 1. januar efter nettoprisindekset med første regulering 1. januar 2021, og den årlige leje udgjorde ved sagens indbringelse 6.824,00 kr. pr. måned ekskl. varme og vand.

Lejers repræsentant har gjort gældende, at den aftalte leje væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art,

størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, samt at lejens størrelse skal nedsættes efter huslejenævnets skønsmæssige vurdering.

Udlejer har gjort gældende, at der er tale om en lejebolig af høj standard, som blev overtaget nystandsset og nymalet. Derudover indeholder lejemålet en stor altan, som ikke fremgår af lejekontrakten. Udlejer anfører også, at lejer har haft gratis råderet over 1-2 parkeringspladser, depotrum og fælles have uden vedligeholdelsespligt, hvilket ikke fremgår af lejekontrakten.

Nævnet har foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet den 20. september 2023.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 38, vedtaget at nedsætte den årlige leje pr. 1. januar 2023 til 63.250,00 kr. ekskl. varme og vand.

Lejerens tilgodehavende i henhold til nævnets afgørelse skal betales inden 6 uger fra udlejerens modtagelse af afgørelse. Lejerens tilbagebetalingskrav skal forrentes i henhold til lejelovens § 40, stk. 3.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund,

- at lejeforholdet er omfattet af reglerne i lejelovens § 32, om huslejeregulering 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, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. § 23, og
- at det følger af lejelovens § 45, at såfremt lejen er væsentligt højere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold, kan lejeren kræve lejen nedsat med et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil.

Afgørelsen er truffet i henhold til disse regler, idet nævnet har fundet, at lejen er væsentligt højere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold.

Det bemærkes, at huslejenævnet ikke har benyttet konkrete sammenlignings-lejemål ved fastsættelsen af lejen. Huslejenævnets medlemmer har ved leje-fastsættelsen taget udgangspunkt i deres generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige lejemål i området.

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 lejeren 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 Kjølbo Brems

Sendt til:

