

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

Ejendomsforeningen Fyn  
Tarupvej 80  
5210 Odense NV

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF  
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36  
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail  
HLN.BKF@odense.dk

DATO  
27. juni 2023

REF.  
JKB/lipet

JOURNAL NR.  
03.09.01-K02-43-22  
22-296

TELEFONTID  
Hverdage 10.00-12.00

## Lejemålet Rollosvej [REDACTED] 5200 Odense V

Lejeren har den 25. oktober 2022 indbragt en sag om huslejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse.

Lejeren er [REDACTED]. Udlejeren er [REDACTED] og er repræsenteret af Ejendomsforeningen Fyn.

I henhold til lejekontrakten flyttede lejeren ind i lejemålet den 15. september 2021.

Lejeren har ved indbringelsen gjort gældende, at hun har krav på tilbagebetaling af husleje eftersom ejendommen ikke var opdelt i lejemål.

Det fremgår af sagen, at lejeren har opsagt lejemålet den 27. juli 2022, og at lejemålet dermed er ophørt pr. 31. oktober 2022.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer.

### AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af § 83, stk. 1, i lov om boligforhold, vedtaget at afvise at træffe en realitetsafgørelse i sagen.

### 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,

- 
- at spørgsmålet om tilbagebetaling af eventuel for meget betalt leje skal afgøres efter reglerne i lejelovens § 45,
- at en sag om nedsættelse af lejen skal indbringes inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales, jf. lejelovens § 45, stk. 4,
- at lejeren er flyttet ind den 15. september 2021, og at lejemålet er ophørt pr. 31. oktober 2022,
- at der i lejeperioden ikke er foretaget reguleringer af lejen,
- at sagen dermed er indbragt for nævnet mere end 1 år efter, at lejen første gang blev betalt,
- at lejen dermed alene kan kræves nedsat med virkning for fremtiden, og
- at lejeren ikke har nogen retlig interesse i en eventuel lejenedsættelse, eftersom lejeforholdet er ophørt pr. 31. oktober 2022.

#### **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**



---