

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-K02-143-25

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00

Lejemålet [REDACTED] 5000 Odense C

Udlejeren har den 18. december 2025 indbragt en sag om udlejerens varslings af lejeforhøjelse til ikrafttræden den 1. februar 2026.

Udlejeren er [REDACTED], og er repræsenteret ved [REDACTED]. Lejeren er [REDACTED] og er repræsenteret ved [REDACTED].

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen, da lejeren har fremsat indsigelse mod varslingen af lejeforhøjelsen.

Nævnet har gennemgået sagens oplysninger og dokumentationer, og har den 28. januar 2026 foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 52, vedtaget, at der ikke er grundlag for nogen lejeforhøjelse.

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

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregistret består det lejede af 57 m² fordelt på 2 værelser med eget bad, toilet og køkken.

Ifølge lejekontraktens § 1, er der til lejemålet brugsret til fælles gårdanlæg og loft-/kælderrum.

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begyndte den 15. december 2019.

Lejen fastsættes efter småhusreglerne.

Det fremgår af sagen, at udlejerens varslede lejeforhøjelse den 20. oktober 2025 til ikrafttræden den 1. februar 2026. Lejeforhøjelsen er varslet med henvisning til, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Det fremgår af varslingen, at lejen forhøjes fra 5.100,00 kr. inkl. vand til 5.937,00 kr. inkl. vand, svarende til en forhøjelse på 837,00 kr. pr. måned.

Som følge af lejeforhøjelsen er der ligeledes varslet forhøjelse af depositummet, hvilket opkræves i 3 lige store rater á 837,00 kr., jf. lejelovens § 60. Disse forfalder med huslejen for februar, marts og april 2026.

Varslingen var ledsaget af en indsigelsesvejledning, hvoraf fremgår, at indsigelse kan fremsættes skriftligt senest 6 uger efter modtagelsen, at såfremt lejer fremsætter indsigelse, vil udlejer indbringe sagen for huslejenævnet inden 6 uger efter udløbet af lejerens indsigelsesfrist.

Det fremgår af sagen, at lejerens repræsentant fremsatte indsigelse mod lejeforhøjelsen den 26. november 2025. Heraf fremgår, at de mener, at den nuværende husleje er korrekt i forhold til det lejedes værdi.

Udlejerens repræsentant har indbragt sagen rettidigt, og har herved bedt nævnet om at foretage en besigtigelse af forholdene på stedet.

Lejerens repræsentant har oplyst til sagen, at den varslede lejeforhøjelse vil bringe lejeniveauet op over det lejedes værdi.

Hertil har lejerens repræsentant gjort gældende, at lejer har såvel den indvendige som en udvidet vedligeholdelsespligt. Endvidere har de gjort gældende, at lejer ikke har adgang til loftrum/kælderrum.

Endeligt er det gjort gældende, at lejemålet har ældre rørføring, gamle vinduer samt ældre og forskellige trægulve.

Udlejerens repræsentant har henholdt sig til en rapport, der er udarbejdet af Nordea Kredit som dokumentation for, at lejen er langt under det lejedes værdi.

Denne har lejerens repræsentant bestridt kan danne grundlag for sammenligningsgrundlag og dokumentation, og har henstillet til, at huslejenævnet anvender kendte sammenligningslejemål som grundlag for lejefastsættelsen.

For så vidt angår vedligeholdelsespligten mener udlejerens repræsentant ikke, at dette i sig selv er grundlag for en lavere leje. I forhold til lejemålets stand fastholder udlejerens repræsentant, at alderen ikke har betydning for lejefastsættelsen, idet det væsentlige er funktion og stand.

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.

Det følger af lejelovens § 42, stk. 1, 1. pkt., at er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil.

Det følger videre af lejelovens § 42, stk. 1, at lejeforhøjelse efter § 42, kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Af bestemmelsens stk. 2, fremgår, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Af bestemmelsens stk. 3 fremgår, at vil lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerens skriftligt fremsætte indsigelse, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejrfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Nævnet har ved en gennemgang af sagens oplysninger lagt til grund, at formalia i henhold til ovennævnte bestemmelser er opfyldt.

Nævnet har herefter lagt til grund, at en lejeforhøjelse til det varslede niveau vil bringe det lejede væsentligt over det lejedes værdi, mens den gældende leje ikke er væsentligt lavere end det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejeforhold, hvorfor der ikke er grundlag for forhøjelse af lejen.

Det bemærkes, at huslejenævnet ikke har benyttet konkrete sammenligningslejemål ved fastsættelsen af lejen. Huslejenævnets medlemmer har ved lejefastsættelsen 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 desuden, 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

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:

Interlex Advokater I/S
Danske Lejere