



Adresseoplysninger udfyldes ved af-sendelse.

Huslejenavn@middelfart.dk
[Send Digital Post som borger](#)
[Send Digital Post som virksomhed](#)

Dato: 16. juni 2025

Sagsnr.: [REDACTED] – bedes anført ved fremtidig korrespondance

Sagsadresse: [REDACTED]

Lejer: [REDACTED]

Lejerrepræsentant: [REDACTED]

Udlejer: [REDACTED]

Tvist om huslejens størrelse

Dansk Lejeret Aps har i henhold til fuldmagt fra lejer Nathja Schelde indbragt en tvist om huslejens størrelse. Sagen er indbragt den 29. januar 2025.

Huslejenævnet har kompetence til at behandle tvisten i medfør af lejelovens § 52 jf. § 45.

Huslejenævnet har besigtiget lejemålet sammen med lejer og udlejers repræsentant og truffet følgende

AFGØRELSE:

Huslejenævnets flertal har med virkning fra seneste regulering den 1. januar 2025 i medfør af lejelovens § 45 jf. § 42 stk. 1 og § 32 vedtaget, at huslejen eksklusiv forbrug skønsmæssigt nedsættes fra kr. 1.697,- pr. m² pr. år til kr. 1.000,- pr m² pr. år, svarende til en huslejenedsættelse fra kr. 6.081,15 pr. måned til kr. 3.583,33 pr. måned.

Nævnets flertal har lagt vægt på nævnets generelle kendskab til lejefastsættelse i sammenlignelige lejemål.

Udlejer skal inden 1. august 2025 tilbagebetale det for meget erlagte leje for perioden 1. januar 2025 – 30. juni 2025, 6 måneder á 2.497,82, i alt kr. 14.986,92

Beløbet forrentes, jf. renteloven

Manglende tilbagebetaling inden den angivne frist kan medføre indberetning til Grundejernes Investeringsfond.

Nævnets mindretal har stemt for at huslejen med virkning fra lejemålets start den 1. august 2024 skønsmæssigt nedsættes til kr. 925,- pr. m² pr. år, svarende til en månedlig husleje på kr. 3.314,58.

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:

Lejemålet er påbegyndt den 1. august 2024 og der er aftalt en årlig husleje på kr. 72.000 ekskl. Forbrug, svarende til kr. 6.000 pr. måned eller kr. 1.674 pr. m2 pr. år.

Pr. 1. januar 2025 er lejen reguleret til en årlig husleje på kr. 72.973,80, svarende til kr. 6081,15 pr. måned eller kr. 1.697, - pr. m2 pr. år.

I overensstemmelse med BBR – ejeroplysninger har huslejenævnet lagt til grund at lejemålet er et rækkehus på 43 m2 og er opført i 1981.

På baggrund af undersøgelser i kommunens byggearkiv har huslejenævnet endvidere lagt til grund, at der er tale om et såkaldt småhus, jf. lejelovens § 7, hvorefter lejen skal fastsættes i medfør af lejelovens § 32.

Udlejer har redegjort for at lejemålet blev renoveret i 2022/2023 herunder med nyt bad, køkken og el-arbejder.

Udlejer har endvidere redegjort for, at lejemålet har

- Adgang til privat have
- Fællesparkering med plads til bil
- Fælles vaskerum (kortbetaling)
- Fælles færksted og redskabsrum
- Fælles indendørs cykelopbevaring
- Eget opbevaringsrum

Udlejer har fremsendt oplysninger over lejemålets driftsudgifter.

Nævnet har lagt vægt på sagens dokumenter og det under besigtigelsen konstaterede.

Nævnets mindretal har lagt vægt på at lejemålet er påbegyndt mindre end 1 år før sagens indbringelse og har i øvrigt lagt vægt på det generelle kendskab til lejefastsættelse i sammenlignelige lejemål.

BEMÆRKNING:

Det følger af lov om boligforhold § 22 stk. 1, at huslejenævnene til brug for sager om frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme, indberetter til Grundejernes Investeringsfond, når de bliver gjort opmærksomme på endelige afgørelser, som en udlejer ikke har efterlevet.

KLAGEVEJLEDNING:

Inden for en frist på 4 uger efter at afgørelsen er meddelt parterne, kan nævnets afgørelse indbringes for Boligretten.

Indbringelse sker ved udfærdigelse af stævning som oprettes på www.minretssag.dk

Vejledning til indbringelse af stævning findes ved at tilgå følgende link: [Danmarks Domstole - Videoer og vejledninger](#)

På nævnets vegne

Anne Hammershøj Beck
Formand