

Lejemålet Sigurd Rings Vej, 5200 Odense V

Lejeren har den 12. august 2022 indbragt en sag om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse på 102.000,00 kr. samt en sag om udlejers forhøjelse af lejen pr. 1. april 2022 som følge af isolering af lejemålet.

Herudover har lejeren indbragt en sag om, hvorvidt udlejeren har været berettiget til at regulere depositummet som følge af, at lejen er forhøjet.

Lejeren er [...] og er repræsenteret af Lejernes LO – Service-kontoret i Aarhus. Udlejerne er [...].

Det fremgår af sagen, at lejeren flyttede ind i lejemålet den 1. januar 2021, og at lejen pr. 1. januar 2022 er forhøjet til årligt 104.640,00 kr. i henhold til den i lejekontrakten aftalte regulering efter nettoprisindekset.

Herudover er lejen forhøjet pr. 1. februar 2022 til 106.440,00 kr. årligt i forbindelse med, at udlejeren har foretaget isolering af lejemålet.

I henhold til Bygnings- og Boligregistret er det lejede beliggende i en ejendom opført i 1954 og er på i alt 101 m².

Nævnet har foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet den 8. februar 2023.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 38, vedtaget at nedsætte den årlige leje pr. 1. januar 2022 til skønsmæssigt 70.700,00 kr.

Nævnet har endvidere i henhold til § 83 i lov om boligforhold, afvist at træffe en afgørelse vedrørende udlejers forhøjelse af lejen pr. 1. februar 2022 samt udlejers regulering af depositummet.

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

BEGRUNDELSE

Vedrørende lejens størrelse:

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 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 sammenligningslejemål ved fastsættelsen af lejen. Huslejenævnets medlemmer har ved leje-fastsættelsen taget udgangspunkt i deres generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige lejemål i området.

Vedrørende lejeforhøjelsen pr. 1. april 2022:

Nævnet har lagt til grund,

- at det fremgår af sagen, at parterne ved korrespondance af 4. oktober 2021 har indgået en aftale om forbedring af det lejede mod en lejeforhøjelse på 150,00 kr. om måneden til ikrafttræden pr. 1. februar 2022,
- at der er tale om en aftale indgået efter lejelovens § 137, hvoraf fremgår, at udlejer og lejer af en beboelseslejlighed kan, efter at lejeaftale er indgået, indgå aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder i lejligheden med en i aftalen nærmere fastsat lejeforhøjelse,
- at det følger af lejelovens § 139, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til lejelovens § 138 om forbedringsarbejder er åbenbar urimelig,

-
- at dette betyder, at huslejenævnet således ikke er tillagt kompetence til at træffe afgørelse i tvister om aftaler indgået efter lejelovens § 137,
- at nævnet på baggrund heraf har afvist at træffe en afgørelse, og
- at en afgørelse om parternes uenighed i stedet skal forelægges domstolene.

Vedrørende depositum:

Det følger af lejelovens § 59, at udlejeren maksimalt kan oppebære 3 måneders husleje i depositum, og op til 3 måneders leje i forudbetalt leje.

Nævnet har ikke taget stilling til udlejers regulering af depositummet, eftersom at lejeren er fraflyttet lejemålet, og at udlejeren i den foreløbige flytteopgørelse alene har modregnet det ved indflytningen indbetalte depositum på 25.500,00 kr., og dermed ikke det forhøjede depositum.

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 udlejeren 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 udlejeren 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: