



Dato: 18. januar 2023
Sagsnr.: – bedes anført ved fremtidig korrespondance

Sagsadresse: Odensevej, 5500 Middelfart
Lejer:
Udlejere:
Udlejerrepræsentant:
Twist om huslejens størrelse

[Lejer] har ved skrivelse af 5. juli 2022 indbragt en twist om lejens størrelse.

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

Nævnet har besigtiget lejemålet sammen med parterne og herefter truffet følgende

AFGØRELSE:

Med virkning fra 1. august 2022 nedsætter nævnet den aftalte leje til kr. 750,- pr. m² pr. år, svarende til kr. 6.375, - pr. måned ekskl. forbrug, jf. lejelovens § 45 jf. lejelovens § 42 stk. 2-4, da den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Inden 1. marts 2023 skal udlejer tilbagebetale for meget betalt leje fra 1. august 2020 til frigørelsestidspunktet 30. september 2022, i alt 2 måneder á kr. 925,- med tillæg af 3x kr. 100, betalt i henhold til ulovlig trapperegulering i januar – marts 2022.

Beløbet udgør i alt kr. 2.150,-

Manglende tilbagebetaling inden den angivne frist kan medføre indberetning til Grundejernes Investeringsfond, jf. lov om Boligforhold § 22 stk. 1

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:

Lejemålet er beliggende i et rækkehus, opført i 1900 og med et samlet boligareal på 102 m².

Lejemålet er påbegyndt den 31.juli 2020 og nævnet har lagt til grund, at det er fraflyttet den 15. september 2022 og at lejer i overensstemmelse med lejekontraktens bestemmelse herom først er frigjort 14 dage efter fraflytning. Nævnet har herefter lagt til grund, at lejer har betalt leje frem til 30. september 2022 og herefter er frigjort.

Parterne aftalte ved lejemålets start en månedlig husleje på kr. 7.300, -

Af lejekontraktens § 11 fremgår, at der er aftalt en ulovlig reguleringsklausul, hvorefter lejen reguleres med kr. 100,- pr. måned pr. 1. januar 2022.

Nævnet har lagt til grund, at lejer fejlagtigt har betalt i henhold til reguleringsklausulen i januar, februar og marts 2022, i alt kr. 300,- idet parterne er enige om at klausulen er tilsidesat som ugyldig.

Nævnet har fundet, at lejer alene har krav på nedsættelse af lejen efter sagens indbringelse den 5. juli 2022, jf. lejelovens § 45 stk. 4. Nedsættelse sker således fra 1. august 2022.

Nævnet har ved vurdering af lejens størrelse lagt vægt på det under besigtigelsen konstaterede, nævnets øvrige kendskab til ejendommen, sagens dokumenter og nævnets generelle kendskab til lejeniveau i sammenlignelige lejemål.

BEMÆRKNING:

Til brug for sager om frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme, jf. lov om Boligforhold kapitel 4, indberetter huslejenævnene oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet, til Grundejerns Investeringsfond, når de bliver gjort opmærksomme herpå.

KLAGEVEJLEDNING:

Hver af parterne kan inden 4 uger efter modtagelse af denne afgørelse indbringe den for Boligretten, Domhuset, Albanigade 28, 5000 Odense C. Indbringelse for Boligretten sker ved udtagelse af stævning og kan ikke ske ved henvendelse til nævnet.

På nævnets vegne

Anne Hammershøj Beck
Formand

Oplysninger om Huslejenævnets behandling af dine personoplysninger som led i behandling af anmodning om forhåndsgodkendelse eller behandling af tvist eller sag om lejers tilsidesættelse af god skik og orden.

Huslejenævnet i Middelfart Kommune er dataansvarlig for behandling af dine personoplysninger – hvordan kontakter du os?

Huslejenævnet i Middelfart Kommune er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi har modtaget om dig. Du finder vores kontaktoplysninger her:

Huslejenævnet i Middelfart Kommune
Nytorv 9
5500 Middelfart
CVR-nr.: 29189684
Telefon: 8888 5000
Mail: huslejenaevn@middelfart.dk

Kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiver

Middelfart Kommunes databeskyttelsesrådgiver har følgende kontaktoplysninger:
DPO@middelfart.dk

Kommunens databeskyttelsesrådgiver er tillige databeskyttelsesrådgiver for Huslejenævnet.

Du har altid velkommen til at kontakte vores databeskyttelsesrådgiver, hvis du har spørgsmål til behandlingen af dine personoplysninger.

Lovgrundlag for behandlingen

Dine personoplysninger behandles efter databeskyttelsesforordningen (forordning 2016/679 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger) og databeskyttelsesloven.

Hjemlen til at behandle personoplysninger er lejeloven og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. databeskyttelseslovens § 6 stk. 1, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 6 stk. 1, litra e, databeskyttelseslovens § 7 stk. 1, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 9 stk. 2 litra f samt databeskyttelseslovens § 11 stk. 1.

Formålet med behandlingen

Behandlingen af dine personoplysninger sker som led i Huslejenævnets behandling af anmodning om forhåndsgodkendelse eller behandling af tvist eller sag om lejers tilsidesættelse af god skik og orden.

Kategorier af personoplysninger

Huslejenævnet behandler disse kategorier af personoplysninger om dig:

- **Almindelige personoplysninger**, fx navn, adresse, telefonnummer, e-mail, matr.nr. og ejerlav, tinglysningsoplysninger
- **Cpr.nr.-oplysninger**
- **Følsomme personoplysninger** fx helbredsoplysninger i forbindelse med sager om lejers tilsidesættelse af god skik og orden i det omfang oplysningerne er tilvejebragt af dig eller modparten i sagen.

Hvorfra stammer dine personoplysninger

Oplysninger stammer hovedsagelig fra dig og din modpart, foruden fx folkeregisteret, tinglysningen, BBR-meddelelse og forsyningsvirksomheder.

Modtagere eller kategorier af modtagere

Huslejenævnet modtager, videregiver eller overlader i visse tilfælde dine personoplysninger til følgende modtagere:

- Dig
- Modparten, dvs. lejer eller udlejer
- Eventuelle partsrepræsentanter for dig og modparten, fx fuldmagtshaver, advokat eller lejerforening
- Eventuel beboerrepræsentation, der er proceshabil i sagen
- Forsyningsværker
- Middelfart Kommunes Økonomiafdeling med henblik på opkrævning af gebyr til Huslejenævnet
- Fysiske og juridiske personer der får tilkendt aktindsigt
- I særlige tilfælde teknisk forvaltning/ eller socialforvaltning
- I særlige tilfælde Grundejernes Investeringsfond
- I særlige tilfælde Huslejenavn.dk

Opbevaring af dine personoplysninger

Dine personoplysninger opbevares i 5 år efter sagens afslutning, hvorefter oplysningerne slettes.

Dine rettigheder

Efter databeskyttelsesforordningen har du en række rettigheder i forhold til Huslejenævnets behandling af dine personoplysninger. Du kan til enhver tid benytte dig af rettighederne. Hvis du vil gøre brug af dine rettigheder, skal du kontakte os. Dine rettigheder er:

- **Ret til at se dine oplysninger (indsigtsret)**
Du har ret til at få indsigt i de oplysninger, som Huslejenævnet behandler og opbevarer om dig.
- **Ret til berigtigelse (rettelse)**
Du har ret til at få urigtige oplysninger om dig rettet. Se særlige regler nedenfor under ret til sletning.
- **Ret til sletning**
I særlige tilfælde har du ret til at få slettet oplysninger om dig, inden det tidspunkt, hvor oplysningerne ellers ville blive slettet (dvs. inden tidspunktet for vores almindelige generelle sletning indtræder).

Opmærksomheden henledes på, at der gælder særlige regler for, hvornår offentlige myndigheder må slette eller berigtige personoplysninger. En offentlig myndighed er forpligtet til at opbevare sagsoplysninger, for at kunne dokumentere sagsforløb. Det betyder, at du ikke altid kan kræve at få oplysninger slettet eller berigtiget. Ønsker du at Hegnsynet sletter eller berigtiger personoplysninger, vil der i stedet blive lavet et notat om indsigelsen, så det fremgår af sagen.
- **Ret til begrænsning af behandlingen**
Du har ret til at få behandlingen af dine personoplysninger begrænset, når særlige forhold gør sig gældende. Hvis du har ret til at få behandlingen begrænset, må Hegnsynet fremover kun behandle oplysninger – bortset fra opbevaring – med dit samtykke, eller med henblik på, at et retskrav kan fastlægges, gøres gældende eller forsvares, eller for at beskytte en person eller vigtige samfundsinteresser.
- **Ret til indsigelse**
Du har ret til at gøre indsigelse mod Huslejenævnets ellers lovlige behandling af dine personoplysninger.

Du kan læse mere om dine rettigheder i Datatilsynets vejledning om de registreredes rettigheder, som du finder på www.datatilsynet.dk

Vil du klage?

Du har ret til at klage til Datatilsynet, hvis du er utilfreds med den måde, som Hegnsynet behandler dine personoplysninger på. Du finder Datatilsynets kontaktoplysninger på www.datatilsynet.dk