

DOM

Afsagt den 5. april 2016 i sag nr. BS 6-1047/2015:

Rokkevænget Middelfart ApS
Sjællandsgade 67
7100 Vejle
mod
Elly Mortensen
Rokkevænget 22
5500 Middelfart
og
Aage Mortensen
Rokkevænget 22
5500 Middelfart

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt en kombinationsklausul, hvor trappeleje og nettoprisindeksering sker for forskellige perioder, og et vilkår, om at renovationsudgift skal betales ud over huslejen, er ugyldige, i en ejendom, der er omfattet af boligreguleringslovens § 15 a.

Sagsøgeren har nedlagt følgende påstande:

I. De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at aftalen om pristalsregulering med ikrafttræden den 1. januar 2014 er gyldig.

II. De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger er berettiget til at opkræve særskilt betaling for renovation.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagsøgte har nedlagt en selvstændig påstand opgjort til 14.297,57 kr., idet der efter påstandsdokumentet er betalt yderligere 150 kr.

Sagsøger har påstået frifindelse overfor den selvstændige påstand.

Sagsøger er enig i den talmæssige opgørelse.

Oplysningerne i sagen

Ved lejekontrakt underskrevet af lejerne den 14. april 2011 lejede Elly og Aage Mortensen rækkehuset beliggende Rokkevænget 22, 5500 Middelfart. Det var anført, at lejeforholdet begyndte den 15. maj 2011. Den årlige leje var aftalt til 90.000 kr. Under § 11, særlige vilkår, er det blandt andet anført:

"det er aftalt, at udlejer efter årsopgørelse er modtaget vedrørende vandafledning og renovation fra Middelfart Kommune afregner lejers andel heraf direkte med lejer.

...

særlige vilkår gældende for dette lejemål er anført i vedhæftede tillæg til § 11, der skal betragtes som en integreret del af lejekontrakten, og som derfor skal underskrives sammen med denne."

I et bilag § 11, særlige vilkår - tillæg, der er underskrevet samme dag og vedhæftet lejekontrakten hedder blandt andet:

"...

2.

Lejen om den fremtidige lejeregulering

Der er aftalt følgende årlige leje for lejemålet og huslejen opkræves som nedenfor illustreret:

Dato		Aftalt årlig leje
15.05.2011	Kr.	90.000,00
01.07.2012	Kr.	96.000,00
01.07.2013	Kr.	102.000,00

Lejligheden er beliggende i en ejendom taget i brug efter 31.12.1991. Lejemålet er dermed omfattet af boligreguleringslovens (BRL) § 15a, stk. 1. Reglerne i BRL §§ 5-14 er hermed fraveget for nærværende lejeaftale. Tilsvarende er reglerne i lov om leje (LL) §§ 47-49 fraveget i lejeaftalen, jf. LL § 2 og § 53, stk. 3. Udlejer kan således ikke forlange lejen forhøjet under hensyn til det lejedes værdi, ligesom lejer ikke kan forlange lejen nedsat.

Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år med virkning fra den 1/1, første gang 1. januar 2014 med den procentvise stivning i nettoprisindekset fra oktober måned i det foregående år til oktober måned året forud. Pristalsreguleringen sker af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende leje. Den årlige regulering gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse til lejer.

Lejen nedsættes ikke ved fald i nettoprisindekset.

..."

Huslejenævnet har i skrivelse af 24. juni 2015 anført:

**"Sagsadresse: Rokkevænget 22, 5500 Middelfart
Lejere: Elly og Aage Mortensen
Udlejer Rokkevænget APS v / Saxo Advokater - ref 20-289**

Elly og Aage Mortensen har ved skrivelse af 26. januar 2015 indbragt sag for huslejenævnet.

Nævnet har tidligere truffet afgørelse i forhold til dele af sagen, nemlig spørgsmål om mangler ved lejemålet og spørgsmål om betaling for hæk.

Denne afgørelse vedrører således spørgsmålet om lejens størrelse.

Huslejenævnet har behandlet sagen i medfør af boligreguleringslovens § 15a stk. 5 jf. stk. 1 og truffet følgende

AFGØRELSE

Nævnet godkender den aftalte månedlige leje på kr. 8.500,- jf. Boligreguleringslovens § 15 a stk. 1

Nævnet tilsidesætter aftalen om pristalsregulering med ikrafttræden fra 1. januar 2014 jf. boligreguleringslovens § 15a stk. 4.

Udlejer kan ikke opkræve særskilt betaling for renovation. Lejerne har krav på tilbagebetaling af opkrævede beløb til renovation kr. 150,- pr. måned, begrænset af forældelsesloven dvs. fra 1. februar 2012 til dato.

Udlejer tilbagebetaler opkrævede beløb til renovation inden 1. august 2015.

BEGRUNDELSE:

Lejens størrelse:

Af tillæg til lejekontrakten, særlige vilkår § 11 fremgår blandt andet, at lejemålet er beliggende i en ejendom taget i brug efter 31. december 1991 og at lejemålet er omfattet af boligreguleringslovens § 15a stk. 1.

Seneste lejeregulering har fundet sted pr. 1. juli 2013, hvor lejen er optrappet til kr. 102.000 årligt, svarende til kr. 1.008,40 pr. m² pr. år.

På baggrund af besigtigelsen og sagens dokumenter har nævnet fundet, at lejen er rimelig, jf. boligreguleringslovens § 15a stk. 5.

Reguleringsklausul:

Af tillæg til lejekontrakten, særlige vilkår § 11 fremgår blandt andet, at der er aftalt trapperegulering frem til 1. juli 2013, hvorefter lejen overgår til pristalsregulering.

Nævnets flertal finder, at den indgåede aftale er i strid med forbuddet mod kombination af reguleringsklausuler, jf. boligreguleringslovens § 15a stk. 5.

Nævnets mindretal finder at den konkrete aftale ikke er uforenelig med boligreguleringslovens § 15 a stk. 4, da der er tale om to adskilte reguleringsforløb uden overlap.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallet.

Renovation:

Opkrævning af særskilt betaling for ydelser ved siden af lejen kræver særskilt hjemmel, jf. blandt andet Højesterets afgørelse, trykt i U2009.2497H.

Sådan en hjemmel findes ikke i forhold til renovation. Renovation forudsættes indeholdt i den almindelige lejebetaling. Lejer har derfor krav på tilbagebetaling af erlagte beløb, begrænset af den almindelige 3 årige forældelse fra sagens indbringelse. ..."

Forklaringer i sagen

Jesper Aagaard har forklaret, at han er uddannet civilingeniør og beskæftiger sig med byggeri af ejendomme. De pågældende huse, hvoraf sagsøgte lejer et, blev oprindeligt opført med Vejle Invest som hovedentreprenør og som ejer af ejendommen. Vejle Invest kom under konkursbehandling. Sagsøgeren købte grunden og overtog projektet. I perioden 2011 - 2012 blev der opført 4 dobbelthuse. Han har sidenhen færdiggjort flere, så der nu er opført 11 dobbelthuse. De 16 af boligerne er udlejet, da han ikke kunne sælge husene. Dan Ejendomme administrerer de udlejede huse. De fleste lejere betaler 9.000 kr. om måneden. Der er anvendt fuldstændig enslydende kontrakter. Man anvendte trappelejemodellen, da den indebar en startrabat med henblik på, at boligerne blev udlejet hurtigt. Han tror, at de sagsøgte var det 5. eller 6. par, der lejede bolig. Han har ikke foretaget nettoprisindeksregulering, idet han finder, at den opnåede leje fortsat er den korrekte. Alle lejere betaler alt forbrug udover lejen. Betaling for spildevand og renovation sker fra et selvstændigt selskab. Det var kun de første 5 - 6 lejere, der fik forkøbsret på husene. Det er Dan Ejendomme, der har udarbejdet lejekontrakten. HOME vurderede huslejeniveauet forud for den første udlejning.

Elly Mortensen forklarede, at de kom i kontakt med boligerne via ejendomsmæglerne "Et Godt Hjem", der er tilknyttet Middelfart Sparekasse. De så et af nabohusene og sagde ja, da de øvrige huse var på projektstadiet. De blev skrevet op. De fik først oplyst huslejens størrelse, da de fik præsenteret lejekontrakten. Ejendomsmægleren forklarede, at der blev indgået en trappelejeaftale, hvorefter huslejestigningen stoppede efter 3 år. Lejekontrakten blev ikke gennemgået, før de underskrev. De skrev under to steder, men mægleren forklarede dem ikke hvorfor. Der var tre andre lejere i bebyggelsen, da de sagsøgte flyttede ind. Hun har ikke set de øvrige lejeres lejekontrakt, men hun har forstået, at den ligner deres. Det blev aftalt, at de skulle betale forbrug udover lejen. Renovation blev ikke nævnt. Hun tror, at de har betalt for renovation siden medio 2012. Da hun spurgte, hvorfor de skulle betale for renovationen, fik de oplyst, at den skulle betales a conto, da nogle lejere ikke havde råd til at betale det hele på en gang. Hun har snakket med de andre lejere over hækken, hovedsagelig om lejens størrelse.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har i sit påstandsdokument til støtte for den nedlagte påstand gjort gældende:

Til støtte for påstandene gøres det overordnet gældende, at der er aftalefrihed mellem Rokkevænget Middelfart ApS og de sagsøgte, og at de mellem parterne indgåede aftaler derfor alene kan tilsidesættes, såfremt aftalerne er i strid med præceptive bestemmelser i lejeloven eller boligreguleringsloven.

1. Renovation

For så vidt angår lejekontraktens vilkår om betaling for renovation (bilag 3, side 6, syvende afsnit), fremgår det direkte af lejekontrakten, at de sagsøgte - på tidspunktet for udlejerens modtagelse af årsopgørelsen - skal betale udgifterne til renovation.

Denne aftale er som udgangspunkt i strid med de præceptive regler i lejelovens §§ 50 og 51, jf. herved § 53, stk. 1 og 2, og eksempelvis UfR 2009.2497H vedrørende særskilt betaling for vandforbrug. Huslejenævnet i Middelfart Kommune har truffet afgørelse i overensstemmelse med dette udgangspunkt.

Bestemmelserne i lejelovens §§ 50 og 51 er imidlertid ikke præceptive i relation til beboelseslejligheder, der er opført efter den 1. januar 1992, jf. herved lejelovens § 53, stk. 3. Rokkevænget Middelfart ApS og de sagsøgte er enige om, at lejemålet - grundet sin opførelse i 2011 - er omfattet af bestemmelserne om fri lejefastsættelse, jf. herved boligreguleringslovens § 15a, stk. 1, og lejelovens § 53, stk. 3.

Det er en konsekvens af dette forhold, at boligreguleringslovens kapitel II, herunder boligreguleringslovens §§ 8 og 9, ikke finder anvendelse i nærværende sag. Det er endvidere en konsekvens af dette forhold, at lejelovens §§ 50 - 51 ikke finder anvendelse i nærværende sag.

På denne baggrund er sagsøger berettiget til at opkræve særskilt betaling for renovation, hvorfor der skal ske domfældelse i henhold til sagsøgers påstand II, ligesom der skal ske frifindelse i forhold til de sagsøgtes selvstændige påstand.

Såfremt Rokkevænget Middelfart ApS er berettiget til at kræve betaling af renovationsudgifterne gør de sagsøgte gældende, at den månedlige leje på kr. 8.500,00 skal nedsættes med et tilsvarende beløb. De sagsøgte har ikke hjemmel til at kræve en sådan nedsættelse af den månedlige lejebetaling, ligesom de sagsøgte ikke har indbragt huslejenævnets afgørelse af 24. juni 2015 for boligretten.

2. Regulering af lejens størrelse

De sagsøgte gør gældende, at lejekontraktens sidste to sider om "særlige vilkår", hvortil der er henvist på lejekontraktens side 7 (bilag 3), er ugyldige som følge af det forhold, at disse to sider skal anses for en "ikke-autoriseret standardblanket", jf. lejelovens § 5, stk. 2.

Det bestrides, at denne del af lejekontrakten er ugyldig, idet der i relation til lejekontraktens § 11 som udgangspunkt hverken gælder et krav om fremhævelse i henhold til lejelovens § 5, stk. 1 eller et krav om autorisation i henhold til lejelovens § 5, stk. 2, jf. herved UfR 2015.3294/2H.

For så vidt angår lejekontraktens bestemmelser om regulering af lejens størrelse (først trappeleje og senere nettoprisindeksering), skal det fremhæves, at lejemålet er omfattet af bestemmelserne om fri lejefastsættelse, da lejemålet er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. herved boligreguleringslovens § 15a, stk. 1, og lejelovens § 53, stk. 3.

Det indebærer, at det er muligt at indgå den pågældende aftale, medmindre aftalen anses for stridende mod boligreguleringslovens § 15a, stk. 4.

Selvom der er aftalt både trappeleje og nettoprisindeksering, er klausulen ikke ugyldig, hvis udlejer ikke har anvendt sin mulighed for at regulere lejen efter nettoprisindekset, jf. derved UfR 2010.2183H. Denne dom vedrører en situation, hvor der var aftalt både trappeleje med forbehold for regulering efter nettoprisindekset, hvis dette medførte en højere regulering, og hvor udlejer dog ikke havde anvendt mulighed for at foretage nettoprisindeksering.

Når en sådan klausul ikke var gyldig, er der ej heller grundlag for at tilsidesætte en klausul, hvorefter lejen først reguleres efter trappeleje og senere efter nettoprisindekset. Det skyldes, at der ikke er et tidsmæssigt overlap mellem de to bestemmelser, og at bestemmelserne derfor finder anvendelse på hver sin periode. Det skal i denne sammenhæng fremhæves, at sagsøger endnu ikke har foretaget regulering i henhold til nettoprisindekset.

På denne baggrund gøres det gældende, at de sagsøgte ikke har dokumenteret, at lejekontraktens bestemmelser om lejefastsættelse er ugyldig som stridende mod boligreguleringslovens § 15a, stk. 4.

Sagsøgte har i sit påstandsdokument til støtte for den nedlagte påstand gjort gældende:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres overordnet gældende:

at det omhandlede lejemål er omfattet af boligreguleringslovens ufravigelige regler i Kap. II om huslejeregulering og omkostningsbestemt leje, jf. BRL § 4a, stk. 2, udvidet ejendomsbegreb

at at lejemålet er taget i brug efter den 31. december 1991, hvorfor bestemmelsen i BRL § 15a, stk. 1, giver mulighed for at aftale en husleje, der overstiger den omkostningsbestemte leje, jf. BRL § 5. BRL § 15a, stk. 4, giver mulighed for lejeregulering ved trappelejeregulering eller nettoprisindeksering.

AD Sagsøgers påstand I:

Regulering af lejens størrelse ved kombinationsklausul oplyst i særligt tillæg:

Lejekontraktens er udformet på den dagældende autoriserede blanket for boliglejekontrakter Typeformular A, 8. udgave. I lejekontraktens § 11 skal de aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens § 1-10 anføres. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejeloven, hvilket er anført i indledningen til § 11.

De bestemmelser, der i nærværende sag er anført i § 11 på lejekontraktens side 6 og 7 (bilag 3) opfylder, jf. retspraksis, både blanket- og fremhævelseskravet i LL § 5, og sagsøgte anerkender, at de er gyldigt vedtaget mellem parterne, så længe de ikke strider mod præceptive regler i lejelovgivningen.

Der er ikke under § 11 i den autoriserede lejekontrakt (bilag 3 side 6 og 7) nævnt nogen bestemmelse om lejeregulering.

Udlejer har udarbejdet et dokument benævnt "§ 11. SÆRLIGE VILKÅR - TILLÆG" (bilag 3 side 15 og 16). I dette dokument er der bestemmelser om lejeregulering - først trappeleje og senere nettoprisindeksering (kombinationsklausul), tillige med mulighed også for lejeregulering ved eventuelle stigninger i skatter og afgifter, jf. LL § 50-51 samt en bestemmelse om, at lejen ikke kan nedsættes ved fald i nettoprisindekset.

Sagsøgte gør **principalt** gældende, at dette "tillæg" må anses som en af udlejer udarbejdet standard blanket, der ikke er autoriseret, hvorfor hele "tillægget" er ugyldigt, jf. LL § 5, stk. 2.

Hvis retten ikke anser tillægget som ugyldigt, gøres det **subsidiært** gældende, at BRL § 15a, stk. 4 hjemler parterne adgang til at aftale lejeregulering enten som trappelejeregulering eller som nettoprisindeksering, men ikke som en kombination af begge reguleringsmåder i et lejeforhold, jf. U.2010.2183H. Dette heller ikke selv om der ikke er tidsmæssig overlap mellem de to bestemmelser, hvorfor lejereguleringsaftalen i sin helhed må anses som ugyldig.

Mere subsidiært gøres gældende, at lejeforholdet kun kan reguleres efter den først nævnte og også benyttede trappelejeregulering. Pristalsregulering med ikrafttræden den 1. januar 2014 er ugyldig.

AD Sagsøgers påstand II:

Særskilt opkrævning af renovationsudgifter ud over lejebetalingen:

Reglerne i BRL §§ 5-14 (kap. II) finder anvendelse på nærværende lejeforhold, jf. BRL § 4, stk. 1, men kan fraviges i lejeaftalen jf. BRL § 15a, stk. 1.

Lejens sammensætning fremgår af BRL § 5. Lejen skal, jf. BRL § 5 dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastning af ejendommens værdi, jf. § 9.

Når lejemålet som i nærværende tilfælde er taget i brug efter den 31. december 1991 giver bestemmelsen i BRL § 15a, stk. 1, mulighed for at aftale en husleje, der overstiger de nødvendige driftsudgifter og afkastet, jf. BRL § 5. Det gøres gældende, at bestemmelsen ikke hjemler adgang til at fravige lejens sammensætning og bestemmelsen om, at lejen skal dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommen, jf. §§ 8 og 9.

Renovationsbidrag, som kommunen har opkrævet hos udlejer, er en ejendomsafgift, der anses som en nødvendig driftsudgift for ejendommen, jf. BRL § 8 og LL § 51, det vil sige en del af lejen.

Ud af den af udlejer opkrævede leje skal udlejer benytte en del til at dække udlejers udgifter til renovationsafgiften. Der ses ikke at være hjemmel til at udskille renovationsafgiften og kræve denne refunderet af lejer ud over lejebetalingen, hvilket findes for udgifter til eks. varme og vand, herunder vandafledningsafgift. Det bemærkes i øvrigt, at alle disse er udgifter, hvis størrelsen afhænger af lejers forbrug. Det er ikke tilfældet for renoveringsafgiften.

Det af udlejer udarbejdede "tillæg" til lejekontraktens (bilag 3, side 15 og 16) støtter også en formodning om, at udlejer selv er af den opfattelse, at renovationsbidrag/afgift er en del af huslejen, idet der på "tillæggets" sidste side er indsat en bestemmelse om, at lejen kan reguleres i tilfælde af evt. stigninger i skatter og afgifter, jf. LL § 50 - 51. Som nævnt ovenover omfatter § 51 renovationsudgifter.

Det gøres gældende, at den i lejekontrakten indgåede aftale om lejers refundering af udlejers renovationsudgifter for den lejede lejlighed (bilag 3, side 6, syvende afsnit) er i strid med de præceptive regler i lejeloven om fastsættelse af og regulering af lejen, og sagsøger er ikke berettiget til særskilt at udskille og opkræve betaling for renovation ud over lejen.

Det gøres herunder gældende, at de betalinger for renovationsudgifter, som udlejer har opkrævet hos lejer, herunder både de månedlige aconto betalinger på kr. 150,00 samt

efterbetalinger tilbage fra 1. februar 2012, skal tilbagebetales til lejer med procesrenter fra den 1. august 2015 og til betaling sker.

Det gøres derudover gældende, at i tilfælde af at retten finder, at udlejer er berettiget til at kræve renovationsudgifterne refunderet af lejer, er dette ensbetydende med, at den aftalte huslejebetaling er forøget med det betalte renovationsbeløb, hvilket er ensbetydende med at den månedlige husleje bliver større end kr. 8.500,00.

Huslejenævnet har i sin afgørelse af 24. juni 2015 (bilag 1) der ligger til grund for nærværende sag, godkendt den aftalte månedlige leje på kr. 8.500,00, jf. boligreguleringslovens § 15a, stk. 1. Denne afgørelse har udlejer ikke indbragt for boligretten, og udlejer kan således ikke afkræve en højere lejebetaling end den af huslejenævnet godkendte. I tilfælde af at udlejer får medhold i at renovationsudgiften kan udskilles til særskilt betaling betyder det samtidig, at lejebetaling skal nedsættes med et tilsvarende beløb."

Retten's begrundelse og resultat

AD pristalsregulering:

Efter lejekontrakten har parterne indgået en aftale om pristalsregulering, således at lejen pr. 15. august 2011, 1. juli 2012 og 1. juli 2013 hæves til forud fastsatte beløb. Det er anført i aftalen, og i øvrigt ubestridt, at lejemålet er omfattet af boligreguleringslovens § 15a, stk. 1. Det fremgår endvidere af tillægget, at lejen med virkning 1. januar, første gang 1. januar 2014 reguleres med den procentvise stigning i nettoprisindekset. I medfør af boligreguleringslovens § 15a, stk. 4, kan lejeforhøjelse for de af stk. 1 - 3 omfattede ejendomme kræves på grundlag af en aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, eller efter nettoprisindekset.

I præmisserne i højesterets dom af 20. maj 2010 (U.2010.2183H) hedder det: "... Efter ordlyden af og forarbejderne til boligreguleringslovens § 15 a, stk. 4, finder Højesteret, at bestemmelsen må forstås således, at der alene kan indgås aftale om forhøjelse af lejen enten med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (trappeleje) eller efter nettoprisindeks, men ikke aftale om anvendelse af begge reguleringsmåder i et lejeforhold. ..."

I overensstemmelse med højesterets præmisser finder boligretten, at der alene i et lejeforhold kan indgås aftale efter et af de nævnte principper, men ikke kombination af disse heller ikke selv om der ikke er tidsmæssige overlappning.

Som følge heraf vil sagsøgte være at frifinde for sagsøgerens første påstand.

Retten har ikke fundet anledning til at tage stilling til om vilkåret af andre grunde kunne tilsidesættes.

AD særskilt betaling for renovation

Højesteret har i en dom af 30. juni 2009 (U.2009.2497H) i præmisserne udtalt: "Lejelovningen indeholder for leje af lejligheder til beboelse ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejeren dække udlejerens driftsudgifter ved refusion, jf. herved lejelovens kapital VIII

med bestemmelsen om ufravigelighed i § 53, stk. 1 og 2, samt boligreguleringslovens kapitel II om omkostningsbestemt leje. En adgang for udlejerens til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lovhjemmel, som f.eks. lejelovens kapitel VII om varmebetaling mv., hvorefter udlejerens udgifter til varmeforsyning dækkes ved en refusion som tillæg til lejebetalingen".

Vestre Landsret har i en dom af 27. februar 2015 i præmisserne udtalt følgende:

"Lejelovegivningen indeholder ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen for leje af lejligheder til beboelse, og disse regler giver ikke udlejerens adgang til at lade lejerne dække udlejerens driftsudgifter ved refusion ved siden af lejebetalingen. En adgang for udlejerens til at udskille dele af lejen til særskilt refusion kræver således lovhjemmel. Udgifterne til renovation er omfattet af udlejerens pligt til renholdelse af ejendommen, og der er ikke påvist særskilt hjemmel for udlejerens til at kræve udgifterne til renovation refunderet ved siden af lejebetalingen. Det kan ikke føre til et andet resultat, at lejelovens § 53, stk. 3, må anses for at gælde for de pågældende lejemaal."

Idet Boligretten kan tilslutte sig Højesterets og Vestre Landsret's præmisser og idet sagsøgeren ikke har godtgjort en særlig lovhjemmel for at kræve særskilt refusion for renovationsudgifter frifindes sagsøgte tillige for sagsøgerens anden påstand. Som følge heraf, og da sagsøgte selvstændige påstand størrelsesmæssigt er ubestridt, tages sagsøgte selvstændige påstand til følge.

Som følge af sagens resultat skal sagsøgeren betale sagens omkostninger til de sagsøgte. Sagsomkostningerne fastsættes som følge af sagens værdi og efter landsretspræsidenternes takster til 16.000 kr.

Thi kendes for ret:

Elly og Aage Mortensen frifindes for de af Rokkevænget Middelfart ApS nedlagte påstande.

Rokkevænget Middelfart ApS skal inden 14 dage til Elly og Aage Mortensen betale kr. 14.297,57 med procesrente fra 2. oktober 2015.

Sagsøgeren skal inden samme frist til de sagsøgte betale sagens omkostninger med 16.000 kr.