

# DOM

Afsagt den 3. november 2016 af Østre Landsrets 21. afdeling  
(landsdommerne Taber Rasmussen, Olaf Tingleff og Marie Louise Tønne (kst.)).

21. afd. nr. B-925-16:

Rokkevænget Middelfart ApS

(advokat Bjarne Aarup)

mod

1) Elly Mortensen

2) Aage Mortensen

( begge ved advokat Lene Dinesen, besk.)

Odense Boligrets dom af 5. april 2016 (BS 6-1047/2015) er anket af Rokkevænget Middelfart ApS med påstande som for boligretten om, at de indstævnte, Elly Mortensen og Aage Mortensen, skal anerkende dels, at aftalen om pristalsregulering med ikrafttræden den 1. januar 2014 er gyldig, dels at Rokkevænget Middelfart ApS er berettiget til at opkræve særskilt betaling for renovation.

Elly Mortensen og Aage Mortensen, der har fri proces under anken, har påstået stadfæstelse, dog således at deres selvstændige påstand forhøjes til krav om betaling af 15.347,57 kr. med tillæg af procesrente.

Rokkevænget Middelfart ApS har endvidere som for boligretten nedlagt påstand om frifindelse over for Elly Mortensen og Aage Mortensens selvstændige påstand.

## **Supplerende sagsfremstilling**

Af lejekontraktens § 3 om betaling af leje m.v. fremgår bl.a., at den årlige leje er 90.000 kr., og at lejen, der forfalder til betaling den 1. i hver måned, udgør 7.500 kr. Endvidere er det om skatter og afgifter anført, at disse indgår i begyndelseslejen pr. 15. maj 2011, og at denne dato vil blive taget som udgangspunkt ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter.

I tillægget til lejekontrakten, som har overskriften ”§ 11. Særlige vilkår – tillæg”, er det under punkt 2 yderligere anført:

”Udover pristalsreguleringen, reguleres lejen med eventuelle stigninger i skatter og afgifter jf. LL § 50-51. Lejeregulering med henvisning til en for ejendommen konstateret stigning i skatter og afgifter fordeles mellem lejerne efter lejeværdi.”

### **Forklaringer**

Jesper Aagaard har supplerende forklaret bl.a., at han i dag er eneejer af Rokkevænget Middelfart ApS. Det er ikke korrekt, som anført i boligrettens dom, at han beskæftiger sig med byggeri af ejendomme. Han er jordentreprenør. Det selskab, han overtog projektet fra, hed Vejle Investor. Der er opført i alt 8 dobbelthuse. Det var ejendomsmægleren ”Et godt hjem”, der vurderede huslejeniveauet. Med disse korrektioner kan han godkende gengivelsen af hans forklaring i boligrettens dom.

Han har ikke opført andre ejendomme. Han byggemodnede grundene for Vejle Investor. Han udførte byggemodningen af grundene gennem selskabet Aagaard Gruppen, hvor han har sin hovedbeskæftigelse som jordentreprenør. Han overtog projektet, fordi han havde 4,5-5 mio. kr. til gode, som Vejle Investor ikke kunne betale. For at redde så meget som muligt af sin investering, købte han grundene af konkursboet. Der er plads til at bygge i alt 11 dobbelthuse, men der er kun bygget 8 dobbelthuse. Han har ikke haft finansiering til at bygge alle huse på en gang. Da det ikke var muligt at sælge husene, valgte han at leje ud med forkøbsret. Han har ikke solgt nogen af ejendommene.

Han mener, at renovationsudgiften er forbrugsafhængig, da det er muligt at bede om forskellige typer af affaldsbeholdere eller hyppigere tømning. Han har ikke foretaget regulering af lejen grundet stigning i skatter og afgifter, fordi han mener, at huslejen er passende i forhold til efterspørgslen efter lejemålene. Hvis han ikke kan opkræve renovationsudgifter ved siden af lejen, vil han være nødt til at overveje nye lejekontrakter med omkostningsbestemt leje, som han har vurderet vil være ca. 13.000 kr. pr. måned. Det er korrekt, at renovationsudgifterne i kommunen hidtil har ligget fast. I forbindelse med at tømning nu kun foretages hver 14. dag, er det muligt at vælge hyppigere tømning. Han er enig i, at ingen af lejerne i Rokkevænget har valgt hyppigere tømning.

## **Procedure**

Parterne har for landsretten i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

## **Landsrettens begrundelse og resultat**

### *Aftalen om pristalsregulering*

Som anført i Højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2010 side 2183 må den dagældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 4, forstås således, at der kan indgås aftale om forhøjelse af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (trappeleje) eller efter nettoprisindeks, men ikke aftale om anvendelse af begge reguleringsmåder.

I den foreliggende sag er der aftalt trappeleje, således at den årlige leje forhøjedes til 96.000 kr. fra den 1. juli 2012 og derefter til 102.000 kr. fra den 1. juli 2013. Det er endvidere aftalt, at den til enhver tid gældende leje hvert år med virkning fra den 1. januar reguleres efter et nettoprisindeks, første gang den 1. januar 2014. Det er ubestridt, at der ikke er sket lejeforhøjelse efter princippet om regulering efter nettoprisindekset.

Det er under sagen alene et spørgsmål, om bestemmelsen om årlig regulering af lejen efter nettoprisindekset er ugyldig. Da aftalen giver udlejer mulighed for i strid med den dagældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 4, at anvende begge reguleringsmåder i samme lejeforhold, tiltrædes det herefter, at bestemmelsen om lejeregulering efter nettoprisindekset tilsidesættes som ugyldig.

Landsretten finder herefter ikke anledning til at tage stilling til, om aftalen om pristalsregulering med ikrafttræden den 1. januar 2014 tillige måtte være ugyldig af andre grunde.

### *Særskilt opkrævning af betaling for renovation*

Efter lejelovgivningen og praksis kan udlejer ikke uden lovhjemmel kræve særskilt betaling til dækning af driftsudgifter ved siden af lejebetalingen. Det fremgår ikke med tilstrækkelig tydelighed af den dagældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1, eller af lejelovens § 53, stk. 3, eller af bestemmelseernes forarbejder, at dette er fraveget for lejeaftaler

omfattet af de nævnte bestemmelser, jf. herved tillige Vestre Landsrets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2015 side 1986.

I den foreliggende sag har Elly og Aage Mortensen gjort gældende, at renovationsbidraget er en del af lejen.

Det fremgår af lejekontrakten, at skatter og afgifter indgår i lejen, samt at lejen reguleres med eventuelle stigninger i skatter og afgifter. På denne baggrund finder landsretten, at Rokkevænget Middelfart ApS ikke har hjemmel til i tillæg til lejebetalingen at opkræve særskilt betaling for renovation, som må anses for at udgøre en afgift, jf. lejelovens § 51, stk. 1.

Rokkevænget Middelfart ApS skal som følge heraf tilbagebetale det beløb på i alt 15.347,57 kr., som Elly og Aage Mortensen har betalt vedrørende renovation, og som størrelsesmæssigt ikke er bestridt. Det beløb, hvormed Elly og Aage Mortensens selvstændige påstand er forhøjet, forrentes fra 6. oktober 2016.

#### *Konklusion og sagsomkostninger*

På den anførte baggrund stadfæstes boligrettens dom med den ændring, at Rokkevænget Middelfart ApS til Elly og Aage Mortensen skal betale 15.347,57 kr. med procesrente af 14.297,57 kr. fra den 2. oktober 2015 og af 1.050 kr. fra den 6. oktober 2016.

Rokkevænget Middelfart ApS skal betale sagsomkostninger for landsretten med i alt 22.395,88 kr. Da Elly og Aage Mortensen har fri proces, skal beløbet betales til statskassen. Beløbet omfatter 20.000 kr. til udgifter til advokatbistand inklusive moms og 2.395,88 kr. i godtgørelse for transportomkostninger. Beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand omfatter rejsetid, og der er ved fastsættelsen af beløbet ud over sagens værdi, som er oplyst til 78.297,57 kr., taget hensyn til sagens omfang og varighed.

**T h i k e n d e s f o r r e t:**

Boligrettens dom stadfæstes med den ændring, at Røkkevænget Middelfart ApS til Elly Mortensen og Aage Mortensen skal betale 15.347,57 kr. med procesrente af 14.297,57 kr. fra den 2. oktober 2015 og af 1.050 kr. fra den 6. oktober 2016.

I sagsomkostninger for landsretten skal Røkkevænget Middelfart ApS betale 22.395,88 kr. til statskassen.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.