

HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 21. september 2017

Sag 26/2017

(1. afdeling)

Rokkevænget Middelfart ApS

(advokat Bjarne Aarup)

mod

Elly Mortensen

og

Aage Mortensen

(advokat Steen Jørgensen, beskikket for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Odense den 5. april 2016 og af Østre Landsrets 21. afdeling den 3. november 2016.

Sagen er behandlet på skriftligt grundlag, jf. retsplejelovens § 387.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Marianne Højgaard Pedersen, Lars Hjortnæs, Jan Schans Christensen og Kurt Rasmussen.

Påstande mv.

Appellanten, Rokkevænget Middelfart ApS, har nedlagt påstand om 1) at de indstævnte, Elly Mortensen og Aage Mortensen, skal anerkende, at Rokkevænget Middelfart ApS er berettiget til at opkræve særskilt betaling for renovation, og 2) at Elly Mortensen og Aage Mortensen til Rokkevænget Middelfart ApS skal betale 16.652,02 kr. med procesrente fra sagens indbringelse for Højesteret.

Elly Mortensen og Aage Mortensen har over for påstand 1 nedlagt påstand om stadfæstelse og over for påstand 2 frifindelse.

Rokkevænget Middelfart ApS' påstand 2 har baggrund i, at selskabet har opfyldt landsrettens dom.

Anbringender

Rokkevænget Middelfart ApS har anført navnlig, at lejelovens § 53, stk. 3, og den dagældende boligreguleringslovs § 15 a, stk. 1, og forarbejderne til disse bestemmelser er udtryk for, at der gælder en fri lejefastsættelse for lejemål omfattet af bestemmelserne, og at den frie lejefastsættelse alene er begrænset af aftalelovens § 36. Aftalen mellem parterne om særskilt betaling for renovationsudgifterne er således gyldig, og Elly og Aage Mortensen skal derfor betale herfor, jf. lejekontraktens § 11.

Der gælder ifølge lejelovgivningen ikke indskrænkninger i parternes aftalefrihed. Lejemålet er omfattet af de deklatoriske regler, der giver mulighed for en fri lejefastsættelse. Det må have formodningen imod sig, at der gælder samme retsstilling på et præceptivt lovområde og et deklatorisk lovområde. Den retstilstand, der er fastslået i UfR 2009.2497 H, angår ikke tilfælde, hvor undtagelsesbestemmelserne i lejelovens § 53, stk. 3, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1, finder anvendelse. Disse bestemmelser er således undtagelser til de præceptive undtagelsesbestemmelser i lejelovens § 53, stk. 1 og 2, og boligreguleringsloven.

Lejelovens §§ 47-52 og boligreguleringslovens §§ 5-14 kan fraviges enkeltvis eller samlet alt afhængig af parternes aftale. Der er hverken i bestemmelsernes ordlyd eller i forarbejderne holdepunkter for at antage, at en fravigelse af bestemmelserne skal ske samlet.

Hvis Højesteret finder, at retsstillingen som fastslået ved UfR 2009.2497 H gælder samtlige lejemål, kan lejelovens § 53, stk. 3, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1, benyttes som hjemmel til at kræve særskilt betaling som angivet i dommens præmisser.

Elly og Aage Mortensen har anført navnlig, at lejelovgivningens regler ikke tillægger udlejer ret til at udskille renovationsudgift eller andre af en ejendoms nødvendige driftsudgifter til særskilt betaling ved refusion, heller ikke når det lægges til grund, at lejemålet er omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse, jf. lejelovens § 53, stk. 3, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1. Nødvendige driftsomkostninger, jf. boligreguleringslovens § 8, er således indeholdt i lejen og har i anden lovgivning særstatus og er fortrinsberettigede krav. Fri lejefastsættelse

betyder, at parterne kan aftale, at selve lejen gerne må overstige ejendommens nødvendige driftsomkostninger. Huslejens øvre grænse reguleres af aftalelovens § 36. Parterne kan derimod ikke aftale, at lejer ud over betaling af huslejen tillige skal afholde de nødvendige driftsomkostninger.

Hertil kommer, at det af tillægget til lejekontraktens § 11 fremgår, at ud over pristalsreguleringen reguleres lejen med eventuelle stigninger i skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-51. Udgiften til renovation er netop omfattet af lejelovens § 51. Hvis udlejer får medhold, vil det medføre, at der bliver betalt dobbelt renovationsafgift.

De præceptive regler i lejelovens §§ 49-52 kan fraviges samlet eller enkeltvis, jf. lovens § 53, stk. 3, men det fremgår ikke af forarbejderne, at det har været lovgivers hensigt, at der skulle være fuld aftalefrihed om alle lejevilkår.

Retsgrundlaget

I den dagældende § 53 i lejeloven (lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010) hedder det:

”§ 53. Reglerne i §§ 47-52 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.
Stk. 2. Der kan ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. I lejeperioden kan dog aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.
Stk. 3. Uanset stk. 1 og 2 kan §§ 47-52 fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.”

Den dagældende boligreguleringslovs § 15 a, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010), er sålydende:

”Reglerne i §§ 5-14 kan fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.”

Lejelovens § 53, stk. 3, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1, blev indsat som henholdsvis § 53, stk. 7, i lejeloven og § 15 a, stk. 4, i boligreguleringsloven ved lov nr. 931 af 27. december 1991 (Lejefastsættelse i nye private udlejningsejendomme og tidligere erhvervslejemål).

I forarbejderne til de pågældende bestemmelser hedder det bl.a. (Folketingstidende 1991-92, tillæg A, lovforslag nr. L 63, sp. 1229 ff.):

”Almindelige bemærkninger

Lovforslaget skal ses som et led i regeringens initiativer med henblik på at øge væksten i samfundet samt at forbedre beskæftigelsessituationen.

Det er endvidere udtryk for regeringens målsætning om en gradvis overgang til et friere boligmarked herunder især et mindre reguleret lejefastsættelsessystem, der i højere grad sikrer, at den aftalte leje er udtryk for den gældende markedspris.

Forslaget omfatter lejefastsættelsen for beboelseslejligheder i ejendomme, som er taget i brug efter 1991, og medfører, at der for disse boligens vedkommende kan aftales en leje, som er højere end det lejedes værdi og uafhængig af reglerne om den omkostningsbestemte husleje.

...

Den foreslåede liberalisering af lejefastsættelsen ventes at styrke private investorers incitament til at opføre nye private udlejningsejendomme. ...

De foreslåede bestemmelser i lejeloven og i boligreguleringsloven, hvorefter lejefastsættelsen i de pågældende lejemål gøres fri, indebærer, at det bliver helt op til parterne, ud fra en vurdering af markedets muligheder, at aftale lejens størrelse.

Man skal dog være opmærksom på, at lejere, der efter de foreslåede ændringer kommer til at betale en leje, der overstiger det lejedes værdi, i et vist omfang er sikret mod helt urimelige vilkår, idet de vil kunne anfægte sådanne vilkår efter aftalelovens § 36. ...

...

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1 [Lejeloven]

...

Til nr. 3

Forslaget vedrører en ændring af § 53.

Efter den gældende lejelov er lejens størrelse i beboelseslejemål i uregulerede kommuner begrænset af lovens §§ 47-53, hvorefter lejen ved lejemålets indgåelse ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi, og hvor lejen efterfølgende - bortset fra stigninger som følge af forøgede skatter og afgifter - alene kan forhøjes hvert andet år og da kun, hvis lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Herudover kan lejen alene forhøjes som følge af forbedringer.

Disse regler kan ikke fraviges til skade for lejerens.

Forslaget indebærer, at der gives mulighed for at aftale en husleje for nye private udlejningsboliger, der overstiger det lejedes værdi.

...

Efter forslaget gælder ordningen for alle nyopførte beboelseslejligheder, hvor lejefastsættelsen sker i henhold til lov om leje.

...

Det foreslås således, at lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Forslaget skal ses som en sikring imod, at der indgås lejeaftaler, hvorefter lejen reguleres efter nogle for lejeren helt uigennemskuelige mekanismer.

Forslaget vedrører i sin helhed alene selve lejefastsættelsesreglerne. De øvrige regler i lejeloven såsom opsigelses- og ophævelsesreglerne samt reglerne om bytteret finder fuldt ud anvendelse på disse lejemål.

Til § 2 [Boligreguleringsloven]

...

Til nr. 2

Efter boligreguleringsloven gælder for udlejede beboelseslejemål i regulerede kommuner, at lejen ved første lejefastsættelse ikke må bringes til at overstige det lejedes værdi, således som dette begreb forstås efter lejeloven.

Endvidere gælder, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Lejen for en udlejet beboelseslejlighed må således ikke overstige lejen for tilsvarende lejemål i kvarteret.

Om senere lejeforhøjelser gælder efter boligreguleringsloven reglerne om omkostningsbestemt leje, hvorefter lejen kan forhøjes løbende, hvis den ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter.

...

Forslaget indebærer, at der nu gives mulighed for at aftale en husleje for nye private udlejningsboliger, der overstiger det lejedes værdi, og ikke er begrænset af reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Om de nærmere betingelser herfor henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 3, idet de foreslåede regler herom er de samme i de to love.

...

Det foreslås således, at lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Forslaget skal ses som en sikring imod, at der indgås lejeaftaler, hvorefter lejen reguleres efter nogle for lejeren helt uigennemskuelige mekanismer.”

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om Rokkevænget Middelfart ApS som udlejer har været berettiget til i lejekontrakten med Elly og Aage Mortensen at aftale, at renovation skal betales særskilt.

Højesteret har i dom af 30. juni 2009 (UfR 2009.2497) fastslået, at en adgang for udlejeren af en beboelseslejlighed til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver lovhjemmel.

Udgifter til renovation er omfattet af reglerne i lejelovens § 51 om ejendommens afgifter og boligreguleringslovens dagældende § 8 om nødvendige driftsudgifter, som skal indgå i lejen, jf. den dagældende § 5.

Efter lejelovens § 53, stk. 3, kan lovens §§ 47-52 fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Ifølge boligreguleringslovens dagældende § 15 a, stk. 1, kan denne lovs §§ 5-14 fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den samme dato.

Rokkevænget Middelfart har anført, at det krav om lovhjemmel, som er fastslået ved den nævnte højesteretsdom, ikke gælder på det deklatoriske område, som denne sag vedrører. I anden række har Rokkevænget Middelfart anført, at de nævnte bestemmelser om fravigelighed indeholder den fornødne lovhjemmel til at indgå aftale om særskilt betaling for renovation.

Det fremgår af forarbejderne til bestemmelserne i lejelovens § 53, stk. 3, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1, at bestemmelserne omfatter lejefastsættelsen for de omhandlede beboelseslejligheder og medfører, at der for disse boligers vedkommende kan aftales en leje, som er højere end det lejedes værdi og uafhængig af reglerne om den omkostningsbestemte husleje, kun begrænset af reglen i aftalelovens § 36 om tilsidesættelse af urimelige aftalevilkår.

Højesteret finder på denne baggrund, at bestemmelserne om fravigelighed må forstås sådan, at der kan aftales en husleje, som overstiger det lejedes værdi, herunder eventuelt med andre reguleringsmekanismer end dem, der fremgår af loven, men at bestemmelserne ikke angår,

hvilke driftsudgifter der skal indgå i huslejen, og hvilke der kan kræves særskilt refunderet som tillæg til huslejen. Dette stemmer også med det formål om gennemskuelse for lejeren, som er omtalt i forarbejderne.

På den anførte baggrund tiltræder Højesteret, at der ikke er hjemmel til at aftale, at der skal ske særskilt betaling for renovation som et tillæg til huslejen.

Højesteret tager herefter Elly og Aage Mortensens påstande til følge.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

Elly Mortensen og Aage Mortensen frifindes for Rokkevænget Middelfart ApS' betalingspåstand.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Rokkevænget Middelfart ApS betale 25.000 kr. til statskassen.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.