

HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 11. november 2020

Sag 180/2019

(2. afdeling)

Bellingelunden ApS

(advokat Søren Dolmer Andersen)

mod

Lejerne 1-19

(advokat Annette Petersen for alle)

og

Bellingelunden ApS

(advokat Søren Dolmer Andersen)

mod

Lejerne 1-28

(advokat Annette Petersen for alle)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Odense den 17. april 2018 (BS 10-832/2017 og BS 10-841/2017) og af Østre Landsrets 13. afdeling den 16. august 2019 (B-738-18 og B-1214-18).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jon Stokholm, Lene Pagter Kristensen, Henrik Waaben, Lars Hjortnæs og Kristian Korfits Nielsen.

Påstande

Appellanten, Bellingelunden ApS, har over for lejerne 1-19 nedlagt påstand om frifindelse. Bellingelunden, der har opfyldt landsrettens dom for så vidt angår sagsomkostninger for begge retter, har endvidere nedlagt påstand om, at lejerne skal tilbagebetale 57.200 kr.

Bellingelunden har over for lejerne 1-28 nedlagt følgende påstande:

Lejerne skal anerkende at have pligt til at betale renovationsudgifter direkte til renovations-selskabet.

Lejerne skal anerkende at have pligt til at tilbagebetale ethvert beløb, som Bellingelunden har betalt til lejerne i henhold til Huslejenævnets afgørelser vedrørende renovationsudgift, samt ethvert beløb, som Bellingelunden efterfølgende har afholdt eller måtte afholde over for renovations-selskabet eller lejerne i henhold til deres forsyning og forbrug af renovation.

Lejerne skal betale følgende beløb:

... skal betale 9.777,40 kr. Af beløbet forrentes med procesrente 4.054,35 kr. fra 7. juni 2017, 419,80 kr. fra 5. september 2017, 419,80 kr. fra 5. december 2017, 428,19 kr. fra 5. marts 2018, 428,19 kr. fra 6. juni 2018, 428,19 kr. fra 5. september 2018, 428,18 kr. fra 5. december 2018, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 890,64 kr. fra 5. december 2019, 463,14 kr. fra 5. marts 2020, 463,14 kr. fra 4. juni 2020 og 463,14 kr. fra 4. september 2020.

... skal betale 9.615,98 kr. Af beløbet forrentes med procesrente 3.892,93 kr. fra 7. juni 2017, 419,80 kr. fra 5. september 2017, 419,80 kr. fra 5. december 2017, 428,19 kr. fra 5. marts 2018, 428,19 kr. fra 6. juni 2018, 428,19 kr. fra 5. september 2018, 428,18 kr. fra 5. december 2018, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 890,64 kr. fra 5. december 2019, 463,14 kr. fra 5. marts 2020, 463,14 kr. fra 4. juni 2020 og 463,14 kr. fra 4. september 2020.

... skal betale 7.896,89 kr. Af beløbet forrentes med procesrente 2.173,84 kr. fra 7. juni 2017, 419,80 kr. fra 5. september 2017, 419,80 kr. fra 5. december 2017, 428,19 kr. fra 5. marts 2018, 428,19 kr. fra 6. juni 2018, 428,19 kr. fra 5. september 2018, 428,18 kr. fra 5. december 2018, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 890,64 kr. fra 5. december 2019, 463,14 kr. fra 5. marts 2020, 463,14 kr. fra 4. juni 2020 og 463,14 kr. fra 4. september 2020.

... skal betale 10.408,52 kr. Af beløbet forrentes med procesrente 4.685,47 kr. fra 7. juni 2017, 419,80 kr. fra 5. september 2017, 419,80 kr. fra 5. december 2017, 428,19 kr. fra 5. marts 2018, 428,19 kr. fra 6. juni 2018, 428,19 kr. fra 5. september 2018, 428,18 kr. fra 5. december 2018, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 890,64 kr. fra 5. december 2019, 463,14 kr. fra 5. marts 2020, 463,14 kr. fra 4. juni 2020 og 463,14 kr. fra 4. september 2020.

... skal betale 9.159,88 kr. Af beløbet forrentes med procesrente 4.054,35 kr. fra 7. juni 2017, 419,80 kr. fra 5. september 2017, 419,80 kr. fra 5. december 2017, 428,19 kr. fra 5. marts 2018, 428,19 kr. fra 6. juni 2018, 428,19 kr. fra 5. september 2018, 428,18 kr. fra 5. december 2018, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 890,64 kr. fra 5. december 2019, 463,14 kr. fra 5. marts 2020 og 308,76 kr. fra 5. marts 2020.

... skal betale 9.921,88 kr. Af beløbet forrentes med procesrente 4.198,83 kr. fra 7. juni 2017, 419,80 kr. fra 5. september 2017, 419,80 kr. fra 5. december 2017, 428,19 kr. fra 5. marts 2018, 428,19 kr. fra 6. juni 2018, 428,19 kr. fra 5. september 2018, 428,18 kr. fra 5. december 2018, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 445,32 kr. fra 27. august 2019, 890,64 kr. fra 5. december 2019, 463,14 kr. fra 5. marts 2020, 463,14 kr. fra 4. juni 2020 og 463,14 kr. fra 4. september 2020.

Bellingelunden, der har opfyldt landsrettens dom for så vidt angår sagsomkostninger for begge retter, har desuden nedlagt påstand om, at lejerne 1-28 skal tilbagebetale 60.000 kr.

De indstævnte, lejerne 1-19 og lejerne 1-28, har påstået stadfæstelse og frifindelse for tilbagebetalingspåstandene.

Der er mellem parterne enighed om den beløbsmæssige opgørelse af de fremsatte krav.

Supplerende sagsfremstilling

Bellingelunden ApS ejer Bellingelunden 1-51, som består af 51 lejemål beliggende i et-plans boliger i dobbelthuse.

De lejekontrakter, som er indgået før 2014, indeholder i § 11, pkt. 2-4 – ud over en tidsbe-
grænset trappelejeklausul – bl.a. følgende bestemmelser:

”3. Skatter og afgifter m.v.

Lejen kan reguleres i medfør af lejelovgivningens øvrige regler, herunder som konse-
kvens af stigende skatter og afgifter.

4. Fællesudgiftsregnskab.

Lejer betaler udover lejen a conto bidrag til fællesudgifter, som omfatter omkostninger
til renovation, havecontainere og fælleslys på området.

Ved lejemålets begyndelse er fastsat et a conto bidrag til fællesudgifter på kr. 222,00
månedligt.

Der udarbejdes af udlejer én gang årligt budget for disse udgifter, som danner grundlag
for fastsættelse af a conto bidraget.

Der foretages af udlejer én gang årligt endelig opgørelse af udgifter omfattet af fælles-
regnskabet. Disse udgifter er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

Har lejer betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejer kræve tillægsbetaling ved den første
lejebetaling, der skal finde sted, og når der [er] forløbet én måned efter at lejeren har
modtaget regnskabet. Med tilsvarende varsel kan udlejer foretage regulering af a conto
beløbet, således at det modsvarer lejers forventede andel af omkostningerne.

I den udstrækning én eller flere af de ovenfor nævnte udgifter kan opkræves direkte fra
leverandør til lejer, kan udlejer kræve, at udgiften udtages af fællesregnskabet, således
at lejer foretage[r] direkte betaling af omkostningen til leverandøren.

Udgifterne til forbrug af varme, vand, vandafledningsafgift og elektricitet opkræves af
forsyningsselskaberne i henhold til forsyningsselskabernes almindelige betalingsbetin-
gelser. Antennekontingent opkræves på tilsvarende vis af Tele Danmark.

I forbindelse med fraflytning er lejer forpligtet til at betale eventuelle flyttegeby-
rer/aflæsningsgebyrer til leverandørerne af ovennævnte ydelser.

Lejemålet er forsynet med 130 l renovationsspand, som eventuelt kan byttes til en 190 l.
A conto bidraget til fællesudgifter vil i så fald blive reguleret, p.t. med kr. 33,00 pr. må-
ned.”

Anbringender

Bellingelunden har om lejeregulering efter tillæggene til lejekontrakt over for lejerne 1-19
anført navnlig, at de ikke har løftet bevisbyrden for, at de som følge af svigtende eller bristede
forudsætninger kan kræve sig frigjort fra den aftalte huslejegulering i tillæggene.

Det må bero på en konkret vurdering af hver enkelt lejers forudsætninger, om betingelserne for at anvende forudsætningslæren er opfyldt. Det er ikke bevist, at det var en forudsætning for alle de lejere, som underskrev tillægget, at samtlige 50 lejere, som fik tilsendt tillægget, underskrev dette. Det er heller ikke bevist, at det var en afgørende forudsætning for lejerne, at udlejer kunne gennemføre en regulering af lejens størrelse uafhængigt af, om lejerne underskrev tillægget. Det er endvidere ikke bevist, at samtlige lejere antog, at de var forpligtet til at tiltræde tillægget.

En urigtig juridisk forudsætning kan ikke påberåbes som en svigtende eller bristet forudsætning. Lejernes synspunkt om, at de troede, at lejemålene ville blive opsagt, hvis ikke tillæggene blev underskrevet, kan ikke udgøre en svigtende eller bristet forudsætning.

De påberåbte forudsætninger var ikke kendelige for udlejer på tiltrædelsestidspunktet, og de var ikke relevante. Udlejer skal ikke bære risikoen for, at lejernes forudsætninger for at underskrive tillægget måtte være svigtet eller bristet.

En udlejer har ikke en særlig vejledningspligt over for en lejer ved indgåelse af tillæg til en lejeaftale, og der er ikke hjemmel til at pålægge en udlejer af beboelseslejemål ved fremsendelse af et lejekontraktillæg udtrykkeligt at oplyse lejereren om, at denne ikke har pligt til at underskrive tillægget. Udlejer har i denne sag givet lejerne en udførlig vejledning ved lejemålets indgåelse, herunder bl.a. med hensyn til lejeregulering og opsigelse af lejemålet.

Der foreligger ikke forhold, der kan medføre, at tillæggene til lejekontrakt kan tilsidesættes som ugyldige i medfør af aftalelovens §§ 30, 31 og 33.

Det er sædvanlig kutyme, at lejekontrakter og eventuelle tillæg hertil fremsendes til kommende eller eksisterende lejere pr. post eller mail, og at fremsendelse sker uden et forudgående varsel eller indkaldelse til et orienteringsmøde. Det er også sædvanlig kutyme, at udlejer anmoder om at få returneret en lejekontrakt eller et tillæg hertil i underskrevet stand inden en angivet dato, herunder – som i denne sag – med en frist på 8 dage. Der er således intet usædvanligt ved den fremgangsmåde, som udlejer har anvendt. Tillæggene til lejekontrakt kan ikke anses for ugyldige, fordi lejerne er pensionister og ikke har juridisk indsigt. Forskellen mel-

lem lejen i de lejemål, som er reguleret ved skatte- og afgiftsstigning, og de lejemål, som efter lejekontrakttillægget er reguleret efter trappelejeklausulen, kan ikke begrunde, at lejerne ikke skal være forpligtet af det underskrevne tillæg. Der foreligger i øvrigt ikke omstændigheder, der kan føre til, at tillæggets vilkår om lejeregulering tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36.

Lejerne kan ikke påberåbe sig ugyldighed som følge af uens kontraktvilkår, jf. den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 9, eller princippet heri. Der er ikke tale om en forskel i lejen for helt identiske lejemål, idet der gælder forskellige vilkår for lejemålene. Hertil kommer, at den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 9, ikke finder anvendelse, da ejendommen er taget i brug senere end den 31. december 1991, jf. boligreguleringslovens § 15 a og lejelovens § 53. Der er derfor ikke grundlag for at anvende princippet i § 5, stk. 9.

Bellingelunden har om betaling af renovationsudgifter over for lejerne 1-28 anført navnlig, at der efter den dagældende lejelovs § 19, stk. 3, er hjemmel til at aftale, at lejer skal overtage udlejers renovationsforpligtelse, jf. herved den dagældende lejelovs § 24 modsætningsvis.

Det er en del af udlejers renholdelsesforpligtelse efter § 19, stk. 3, at sørge for, at lejemålet forsynes med renovation.

Der stilles ikke formkrav til fravigelse af den dagældende lejelovs § 19, stk. 3.

Den foreliggende sag er ikke sammenlignelig med de sager, som er afgjort ved dommene gengivet i UfR 2018.174 H og UfR 2015.1986 V. Disse domme angik spørgsmålet, om en udlejer kan kræve, at lejer refunderer udlejers udgifter til renovation ved siden af huslejen.

Det er efter den dagældende lejelovs § 19, stk. 3, uden betydning, om der er tale om en ”renovationsforpligtelse” eller ”betalingsforpligtelse”, idet der i denne bestemmelses forstand ikke er indholdsmæssig forskel på betydningen eller følgen af anvendelsen af disse begreber.

Hverken udlejer eller lejer må selv stå for den fysiske tømning af dagrenovationsbeholderen, jf. miljøbeskyttelseslovens § 45 og § 48. Udlejers renovationsforpligtelse efter § 19, stk. 3, kan derfor alene opfyldes ved betaling til renovationsselskabet for dettes fysiske bortskaffelse af dagrenovation. Udlejers renovationsforpligtelse kan som følge heraf kun overdrages til

lejer som en forpligtelse for lejer til at betale til renovationsselskabet. Miljøbeskyttelseslovens § 48, stk. 6, indeholder ikke et forbud for renovationsselskabet mod – efter aftale mellem udlejer og lejer – at sende opkrævningen til lejer. Der er ikke grundlag for at forstå § 19, stk. 3, sådan, at bestemmelsen alene vedrører forhold, der fysisk kan udføres af udlejer/lejer.

Hvis en renovationsforpligtelse eller en vedligeholdelsesforpligtelse er karakteriseret ved, at forpligtelsen alene kan opfyldes ved betaling herfor til tredjemand, eller hvis udlejer/lejer måtte ønske at betale tredjemand for at udføre forpligtelsen, vil dette været omfattet af § 19, stk. 3, jf. bl.a. TBB 2016.311 V. Er der indgået aftale om, at udlejer overdrager renovationsforpligtelsen, en renholdelsesforpligtelse og/eller en vedligeholdelsesforpligtelse til lejer, er lejer forpligtet til at opfylde denne forpligtelse eller afholde omkostningerne forbundet med opfyldelsen heraf, uanset om denne kan eller skal opfyldes ved fysisk arbejde eller betaling herfor.

Bellingelunden og lejerne har indgået gyldige og bindende aftaler om, at lejer overtager Bellingelundens pligt til at forestå bortskaffelse af lejers dagrenovation, jf. de oprindelige lejekontraktens § 11, orienteringsbrevet af 2. december 2014 og pkt. 3 i tillægget til lejekontrakt. Baggrunden for de indgåede aftaler er bl.a., at flere og flere lejere har udtrykt ønske om individuelle renovationsløsninger med hensyn til antallet af renovationsspande, tømning mv. En hensyntagen hertil vil kun være mulig, hvis det kan aftales, at lejerne selv overtager aftaleforholdet til renovationsselskabet.

Lejerne 1-19 har anført navnlig, at de ikke er bundet af tillæggene til lejekontrakt og således ikke har pligt til at betale den leje, som følger af tillæggene.

Tillæggene må tilsidesættes som ugyldige i medfør af aftalelovens §§ 30, 31, 33 eller 36. Det gælder særligt som følge af måden, hvorpå tillæggene er indgået, og som følge af den manglende indsigt hos lejerne og den viden, som udlejer besad, samt konsekvenserne af tillægget i forhold til de lejere, der ikke tiltrådte tillægget.

Initiativet til aftalerne kom fra en professionel udlejer, der havde en åbenlys og væsentlig økonomisk interesse i at få lejerne til at tiltræde de fremsendte tillæg, som betød en væsentlig huslejestigning. Der var ingen forudgående orientering eller kontakt mellem parterne, herun-

der om de betydelige økonomiske forskelle en tiltræden ville resultere i. Dette er heller ikke illustreret eller estimeret i tillæggene.

Ordlyden af tillægget efterlader ikke indtryk af, at lejerne havde noget valg. Tillægget henviser alene til måden, hvorpå det underskrevne tillæg skal afleveres til udlejer. Der omtales ikke en mulighed for at stille opklarende spørgsmål. Ordlyden af fremsendelsesbrevet af 2. december 2014 efterlader det indtryk, at man som lejer opnår nogle fordele. Dette er imidlertid ikke tilfældet. Stigningerne i lejen modsvarer ikke af nogen reel modydelse. Fritagelse for skatter og afgifter i en 5-årig periode udgør beskedne beløb, og fritagelse for betalingen af fællesudgifter er reelt en gratis omgang. Dette er efter udformningen af tillægget og fremsendelsesbrevet ikke gennemskueligt for den almindelige lejer. Anvendelse af en svarfrist på 8 dage er egnet til at lægge et unødigt pres på lejerne.

Tillægget til lejekontrakt er desuden ugyldigt efter aftalelovens § 36 som følge af, at de lejere, som har tiltrådt tillægget, undergives mere byrdefulde vilkår end de lejere, som ikke har tilsluttet sig tillægget, jf. herved princippet i den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 9.

Svigtende eller bristede forudsætninger fører også til, at lejerne ikke er bundet af tillæggets lejeregulering. Lejerne har ved underskrivelsen af tillægget forudsat, at de var forpligtet til at tiltræde dette, idet den nye regulering af lejen trådte i stedet for tidligere og fremtidig manglende regulering som følge af stigning i skatter og afgifter. Lejerne har forudsat, at det gjaldt alle lejere i Bellingelunden.

Det må formodes, at ingen lejere ville have tiltrådt tillægget, hvis de havde været klar over, at de ikke var forpligtet hertil og så ovenikøbet med den følge, at tiltrædelsen ville indebære, at lejerne kom til at betale mere i leje for identiske lejemål end lejere, der ikke tiltrådte tillægget. Der er tale om en typeforudsætning, som gør sig gældende for alle de underskrivende lejere. Det er således forsvarligt at lade afgørelsen bygge på et skøn over, hvad fornuftige folk i lejernes sted ville have ment, og på, hvad der forekommer rimeligt.

Det har været kendeligt for udlejer, at lejerne troede sig forpligtet til at underskrive og gik ud fra, at alle fik identiske vilkår. Risikoen for, at lejernes forudsætning var forkert, må lægges på udlejer, der som professionel part har affattet tillægget.

Lejerne 1-28 har anført navnlig, at udgiften til renovation er en driftsudgift, som udlejeren ikke har hjemmel til at pålægge lejerne at betale ved siden af lejen. Udlejer har, jf. ordlyden af § 11 i de oprindelige lejekontrakter og pkt. 3 i tillægget til lejekontrakt, ikke overvæltet renovationsforpligtelsen, men alene betalingsforpligtelsen, og den dagældende lejelovs § 19, stk. 3, jf. § 24, indeholder ikke hjemmel til at overvælte betalingsforpligtelsen, da bestemmelsen omhandler selve renholdelsesforpligtelsen og ikke betalingsforpligtelsen.

Udlejers renholdelsesforpligtelser efter § 19, stk. 3, omfatter i alt væsentligt pligter, der kan udføres fysisk, og omfatter således ikke dagrenovation for den enkelte lejer.

Efter miljøbeskyttelseslovens § 45 er det kommunalbestyrelsen, som forestår håndteringen af affald, medmindre andet er fastsat i loven eller i regler udstedt i medfør af loven, og i lovens § 48 og i det udstedte affaldsregulativ er fastsat, at opkrævning af gebyrer herfor skal ske hos adkomsthaver, dvs. hos udlejer. Der er således ikke identitet mellem den fysiske handlepligt og betalingsforpligtelsen, og der er ikke hjemmel til alene at overføre en betalingspligt til lejerne.

Selv hvis det lægges til grund, at dagrenovation er omfattet af udlejers pligter efter § 19, stk. 3, er der ikke grundlag for at sætte lighedstegn mellem renovationsforpligtelsen og betalingsforpligtelsen med den følge, at udlejer ved aftale kan overvælte sin renovationsforpligtelse på lejer. Overvæltning efter den dagældende § 19, stk. 3, kan ikke ske med krav om løbende betaling af et fast beløb, idet overvæltning kræver, at renholdelsesforpligtelsen kan opfyldes personligt af lejeren. Dette er ikke muligt i denne sag. Aftalen om, at der skal ske betaling for renovation direkte fra lejer til renovationselskabet, er således uhjemlet, og den er udtryk for omgåelse. Lejers betaling for renovation direkte til renovationselskabet må sidestilles med delvis betaling af leje, hvilket ikke er tilladt, jf. UfR 2018.174 H, UfR 2009.2497 H og TBB 2016.311 V.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om de tillæg til lejekontrakt, som en række lejere i Bellingelunden (lejerne 1-19) har underskrevet, kan tilsidesættes som ugyldige, således at lejerne ikke har pligt til at betale den leje, som følger af tillæggene. Sagen angår endvidere, om udlejer kan kræve, at lejerne i

Bellingelunden (i denne sag lejerne 1-28) skal betale særskilt for renovation direkte til renovationsselskabet.

Lejeregulering efter tillægget til lejekontrakt

Højesteret tiltræder, at de tillæg til lejekontrakt, som lejerne 1-19 har underskrevet, ikke kan tilsidesættes som ugyldige i medfør af aftalelovens §§ 30, 31 og 33.

Hvad angår spørgsmålet, om der er grundlag for at tilsidesætte tillæggene i medfør af aftalelovens § 36, bemærker Højesteret følgende:

Efter § 11 i de oprindelige lejekontrakter var den oprindeligt aftalte trappeleje tidsbegrænset til 5 år, og det var derudover aftalt, at "Lejen kan reguleres i medfør af lejelovgivningens øvrige regler, herunder som konsekvens af stigende skatter og afgifter".

Bellingelunden ApS' muligheder for ensidigt at forhøje lejen var derfor begrænset til at varsle lejeforhøjelse i medfør af lejelovens § 47 (hvilket forudsatte, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi) eller at varsle lejeforhøjelse som følge af stigende skatter og afgifter.

Der er ikke i sagen tale om varsling af lejeforhøjelse under henvisning til lejelovens § 47. Der er endvidere ikke oplysninger om, at der forventedes stigninger i skatter og afgifter af nogen større betydning.

Bellingelunden sendte de omhandlede kontrakttillæg til lejerne ved et fremsendelsesbrev af 2. december 2014, hvori Bellingelunden tilkendegav følgende:

"Tillæg til lejekontrakt

Vedlagt fremsendes tillæg til lejekontrakten i 2 eksemplarer.

Som lejer på Bellingelunden betales i dag fællesudgifter, som dækker renovation, havecontainere mv. Vi vil med virkning fra 1. januar 2015 ophøre med at opkræve fællesudgifterne. Renovation skal fremover betales direkte til Odense Renovation. Størrelsen på renovationsspanden og tømningfrekvens skal ligeledes fremover aftales direkte med Odense Renovation. Vi sørger for at oplyse Odense Renovation om ændringen pr. 1 januar 2015.

Udlejer overtager og betaler med virkning fra 1. januar 2015 alle øvrige fællesudgifter.

Huslejen er ikke reguleret i længere tid, herunder er der ikke reguleret for ændringer i skatter og afgifter, hvilket heller ikke vil ske i de kommende 5 år. Der bliver i stedet lavet aftale om en aftalt regulering af huslejen.

Ovennævnte punkter er beskrevet i tillæg til lejekontrakten, som bedes underskrevet og returneret til os. Evt. kan det underskrevne tillæg afleveres i viceværtens postkasse på Bellingelunden. Tillægget bedes afleveret senest den 10. december 2014. Det andet eksemplar er kopi til eget brug.”

Bellingelunden signalerede således i fremsendelsesbrevet, at der var tale om et tillæg til lejekontrakten, som skulle gælde fremover, og som lejerne anmodedes om at underskrive, uden at det fremgik, at lejernes bestående rettigheder ikke ville blive berørt i tilfælde af manglende underskrift. Tillægget til lejekontrakten var samtidig ensidigt til gunst for Bellingelunden, men det fremstod som om, at det også indeholdt fordele for lejerne. Tillæggets pkt. 2 om ”Bortfald af fællesudgifter” rummede således kun en særdeles begrænset fordel, da det af pkt. 3 fremgik, at udgifter til renovation fortsat skulle betales af lejerne ud over lejen. Efter pkt. 4.1 reguleredes lejen ikke som følge af skatter og afgifter, men dette var lejen ikke blevet i længere tid, og det er ikke godtgjort, at en sådan regulering forventedes at ville kunne begrunde nogen større huslejestigning. Den i tillægget bestemte huslejestigning pr. 1. januar 2016 og frem til 1. januar 2031 var heroverfor ikke uvæsentlig. Desuden reserverede Bellingelunden sig adgang til ved ændret lovgivning at regulere lejen med udviklingen i nettoprisindekset samt at kunne regulere lejen i medfør af lejelovens § 47, og regulering som følge af stigning i skatter og afgifter blev kun undladt i 5 år.

Initiativet til at ændre lejekontrakterne kom alene fra Bellingelunden og kom, uden at der havde været forudgående drøftelser med eller orientering af lejerne.

Bellingelunden var professionel udlejer og indtog som sådan en overlegen stilling over for lejerne, der, som fremsendelsesbrevet af 2. december 2014 og tillægget til lejekontrakten var formuleret, måtte få det indtryk, at de var forpligtet til at underskrive kontrakttillægget, hvis indhold samtidig var misvisende af de grunde, som er anført ovenfor.

Højesteret finder på denne baggrund – og i øvrigt af de grunde, som er anført af landsretten om lejernes svigtende forudsætninger – at lejerne 1-19 ikke er forpligtede af deres underskrift på lejekontrakttilæggene, jf. aftalelovens § 36. Højesteret tiltræder således, at lejerne ikke har pligt til at betale den leje, som følger af tillæggene til deres lejekontrakt.

Renovationsudgifter

Efter den dagældende lejelovs § 19, stk. 3, skal udlejer sørge for renholdelse af ejendommen. Bestemmelsen kan fraviges ved aftale, således at udlejers renholdelsesforpligtelse overgår til lejer, jf. den dagældende lejelovs § 24 modsætningsvis.

Højesteret lægger til grund, at Bellingelundens renholdelsesforpligtelse i forhold til bortskaffelse af affald fra lejemålene ikke indebærer andre forpligtelser for Bellingelunden end pligten til at betale renovationsselskabet herfor. Efter miljøbeskyttelseslovens § 48, stk. 6, påhviler renovationsudgiften ejendommen. Der er tale om en driftsudgift for Bellingelunden, som skal indgå i lejen, jf. herved Højesterets domme af 30. juni 2009 (UfR 2009.2497) og af 21. september 2017 (UfR 2018.174). Som fastslået ved sidstnævnte dom har en udlejer ikke hjemmel til at aftale med lejer, at der skal ske særskilt betaling for renovation som et tillæg til huslejen.

Højesteret finder, at en aftale mellem udlejer og lejer om, at lejer særskilt skal betale udgifter til renovation direkte til renovationsselskabet, må sidestilles med, at der skal ske særskilt betaling herfor som et tillæg til huslejen. Parternes aftale er således reelt udtryk for, at lejerne pålægges at betale en driftsudgift, som påhviler Bellingelunden, og som Bellingelunden ikke kan kræve betalt ud over lejen. Der er ikke i ordlyden af eller forarbejderne til den dagældende lejelovs § 19, stk. 3, holdepunkter for, at bestemmelsen hjemler adgang til at indgå en sådan aftale.

Højesteret tiltræder herefter, at Bellingelunden ikke kan kræve, at lejerne 1-28 skal betale særskilt for renovation direkte til renovationsselskabet.

Konklusion

Højesteret stadfæster landsrettens dom.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Bellingelunden ApS betale i alt 35.000 kr. til lejerne 1-19.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Bellingelunden ApS betale i alt 45.000 kr. til lejerne 1-28.

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