

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 16. august 2019 af Østre Landsrets 13. afdeling
(landsdommerne Anne Birgitte Fisker, John Mosegaard og Louise Christophersen (kst.)).

13. afd. nr. B-738-18:

L1 – L20

(advokat Claus Tolstrup)

mod

Bellingelunden ApS

(advokat Karina Dolmer Hansen)

og

13. afd. nr. B-1214-18:

Bellingelunden ApS

(advokat Karina Dolmer Hansen)

mod

L1 – L28

(advokat Claus Tolstrup)

Ad sag B-0738-18

Odense Rets dom af 17. april 2018 (BS 10-832/2017) er anket af L1 – L20 (herefter Lejerne I) med følgende påstande:

Principal:

- 1) Bellingelunden ApS tilpligtes at anerkende, at appellanterne 1-20 ikke er bundet af tillæg til lejeaftaler og lejeaftalernes tillægsbestemmelser 4.2, om løbende regulering af huslejen fra 1. januar 2016 og fremefter og betaling af renovation.
- 2) Bellingelunden ApS tilpligtes at anerkende at være forpligtet til over for appellanterne 1-20 at tilbagebetale den leje, hvormed der i henhold til lejeaftalernes tillægsbestemmelser pkt. 4.2, er sket regulering pr. 1 januar 2016 eller senere med tillæg af sædvanlig procesrente fra betalingstidspunktet.

Subsidiært:

- 1) Bellingelunden ApS tilpligtes, såfremt der ikke gives medhold i de principale påstande 1 og 2, dels at anerkende, at den opkrævede leje pr. 1. januar 2016 for appellanterne 1-7 og 9-15 skal nedsættes til principalt 6.083 kr. pr. måned, subsidiært et højere beløb efter landsrettens nærmere skøn, dog maksimalt 6.600 kr. pr. måned, og dels at tilbagebetale den af appellanterne for meget betalte leje i forhold hertil med tillæg af sædvanlig procesrente fra betalingstidspunktet.
- 2) Bellingelunden ApS tilpligtes, såfremt der ikke gives medhold i de principale påstande 1 og 2, dels at anerkende, at den opkrævede leje pr. 1. januar 2016 for appellanterne 8 og 16-20 skal nedsættes til principalt 5.474 kr. pr. måned, subsidiært et højere beløb efter landsrettens nærmere skøn, dog maksimalt 6.050 kr. pr. måned, og dels at tilbagebetale den af appellanterne for meget betalte leje i forhold hertil med tillæg af sædvanlig procesrente fra betalingstidspunktet.

Bellingelunden ApS (herefter Udlejer) har nedlagt påstand om stadfæstelse af den del af byrettens dom, der angår løbende regulering af huslejen fra 1. januar 2016 og fremefter, samt frifindelse.

Ad sag B-1214-18

Odense Rets dom af 17. april 2018 (BS 10-841/2017) er anket af Bellingelunden ApS (herefter Udlejer) med påstand om, at lejerne L1 – L28 (herefter Lejerne II) med følgende påstande:

Lejerne tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at betale renovationsudgift direkte til forsyningsselskabet.

Lejerne tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at tilbagebetale ethvert beløb, som Bellingelunden ApS har tilbagebetalt til lejerne i henhold til Huslejenævnets afgørelse i sag nr. 03.09.00-G01-796-16 af 27.4.2017 vedrørende renovationsudgift, samt ethvert beløb, som Bellingelunden ApS efterfølgende har afholdt over for forsyningsselskabet eller Lejerne i henhold til Lejernes forsyning og forbrug af renovation.

Kravene udgør:

1) L1 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.606,70. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

2) L3 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.606,70. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

3) L2 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.606,70. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

4) L4 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.606,70. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til

betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

5) L5 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.606,70. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

6) L6 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.606,70. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

7) L7 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.445,28. Beløbet kr. 3.892,93 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

8) L8 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.606,70. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

9) L21 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 4.726,19. Beløbet kr. 2.173,84 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

10) L9 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.606,70. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til

betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

23) L18 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.751,18. Beløbet kr. 4.198,83 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

24) L26 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 4.726,19. Beløbet kr. 2.173,84 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

25) L19 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.606,70. Beløbet kr. 4.054,35 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

26) L20 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 6.445,28. Beløbet kr. 3.892,93 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

27) L27 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 4.726,19. Beløbet kr. 2.173,84 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

28) L28 tilpligtes at betale Bellingelunden ApS kr. 4.726,19. Beløbet kr. 2173,84 forrentes fra 7.6.2017 og til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.9.2017 til betaling sker. Beløbet 419,80 forrentes fra 5.12.2017 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.3.2018 til betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 6.6.2018 til

betaling sker. Beløbet 428,19 forrentes fra 5.9.2018 til betaling sker. Beløbet 428,18 forrentes fra 5.12.2018 til betaling sker.

Lejerne II har påstået stadfæstelse og frifindelse for den forhøjede påstand.

Landsretten har lagt til grund, at lejer L10 er den fortsættende lejer efter den oprindelige lejekontrakt og tillægget hertil angivelse af L10 som lejere. Angivelserne i parternes påstande er tilrettet herefter.

Supplerende sagsfremstilling

De to ankesager omhandler til dels samme parter.

Sag B-1214-18 omfatter dog yderligere 5 lejere, som ikke tiltrådte lejetillægget om trappeleje og renovation, og de lejere, der ikke ønskede at anke dommen i sag B-0738-18.

Af de i sag B-1214-18 nævnte 28 lejere har 23 indgået tillæg til deres lejekontrakt (Bellingelunden ...), mens 5 af de 28 lejere ikke indgik sådanne tillæg (Bellingelunden ...). Der er efter det oplyst i alt 50 lejemål.

L22 indgik i januar 2014 lejeaftale om Bellingelunden ... med vilkår om bl.a. trappeleje og særlige vilkår i lejeaftalens § 11 om udgifter til forbrug:

”Udgifterne til forbrug af varme, vand, vandafledningsafgift, renovation og elektricitet opkræves af forsyningsselskaberne i henhold til forsyningsselskabernes almindelige betalingsbetingelser”.

Såfremt udlejers anerkendelsespåstand i det hele tages til følge, er lejerne enige i udlejers beløbsmæssige opgørelse af kravene på tilbagebetaling.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaringer af Kim Jensen, L4 og L3.

Kim Jensen har forklaret bl.a., at boligselskabet med deres nu 241 lejeboliger har stor søgning. Der er godt 1000 på venteliste. Der er derfor heller ikke behov for at annoncere ledige boliger i Bellingelunden. Man kan tage fra ventelisten, og det går stærkt. Søgningen viser også, at lejen måske er i den lave ende, når de ikke har besvær med få lejet ud.

Statistikken viser, at lejerne i gennemsnit bor i deres lejemål i mere end 10 år. Der blev primo 2014 indgået lejeaftale om Bellingelunden ... med en trappeleje svarende til lejeniveauet i tillæggene. Han husker ikke de nærmere forhold vedrørende indgåelsen af denne lejeaftale.

Trappelejen i de øvrige lejeaftaler udløb i 2011 og var derfor ureguleret frem til 1. januar 2016. Markedslejen var da absolut højere. Lejerne opnåede med tillægget aftale om trappeleje med en leje svarende til markedslejen. Der er vedrørende størrelsen af trappelejen i tillæggene taget højde for, at renovationen overgik til lejerne. Følgrebrevet af 2. december 2014 svarede til udlejers sædvanlige procedure, hvorefter de kort orienterer lejerne om, hvad det drejer sig om. De sætter altid en svarfrist, når de beder om at få noget tilbage. Det gælder også den nævnte frist på 8 dage. Det er ikke sædvanligt, at de holder orienteringsmøder, og han erindrer ikke tilfælde, hvor de har holdt sådanne møder. De har ikke truet med opsigelser, hvis lejerne ikke skrev under. Det er hans indtryk, at også pensionister forstår betydningen af indgåelsen af lejeaftaler. Medmindre folk er umyndiggjort, kan de jo godt som ældre træffe en beslutning.

Han kan ikke afvise, at en lejer eller to har henvendt sig telefonisk om tillægget, men han husker det ikke, og de registrerer det ikke. Sådanne henvendelser ville gå til ham eller administrationschefen ..., som heller ikke husker sådanne henvendelser. Den tekniske chef ville have henvist til dem, hvis nogen havde spurgt ham om tillægget.

Afdelingen Bellingelunden er opført 2002-2003. Til sammenligning er afdelingen Nørrelunden i Højby fra slutningen af 1980-erne, Ådalslunden i Dyrup er fra 1990-1991, Flintagergårdvej i Bellinge er fra 1998, Rousehøjvej i Bellinge er fra 2000, Kimberbakken er fra 2014-15, og Romerdalen er lige taget i brug. Lejen i nyere ejendomme er generelt højere. Derfor er f.eks. lejen i Flintagergårdsvej lavere end i Bellingelunden. I Flintagergårdsvej er der på samme måde som i denne sag indgået aftale om tillæg til lejeaftalen.

Der betales i alle deres afdelinger nu for renovation ud over huslejen, og betalingen sker direkte til Odense Renovation. De 21 lejere i Bellingelunden, der ikke er med i nærværende sag, betaler også direkte til renovationselskabet. Han mener ikke, at det har givet anledning til sager for huslejenævnet ud over de to sager vedrørende Nørrelunden ... og Kimbrerbakken Som forklaret om i boligretten vedrører Nørrelunden ... et lejemål med

omkostningsbestemt leje, og der betales nu ikke direkte til forsyningsselskabet. I sagen vedrørende fra Kimberbakken ... er det aftalt med lejeren, at sagen afventer udfaldet af nærværende sag. Lejeren er fraflyttet.

Bemærkningen i fremsendelsesbrevet af 2. december 2014 om aftale med Odense Renovation betød, at Odense Renovation skulle overtage den direkte betjening af lejerne, dvs. den enkelte lejer skal selv kontakte Odense Renovation om spandestørrelser, sommertømning osv., hvilket gav fleksibilitet for lejerne med hensyn til, hvad de ønskede. Udlejer skulle oplyse Odense Renovation om lejernes navne og adresser. Man kan godt udleje uden renovation og derved give lejer fleksibilitet. Alternativet kunne være et stort fælles storskraldeområde. Han mener, udlejer har visse forpligtelser vedrørende adgang til renovation.

Afgørelsen fra Huslejenævnet, der underkendte, at der blev opkrævet fællesudgifter inklusive renovation, kom meget senere end tillæggene, så den afgørelse havde ikke betydning for tilblivelsen af tillæggene. De har ikke overvejet særskilt i fremsendelsesbrevet at skrive, hvad tillægget betød beløbsmæssigt. Det står jo i tillægget, dog kan det være svært at forudsige skatter og afgifter. De underskrivende lejere opnåede fritagelse for stigning i skatter og afgifter. Når perioden udløber, reguleres ikke tilbage. Dem, der ikke har underskrevet tillægget, får også regulering i år.

L4 har forklaret bl.a., at han ikke har nogen administrativ eller juridisk indsigt. Han modtog fremsendelsesbrevet af 2. december 2014. Han talte med sin kone om det, og de skrev under, da de var bange for at miste lejemålet, hvis de ikke skrev under. De havde ikke indtryk af, at det var frivilligt. Da fristen kun var 8 dage, og de skulle ud at rejse, skyndte de sig at skrive under. De følte, at det var for kort tid. De ville gerne have drøftet det med andre beboere. De vidste ikke, hvad det økonomisk ville betyde at blive fritaget for stigning i skatter og afgifter. De synes, at det er uretfærdigt, at nogen skal betale så meget mere end andre. Han har ikke haft kontakt med Odense Renovation om, hvordan det skulle foregå. Beboerne er for de flestes vedkommende ældre. Efter denne sag er mange blevet utrygge for, hvad der skal ske i fremtiden. De føler sig dårligt behandlet af udlejer. Der var en dame, der ikke turde afgive forklaring af frygt for at ryge ud. Han er selv snart 80 år. Han er folkepensionist, og det har betydning for deres økonomi, at de skal betale mere. De føler sig ikke godt behandlet.

Foreholdt fremsendelsesbrevet af 2. december 2014 synes han, at det var dårligt formuleret. Han kontaktede ikke udlejer. De skulle rejse et par dage efter. Han husker ikke proceduren, da de indgik den oprindelige lejekontrakt. De opfattede brevet sådan, at de ville blive opsagt, hvis de ikke skrev under. Han regnede ikke med, at Nielsen og Nielsen Ejendomme sendte sådan et brev, hvis det ikke var fordi, de skulle skrive under. De troede ikke, at der var frit valg.

L3 har forklaret bl.a., at hun er Sagen har stor økonomisk betydning for hende.

Fremsendelsesbrevet af 2. december 2014 opfattede hun sådan, at hun skulle skrive under, ikke om hun havde lyst til at få en huslejeforhøjelse. Hun troede, at juraen var sådan og var bange for at miste lejemålet. Hun opfattede brevet som en oplysning om, at det var sådan her, det var. Fristen på 8 dage virkede som et tidspres. Der står ikke med ord, at hun ville kunne blive opsagt, men sådan opfattede hun det. Hun opfatter det som bondefangeri og snyd, at nogle lejere skal betale mindre end andre. Brevet kom helt uden varsel. Hun talte ikke med andre om brevet. Hun troede, at hun skulle skrive under, og at hun ellers røg ud. Lejerne er primært ældre, der også er meget autoritetstro. Mange er bange for at skulle afgive forklaring i landsretten og tør faktisk ikke.

Hendes betaling for renovation til Odense Renovation er sat i bero. Hun ved, at renovationsdelen stoppede sidste år i to boligafdelinger, Flintagergårdvej og Rousehøjvej. Hun ved ikke, om det skyldes denne sag, og hun ved ikke, om det gælder samtlige lejere, og om det var udlejer, der stoppede det. Den oprindelige lejekontrakt fik hun i sin postkasse, og den skulle nok returneres inden en frist. Hun vidste ikke, hvor meget skatter og afgifter udgør. Problemet er overordnet måden, brevet er skrevet på.

Procedure

Parterne har for landsretten i det væsentlige procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokumenter.

Lejerne har i påstandsdokumentet til støtte for de nedlagte påstande gjort gældende:

”at tillæggene og tillæggenes pkt. 4.2, [...] i forhold til de lejere, der har tiltrådt tillæggene (appellanterne 1-20), er ugyldige, jf. aftalelovens §§ 30, 31, 33 og 36, særligt som følge af måden, hvorpå tillæggene blev indgået, og som følge af den manglende indsigt hos lejerne (appellanterne 1-20) og den viden, som Bellingelunden ApS besad, og konsekvensen af tillæggene i forhold til lejere, der ikke tiltrådte tillæg,

at tillæggene og tillæggets pkt. 4.2, [...] i forhold til de lejere, der har tiltrådt tillæggene (appellanterne 1-20), er bortfaldet som følge af svigtende og bristede forudsætninger, herunder som følge af at der ikke blev opnået aftale om tillæg til samtlige lejeaftaler for identiske lejemål og/eller pålagt alle lejere tilsvarende forpligtelser, og at der ikke bestod nogen pligt til at tiltræde tillæg med regulering af huslejen, og at huslejen ikke uden tiltrådt tillæg kunne have været forhøjet udover stigningen i skatter og afgifter,

at uanset at boligreguleringslovens § 5, stk. 9, ikke finder direkte anvendelse på de af sagen omhandlede lejemål, vil uens kontraktvilkår, som er tilfældet i sagen, være ugyldige i henhold til aftalelovens § 36 i forhold til de lejere, der har tiltrådt tillæggene (appellanterne 1-20), og hvorfor der i konsekvens heraf ikke fra Bellingelunden ApS' side kan støttes ret på tillæggene, herunder pkt. 3 og pkt. 4.2, overfor appellanterne 1-20,

at størrelsen af huslejen efter regulering i henhold til tillæggene og bl.a. sammenholdt med, at en række lejere betaler et mindre beløb for tilsvarende lejemål, er i strid med aftalelovens § 36, og derfor skal nedsættes principalt til et beløb, svarende til det, som øvrige lejere uden tillæg eller lejekontrakter med disse bestemmelser betaler for tilsvarende lejemål, subsidiært et højere beløb, dog maksimalt det, der p.t. betales,

at der ved anvendelsen af sammenligningslejemål for vurdering af et rimeligt lejeniveau for lejernes (appellanterne 1-20) lejemål skal ske sammenligning med den leje, der betales for identiske lejemål, for hvilke der ikke er indgået tillæg,

at lejerne (appellanterne 1-20) har krav på tilbagebetaling af den husleje, der med urette er opkrævet af Bellingelunden ApS og betalt af lejerne (appellanterne 1-20) med forrentning fra betalingstidspunktet og til betaling sker,

at Bellingelunden ApS som følge af manglende lovmæssig hjemmel, der er et krav for at kunne pålægge betaling, omgåelseshensyn, manglende gennemskuelighed, og idet lejerne pålægges betaling af driftsudgifter, er uberettiget til at kræve og foranledige lejerne til betaling af renovationsudgiften ud over lejen, herunder ved betaling direkte til forsyningsselskabet [...],

at det for berettigelsen af at kunne ”overvælde” betalingsforpligtelsen er uden betydning, om der i lejernes lejekontrakter er taget forbehold for, at dette fra Bellingelunden ApS' side kan ske, eller om den er omfattet af tillæg, som appellanterne 1-20 har tiltrådt,

[...]
Bellingelunden ApS' anbringender bestrides i det hele.”

Udlejer har i påstandsdokumentet til støtte for de nedlagte påstande gjort gældende:

”3.1. Renovation:

3.1.1. Hjemmelgrundlaget:

Det gøres gældende, at der i lejeloven foreligger hjemmel til, at en lejer og udlejer kan aftale, at lejer skal overtage udlejers renovationsforpligtelse efter dagældende lejelovs § 19, stk. 3, idet denne bestemmelse i medfør af § 24 kan fraviges ved aftale.

3.1.1.1. Lejelovens § 19, stk. 3

Det gøres gældende, at forsyning af det lejede med renovation er en del af en udlejers renholdelsesforpligtelse i dagældende lejelovs § 19, stk. 3 (LBKG 2004-09-10 nr. 920) [...]

Det fremgår af lejelovens § 19, stk. 3:

”Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.”

Vestre Landsret har i U.2015.1986V fastslået, at renovation er en del af udlejers renholdelsesforpligtelse [...]. Det fremgår således af præmisserne:

”Udgifterne til renovation er omfattet af udlejerens pligt til renholdelse af ejendommen [...]”

Østre Landsret har ved afgørelsen, refereret i TBB.2016.611Ø, ligeledes fastslået, at renovation er en del af udlejers renholdelsesforpligtelse [...]. Det fremgår således af præmisserne:

”Udgifterne til renovation er omfattet af udlejerens pligt til renholdelse af ejendommen [...]”

I en nyligt afsagt huslejenævnsafgørelse af 1.11.2018 jr. Nr. 03.09.00-G01-128-18 [...], blev det af flertallet lagt til grund:

”at renovation er en del af udlejerens renholdelsesforpligtelse”.

Mindretallet lagde ligeledes til grund:

”at bestemmelsen i lejelovens § 19, stk. 3, jf. lejelovens § 24, lovligt kan fraviges ved aftale, således lejereren overtager pligten til renholdelse”

Det er ligeledes i den juridiske litteratur fastlagt, at renovation er en af en udlejers renholdelsesforpligtelse, jf. dagældende lejelovs § 19, stk. 3.

Det fremgår således af Hans Henrik Edlund, Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlige aspekter [...]:

”Det kan aftales, at lejereren skal overtage udlejerens renholdelsesforpligtelse efter § 19, stk. 3. [...] Renholdelse er i hvert fald fejning, [...], renovation mv.”

Det fremgår ligeledes af Jacob Juul-Sandberg, Forbedringer – energisparende foranstaltninger i lejeretlig belysning [...]:

”Renholdelse vil f.eks. være trappevask, [...], renovation mv.”

Det kan derfor lægges til grund, at renovation er en af en udlejers renholdelsesforpligtelse omfattet af dagældende lejelovs § 19, stk. 3.

3.1.1.2. Lejelovens § 24

Det gøres videre gældende, at § 19, stk. 3 kan fraviges ved aftale, således at udlejers renovationsforpligtelse efter § 19, stk. 3, kan overgå til lejer ved aftale, jf. dagældende lejelovs § 24 modsætningsvist [...]

Det fremgår således af lejelovens § 24:

”Reglerne i §§ 21-23 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, bortset fra aftale om, at lejereren overtager pligten til vedligeholdelse”

Lejeloven indeholder således særskilt hjemmel til ved forudgående aftale at lade udlejers renovationsforpligtelse i henhold til lejelovens § 19, stk. 3 overgå til lejer til, jf. § 24 modsætningsvist.

Det er ligeledes i den juridiske litteratur fastslået, at udlejerens renovationsforpligtelse kan overgå til lejer.

Det fremgår således af Hans Henrik Edlund, Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlige aspekter [...]:

”Det kan aftales, at lejerens skal overtage udlejerens renholdelsesforpligtelse efter § 19, stk. 3.”

Det fremgår ligeledes af Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Boliglejeret, 2. udgave, 2015 [...]:

”Udgifter til ren- og vedligeholdelse er som udgangspunkt driftsomkostninger for udlejer og kan derfor ikke opkræves separat. Det kan dog i et vist omfang aftales, at lejer overtager disse pligter, jf. lejelovens § 19 sammenholdt med § 24.”

Det kan derfor lægges til grund, at det i medfør af dagældende lejelovs § 19, stk. 3 og § 24 kan aftales, at lejer overtager udlejers renovationsforpligtelse efter § 19, stk. 3.

I huslejenævnsafgørelse af 1.11.2018 jr. Nr. 03.09.00-G01-128-18 anførte mindretallet:

”at det fremgår af den daværende § 19, stk. 3, i lejeloven, at ”Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede...”

at bestemmelsen i lejelovens § 19, stk. 3, jf. lejelovens § 24, lovligt kan fraviges ved aftale, således lejerens overtager pligten til renholdelse,

Det kan derfor lægges til grund, at det i medfør af dagældende lejelovs § 19, stk. 3 og § 24 kan aftales, at lejer overtager udlejers renovationsforpligtelse efter § 19, stk. 3.

3.1.1.3. Tidligere afsagte afgørelser om renovation:

Det gøres gældende, at tidligere afsagte afgørelser vedrørende renovation, herunder bl.a. U.2018.174H [...], TBB2016.611Ø [...], U.2015.1986V [...], vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt en udlejer kan opkræve betaling for renovation ved særskilt refusion direkte til udlejer. Der har ikke i nogen af leje forholdene i de tidligere afsagte afgørelser været aftalt, at udlejers renovationsforpligtelse efter § 19, stk. 3 skulle overgå til lejer.

I huslejenævnsafgørelse af 1.11.2018 jr. Nr. 03.09.00-G01-128-18, har mindretallet fastslået:

”at der i tidligere sager om spørgsmålet om lejerens betaling af renovation U.2018.174 H og U.2015.1986V alene har været truffet afgørelse om lejerens refusion af udgiften ud over lejen, idet det ikke i disse sager har været aftalt, at lejerens skulle overtage forpligtelsen til betaling af renovation (renholdelse)”

Det gøres således gældende, at nærværende sag ikke er sammenlignelig med de tidligere afsagte afgørelser.

3.1.2. Aftale om renovationsforpligtelsen:

3.1.2.1. Lejeaftalernes § 11

Principalt gøres det gældende, at der ved § 11 i Lejernes lejekontrakter gyldig og bindende er indgået aftale om, at udlejer er berettiget til at lade en del af udlejers renholdelsesforpligtelse (renovationsforpligtelsen) overgå til Lejerne, således at lejer skulle indgå i et direkte kontraktforhold med forsyningselskabet [...].

Af lejekontrakternes § 11 fremgår således følgende:

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

[...]

I den udstrækning én eller flere af de ovenfor nævnte udgifter kan opkræves direkte fra leverandøren til lejer, kan udlejer kræve, at udgiften udtages af fællesregnskabet, således at lejer foretager direkte betaling af omkostningen til leverandøren”

Lejerne har således ved tiltrædelse af § 11 accepteret, at Bellingelunden ApS til enhver tid kunne lade renovationsforpligtelsen overgå til Lejerne.

Det fremgår [...] af Karnovs note 130 til dagældende lejelovs § 24 [...], at en aftale om fravigelse skal være skriftlig og være særligt fremhævet. Det fremgår videre med henvisning til U1949.59H [...]:

”lejer, der ifølge en i 1939 indgået lejekontrakt havde pligt til at deltage i rengøring af trapperne mv., men overfor hvem denne pligt ikke hidtil var gjort gældende, anset forpligtet til fremtidig - efter at udlejer i skrivelse af 1946-12-01 havde fremsat krav herom - at deltage i trappevask mv”[...]

I overensstemmelse med det i § 11 anførte blev Lejerne ved skrivelse af 2.12.2014 orienteret om, at renovationsforpligtelsen nu overgik til Lejerne [...].

Det fremgår således af orienteringsskrivelsen af 2.12.2014:

”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 renovationsspenden 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.”

Det kan således lægges til grund, at der er indgået en skriftlig, gyldig og bindende aftale om, at renovationsforpligtelsen skulle overgå til Lejerne, jf. § 11 samt at denne aftale blev aktiveret ved orienteringsskrivelse af 2.2.2014 med ikrafttrædelse pr. 1.1.2015. Lejerne (Bellingelunden ...) er således forpligtet til at betale renovation direkte til renovationselskabet fra 1.1.2015 og indtil lejeforholdets eventuelle ophør.

3.1.2.2. Tillæg til Lejekontrakter

For den del af lejerne, der har indgået tillæg, gøres det videre gældende, at Lejerne ved indgåelse af tillæggene har indgået en klar og entydig aftale med Bellingelunden ApS om, at Lejerne pr. 1.1.2015 overtog Bellingelunden ApS' renovationsforpligtelse, således at Lejerne herefter indgik i et direkte kontraktforhold med forsyningselskabet [...].

Det fremgår således af tillæggene til lejekontrakterne:

”3. Renovation:

Udgifter til renovation betales pr. den 1.1.2015 af lejer direkte til forsyningsselskabet i henhold til lejers eget behov/forbrug og efter opkrævning fra forsyningsselskabet. Skulle udlejer komme til at hæfte for lejers betaling til forsyningsselskabet, anses betalingen for pligtig pengeydelse i lejeforholdet.”

Aftalen blev underskrevet og tiltrådt af følgende lejere: [...].

Det kan således lægges til grund, at der for ovenstående lejemål er indgået en gyldig og bindende aftale om, at renovationsforpligtelsen skulle overgå til lejerne med ikrafttrædelse pr. 1.1.2015, jf. tillæggene til lejekontrakterne. Lejerne (Bellingelunden ...) er således forpligtet til at betale renovation direkte til renovationsselskabet fra 1.1.2015 og frem til lejeforholdets eventuelle ophør.

3.1.2.3. Bellingelunden ...

Bellingelunden ... indgik i forbindelse med lejeforholdets begyndelse aftale om, at de selv skulle forestå forsyningen af renovation til det lejede, og dermed at de skulle indgå i et direkte betalingsforhold med forsyningsselskabet, jf. lejekontraktens § 11 [...]:

”Udgifterne til forbrug af varme, vand, vandledningsafgift, renovation og elektricitet opkræves af forsyningsselskaberne i henhold til forsyningsselskabernes almindelige betalingsbetingelser.”

Det kan således lægges til grund, at der er indgået en gyldig og bindende aftale om, at renovationsforpligtelsen skulle overgå til Bellingelunden ..., jr. lejekontraktens § 11. Bellingelunden ... er således forpligtet til at betale renovation direkte til renovationsselskabet indtil lejeforholdets eventuelle ophør.

3.1.2.4. Betaling til Odense Renovation

Bellingelunden ..., ..., ..., ... og ... indgik pr. 1.1.2016 i et betalingsforhold med Odense Renovation, idet Bellingelunden ..., ..., ..., ... og ... i overensstemmelse med lejekontraktens § 11 og orienteringsbrev af 2.12.2014 [...].

For den del af lejerne, der ikke indgik tillæg (Bellingelunden ..., ..., ..., ... og ...) gøres det subsidiært (i forhold til afsnit 3.1.2.1) gældende, at de pr. 1.1.2016 er forpligtet til at overtage renovationsforpligtelsen, idet de i overensstemmelse med § 11 og Bellingelundens ApS' orientering den 2.12.2014 foretog betaling for renovation direkte til Odense Renovation pr. 1.1.2016.

Bellingelunden ..., ..., ..., ... og ... er således forpligtet til at betale renovation direkte til renovationsselskabet senest fra 1.1.2016 og indtil lejeforholdets eventuelle ophør.

For den del af lejerne, der indgik tillæg, jf. afsnit 3.1.2.2, og Bellingelunden ..., jf. afsnit 3.1.2.3, gøres det subsidiært gældende, at de pr. 1.1.2015 er forpligtet til at overtage renovationsforpligtelsen, idet de i overensstemmelse med § 11 og Bellingelundens ApS' orientering den 2.12.2014 foretog betaling for renovation direkte til Odense Renovation pr. 1.1.2015.

Bellingelunden ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... er således forpligtet til at betale renovation direkte til renovationsselskabet fra 1.1.2015 og indtil lejeforholdets eventuelle ophør.

3.1.3. Betalingspåstand:

Bellingelunden har i henhold til huslejenævnsafgørelserne [...] tilbagebetalt de beløb, som Lejerne har afholdt direkte til forsyningsselskabet, ligesom Bellingelunden

efterfølgende i overensstemmelse med huslejenævnsafgørelserne har afholdt lejernes forbrugsbaserede renovationsydelse [...].

Det gøres gældende, at Lejerne er forpligtet til at tilbagebetale de af Bellingelunden tilbagebetalte renovationsbeløb, som Lejerne har afholdt direkte til forsyningselskabet [...].

Det gøres videre gældende, at Lejerne er forpligtet til at betale Bellingelunden for de renovationsudgifter, som Bellingelunden ApS efterfølgende har afholdt overfor renovationselskabet [...].

3.2. Tillæggenes gyldighed

3.2.1. Vedrørende ugyldighed i medfør af aftalelovens §§ 30, 31, 33 og 36

Det gøres gældende, at der ikke foreligger forhold, der kan medføre tilsidesættelse af de indgåede tillæg.

Det gøres endvidere gældende, at det er Lejerne, som påberåber sig ugyldighed under henvisning til aftalelovens §§ 30, 31, 33 og 36 og princippet i boligreguleringslovens § 5, stk. 9, der har bevisbyrden for, at betingelserne for tilsidesættelse af tillægget efter nævnte bestemmelser er opfyldte, herunder at flertallet af andre lejere i tilsvarende lejemaal, hvor lejen er fastsat efter de samme regler, er underlagt mere byrdefulde vilkår, og/eller at lejeaftalen er åbenbart urimelig, eller at det er i strid med redelig handle måde at gøre den gældende. Lejerne har endnu ikke løftet denne bevisbyrde.

3.2.1.1. "Måden, hvorpå tillæggene blev indgået"

Tillæggene blev fremsendt pr. post til Lejerne den 2.12.2014. Lejerne har returneret tillægget i underskrevet stand enten i Bellingelunden ApS' postkasse opsat i Bellingelunden eller ved personlig henvendelse på Bellingelunden ApS' kontor.

Det gøres gældende, at det er i overensstemmelse med sædvanlig kutyme, at lejekontrakter samt eventuelle tillæg til lejekontrakter fremsendes til lejeren/kommende lejer pr. post/pr. e-mail, herunder at fremsendelse heraf sker uden et forudgående varsel eller indkaldelse til et orienteringsmøde/gennemgangsmøde.

Det gøres videre gældende, at det er sædvanlig kutyme, at en udlejer anmoder om at få returneret en lejekontrakt og/eller et tillæg i underskrevet stand indenfor en given dato, således at udlejeren ved, om der indgås aftale, herunder ift. ikrafttrædelsestidspunktet. Der foreligger således intet svigagtigt eller usædvanligt i den anvendte fremgangsmåde.

Det bemærkes i denne henseende, at samtlige indgåede (oprindelige) lejekontrakter ligeledes er sket ved samme fremgangsmåde. Der er ingen af Lejerne, der har påberåbt sig ugyldighed ift. lejekontrakterne.

Det gøres endvidere gældende, at en udlejer ikke har en forpligtelse til at vejlede og/eller rådgive lejere i forbindelse med kontraktindgåelse.

Ad. tidsmæssigt pres:

Lejerne har gjort gældende, at Bellingelunden ApS havde presset Lejerne til at underskrive ved at anmode Lejerne om at returnere tillæggene senest 8 dage efter modtagelse.

Det gøres gældende, at det er helt sædvanligt, at man som den aftalepart (f.eks. en udlejer), der fremsender et aftaledokument til underskrift beder om returneringen inden en bestemt dato, således at aftaleparten ved, om der vil blive indgået aftale. I nærværende sag fastsatte Bellingelunden ApS en dato til den 10. december, idet Bellingelunden ApS

gerne så, at overgangen kunne ske pr. det nye forsyningsår/regnskabsår. Det viste sig imidlertid ikke at kunne iværksættes af Odense Renovation før end pr. 1.2.2015.

Ad. manglende varsling af fremsendelse af tillæg:

Lejerne har gjort gældende, tillæggene er ugyldige, idet Bellingelunden ApS ikke har varslet fremsendelse af tillægget til lejekontrakten. Det gøres gældende, at det ikke er sædvanligt, at en udlejer eller anden aftalepart fremsender en varsling, forinden fremsendelse af et tillæg til en aftale/aftaleudkast.

Ad. manglende (juridisk) indsigt:

Lejerne har gjort gældende, at tillæggene er ugyldige, idet Lejerne er pensionister, og idet Lejerne ikke har en juridisk indsigt.

Det gøres gældende, at det forhold at en aftalepart er pensionist og/eller ikke har juridisk indsigt ikke kan føre til, at denne aftalepart ikke er bundet af sin underskrift eller medføre, at en aftale kan erklæres ugyldig – uanset om der måtte være tale om indgåelse af et tillæg til en lejekontrakt, indgåelse af den oprindelige lejekontrakt eller en helt tredje aftale.

3.2.1.1. Aftalelovens § 36 (boligreguleringslovens § 5, stk. 9) uens kontraktvilkår

Det er Lejerne, som påberåber sig ugyldighed som følge af uens kontraktvilkår, der har bevisbyrden for, at Lejerne efter en samlet vurdering af den indgåede lejeaftale er underlagt mere byrdefulde vilkår i forhold til (flertallet) af de andre lejere i ejendommen. Lejerne har endnu ikke løftet denne bevisbyrde.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 9 regulerer, at den enkelte lejer ved *indgåelse af en lejeaftale* efter en samlet bedømmelse ikke må stilles ringere end flertallet af de andre lejere i ejendommen. Det betyder dog ikke, at alle lejere skal have samme vilkår eller samme leje - der er tale om en samlet vurdering af den indgåede lejeaftale i forhold til de andre lejeres vilkår.

Det gøres gældende, at der ikke foreligger forhold, der efter en samlet bedømmelse af kontraktvilkårene for samtlige lejere kan medføre, at tillægget kan tilsidesættes i medfør af hverken boligreguleringslovens § 5, stk. 9 eller aftalelovens § 36.

For det første er der ikke tale om en forskel i lejen for helt identiske lejemål, idet der gælder forskellige vilkår for lejemålene. Eksempelvis kan det nævnes, at lejen aldrig har været reguleret i henhold til skatter og afgifter. Lejen for de lejemål, der ikke har indgået tillæg til lejekontrakten, er således reguleret i forhold til stigning i skatter og afgifter. For de lejemål, der har indgået tillæg til lejekontrakten, kan der ikke ske lejeforhøjelse som følge af stigning i skatter og afgifter fra aftaleindgåelsen og de 5 følgende år, idet disse lejemål er fritaget for lejeforhøjelse som følge af stigning i skatter og afgifter, jf. tillægget til lejekontrakten. Som bilag A er fremlagt kopi af varslingskrivelse til de lejere, der ikke har indgået tillæg til lejekontrakten, Bellingelunden ..., ..., ..., ..., ... og Desuden bemærkes det, at som følge af lovændring med ikrafttræden den 1.7.2015 er der ligeledes for lejemål (indgået efter 1.7.2015) indgået en anden reguleringsklausul, hvorved disse lejemål reguleres efter nettoprisindekset. Der vil derfor for disse og fremadrettede indgåede lejekontrakter også være en forskel i lejens størrelse over tid. Det er Bellingelunden ApS' opfattelse, at der er tale om aftalt leje, hvorefter der kan aftales den leje, som markedet tilsiger, og det er netop det, der er sket i nærværende sag, hvor der ved tillæggene er indgået aftale om lejens størrelse fremadrettet.

For det andet finder boligreguleringslovens § 5, stk. 9 eller princippet heri ikke anvendelse. Reglen finder kun anvendelse på lejemål i ejendomme, hvor

boligreguleringslovens § 5 finder anvendelse, det vil sige storejendomme, hvor der betales omkostningsbestemt leje. Reglen kan dermed ikke påberåbes [...] i markedslejemål, jf. boligreguleringslovens § 15 a og lejelovens § 53.

Dertil kommer, at selv hvis bestemmelsen, princippet heri – eller aftalelovens § 36 ift. uens kontraktvilkår – måtte finde anvendelse, så foreligger der ikke en situation, hvor de lejere der har indgået tillægget, stilles ringere end flertallet af de andre lejere i ejendommen. Tværtimod så er det flertallet af lejere i ejendommen, der har indgået tillæg til lejekontrakten, idet der alene er 6 ud af 50, der ikke har indgået tillæg.

Det gøres derfor gældende, at der ikke foreligger forhold, der kan medføre, at tillægget kan bortfalde som følge af uens aftalevilkår.

3.2.2. Vedrørende svigtende og bristede forudsætninger:

Det gøres gældende, at det er Lejerne der har bevisbyrden for, at betingelserne for tilsidesættelse af tillægget som følge af svigtende og bristede forudsætninger hos Lejerne er opfyldte. Lejerne har endnu ikke løftet denne bevisbyrde.

Enkelte lejere har gjort gældende, at det var en forudsætning for indgåelse af tillægget, at samtlige lejere tiltrådte tillægget. Det gøres gældende, at en aftale ikke kan bortfalde alene som følge af, at en aftalepart måtte være af den opfattelse, at manglende indgåelse af en tilsvarende aftale hos et fåtal af andre personer, findes at være irriterende/uretfærdigt.

Denne opfattelse er tillige kun udtrykt hos enkelte lejere, og er først kommet til udtryk under boligretssagen. Endelig er denne opfattelse ej heller blev udtrykt som en forudsætning for aftaleindgåelsen. En sådan forudsætning hos et fåtal af lejerne har dermed ikke været kendt af udlejer. Det gøres derfor gældende, at dette forhold ikke kan føre til, at Lejerne ikke er bundet af deres underskrift med henvisning til, at underskriften er afgivet under urigtige forudsætninger, aftalelovens § 33.

3.3. Lejens størrelse

Det gøres gældende, at der er tale om fri lejefastsættelse/markedsleje.

Lejen kan derfor fastsættes til det beløb, som markedet tilsiger, eller hvad parterne måtte blive enige om, og der gælder for så vidt ingen øvre grænse for lejeniveauet. Lejen kan derfor kun tilsidesættes, hvis lejen er decideret urimelig, jf. aftalelovens § 36, jf.

Det gøres gældende, at den fastsatte leje i de enkelte lejemål ikke er i strid med aftalelovens § 36, og at lejen derfor hverken bagudrettet eller fremadrettet skal nedsættes.

Det er Lejerne, som anfægter lejens størrelse, der har bevisbyrden for, at lejen er urimelig. Lejerne har ikke løftet bevisbyrden for, at den aftalte leje er urimelig således, at den kan tilsidesættes efter aftalelovens § 36. Det gøres således gældende, at ingen af de af Lejerne påberåbte sammenligningslejemål dokumenterer, at lejen er urimelig. Tværtimod har Bellingelunden fremlagt lejekontrakter på øvrige markedslejemål, der godtgør, at lejen ikke er urimelig [...]. Huslejenævnet og Boligretten har besigtiget lejemålene og fundet, at lejen er rimelig.

Det gøres gældende, at der skal usædvanligt meget til, førend markedslejen kan tilsidesættes som værende urimelig. Det fremgår af Mogens Dürr m.fl., Boliglejemål [...], at:

”Det siger sig selv, at lejeniveauet skal være helt usædvanligt højt, før denne regel [aftalelovens § 36] kan finde anvendelse. Efter ejendomsforeningen Danmarks kendskab findes der ingen trykte afgørelser, hvor lejen med denne begrundelse sættes ned i forhold til det, som parterne har aftalt skal være markedslejen”

Lejen for de af Lejerne påberåbte sammenligningslejemål (Bellingelunden ..., ..., ..., ... og ...) var betydeligt lavere end 10 % i forhold til de omtvistede lejemål.

På baggrund heraf gøres det gældende, at lejen er rimelig og gyldig, samt at denne ikke kan tilsidesættes i medfør af lejelovens § 36.

Det gøres endelig gældende, at Lejernes påberåbte sammenligningslejemål ikke kan anvendes som sammenligningslejemål.”

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagerne angår i første række spørgsmålet om, hvorvidt de af lejerne underskrevne enslydende aftaler om tillæg til lejekontrakt kan tilsidesættes som ugyldige efter aftalelovens §§ 30, 31, 33 og 36, eller om de er bortfaldet som følge af svigtende eller bristede forudsætninger, og i anden række spørgsmålet om lejens størrelse. Sagerne angår endvidere, om udlejer kan kræve, at lejerne efter aftale i medfør af den dagældende lejelovs § 19, stk. 3, jf. § 24, skal betale renovationsudgifter udover lejen og direkte til renovationsselskabet.

Tillæg til lejeaftalerne

Indledningsvist bemærker landsretten, at det efter bevisførelsen kan lægges det til grund, at de stigninger i lejen, der er anført i tillægget til lejekontrakterne, væsentligt oversteg de stigninger i lejen, der blev gennemført som følge af stigninger i skatter og afgifter over for de lejere, der ikke havde underskrevet tillægget til lejekontrakten.

Landsretten lægger efter bevisførelsen endvidere til grund, at lejerne ikke ud over selve tillægget til lejekontrakterne på anden måde end ved fremsendelsesbrevet af 2. december 2014 blev orienteret om, hvad tillægget indebar. Der er således ikke ført bevis for, at underskrivende lejere har haft telefonisk kontakt med udlejers kontor herom, eller på anden måde er blevet vejledt.

Vurderingen af, om de underskrevne tillæg til lejekontrakterne kan tilsidesættes som ugyldige efter aftalelovens §§ 30, 31, 33 og 36, eller om de er bortfaldet som følge af svigtende eller bristede forudsætninger, må derfor foretages på grundlag af indholdet af tillægget til

lejekontrakterne og fremsendelsesbrevet, samt den viden, som henholdsvis lejerne og udlejerens må antages at have haft.

Landsretten finder ikke, at lejerne har ført bevis for forhold, der kan medføre, at tillægget til lejeaftalerne kan tilsidesættes som ugyldige i medfør af bestemmelserne i aftalelovens §§ 30, 31, 33 og 36.

Spørgsmålet er herefter, om lejerne kan frigøre sig fra aftalerne om tillægget til lejeaftalerne som følge af svigtende og/eller bristede forudsætninger.

I fremsendelsesbrevet angives, at lejer i dag betaler fællesudgifter, som dækker renovation, havecontainere mv., og at udlejer med virkning fra 1. januar 2015 vil ophøre med at opkræve fællesudgifterne. Renovationen skal fremover betales direkte til Odense Renovation. Udlejer overtager og betaler med virkning fra samme dato alle øvrige fællesudgifter. Dernæst anføres, at ”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.” Det anføres desuden, at de ovennævnte punkter er beskrevet i tillægget til lejekontrakten.

I tillægget angives i punkt 2, at med virkning fra 1. januar 2015 bortfalder lejers betaling af månedlige fællesudgifter, således at udlejer overtager udgiften hertil, og i punkt 3, at lejer pr. 1. januar 2015 betaler udgiften til renovation direkte til forsyningsselskabet i henhold til lejers behov/forbrug efter opkrævning fra forsyningsselskabet. I punkt 4 om lejeregulering bestemmes bl.a., at lejen ikke reguleres for stigninger i skatter og afgifter i perioden fra 1. januar 2015 til 31. december 2019. I punkt 4.2. om trappeleje anføres: ”Reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-14 er fraveget, idet der er tale om en beboelseslejlighed i en ejendom taget i brug efter den 31. december 1991, jf. boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1.” Herefter er trappelejereguleringen angivet med huslejens størrelse hvert år pr. 1. januar fra 2016 til 2031, hvorefter det er anført ”Skulle adgangen til at regulere lejen i medfør af ovennævnte bestemmelser blive ændret ved lovgivning, er udlejer berettiget til i stedet at regulere lejen med udviklingen i nettoprisindekset, således at nettoprisindekset pr. 1. januar i det år, hvor lovgivningen træder i kraft, danner basis.”

Landsretten finder efter en samlet vurdering af ovennævnte forhold, at lejerne hver især ud fra et forudsætningssynspunkt kan kræve sig frigjort fra den indgåede aftale om tillæg til lejekontrakten.

Der er herved lagt vægt på, at det efter bevisførelsen må lægges til grund, at det var en afgørende forudsætning for de lejere, der underskrev tillægget til lejekontrakten, at de var forpligtet hertil, idet den nye regulering af lejen trådte i stedet for tidligere og fremtidig manglende regulering som følge af stigning i skatter og afgifter. Landsretten har herved lagt afgørende vægt på formuleringen af fremsendelsesbrevet af 2. december 2014, der må læses således, at huslejereguleringen trådte ”i stedet” for en regulering som følge af stigning af skatter og afgifter. Der er tillige lagt vægt på formuleringen af tillægget til lejekontrakterne, herunder navnlig at det afslutningsvist omtales, hvad der gælder, hvis ”adgangen til at regulere lejen i medfør af ovennævnte bestemmelser” skulle blive ændret. Det var således for den almindelige lejer nærliggende at opfatte fremsendelsesbrevet og tillægget som udtryk for udlejers adgang til at foretage en regulering af lejens beregning og størrelse, som man ikke havde mulighed for at modsætte sig, idet lejen ville blive reguleret i samme omfang, enten på den ene eller den anden måde.

Endvidere findes udlejer som professionel - og koncipist af fremsendelsesbrev og tillæg til lejekontrakterne - at måtte have indset, at der var tale om en afgørende forudsætning for lejernes underskrift, at de ikke havde mulighed for at modsætte sig disse. Udlejer findes tillige som den professionelle part og koncipist at måtte bære risikoen for, at denne forudsætning ikke var korrekt. Lejerne I kan derfor kræve sig frigjort fra de bestemmelser i de indgåede aftaler om tillæg til lejekontrakterne, der vedrører lejeregulering.

På denne baggrund tages Lejerne I's principale påstand i sag B-738-18 til følge.

Da L27 ikke er omfattet af byrettens dom, afvises hendes anke i sagen B-738-18.

Efter udfaldet af rettens stillingtagen til tillægget til lejeaftalen, bortfalder spørgsmålet om lejens størrelse.

Betaling for renovation

Udlejers påstand i sag B-1214-18 omfatter de 28 lejere, der var omfattet af boligrettens dom, bortset fra boet efter L15 (Bellingelunden ...), der ikke er omfattet af ankesagen, og dermed både de 20 lejere, der ankede boligrettens dom i sag B-738-18, de 2 lejere, der ikke ankede dommen, samt 5 lejere, der ikke underskrev tillægget, og 1 lejer, som ikke har tiltrådt tillægget, men en lejekontrakt med bestemmelse vedrørende renovation (Bellingelunden ...).

Efter de oprindelige lejekontrakter – bortset fra lejekontrakten vedrørende Bellingelunden ... – var det som særligt vilkår i § 11 aftalt bl.a., at lejer ud over lejen betaler ”a conto bidrag til fællesudgifter, som omfatter omkostninger til renovation, havecontainere og fælleslys på området.” og videre: ”I den udstrækning én eller flere af de ovennævnte udgifter kan opkræves direkte fra leverandøren til lejer, kan udlejer kræve, at udgiften udtages af fællesregnskabet, således at lejer foretager direkte betaling af omkostningen til leverandøren.”

I fremsendelsesbrevet af 2. december 2014 med tillæg til lejekontrakterne var anført: ”Renovation skal fremover betales direkte til Odense Renovation. Størrelsen på renovationsspenden og tømningfrekvens skal ligeledes fremover aftales direkte med Odense Renovation.”

I tillægget til lejekontrakterne er anført: ”Udgifter til renovation betales pr. den 1.1.2015 af lejer direkte til forsyningsselskabet...”.

I lejekontrakten for Bellingelunden ... er anført: ”Udgifterne til forbrug af varme, vand, vandledningsafgift, renovation og elektricitet opkræves af forsyningsselskaberne i henhold til forsyningsselskabernes almindelige betalingsbetingelser”.

Efter ordlyden af disse bestemmelser, finder landsretten, at alle de af sagen omfattede lejere alene har påtaget sig en betalingsforpligtelse, men ikke en renovationsforpligtelse.

Som fastslået i U2018.174H har udlejer ikke hjemmel til med lejer at aftale, at der skal ske særskilt betaling for renovation som tillæg til huslejen. idet udgifter til renovation anses som en driftsudgift, der skal være indeholdt i lejen.

Allerede af den grund frifindes Lejerne II for udlejers påstande.

Landsretten har herefter ikke anledning til at tage stilling til, hvorvidt den dagældende lejelovs § 19, stk. 3, jf. § 24, giver udlejer adgang til med lejer at aftale, at lejer overtager pligten til renholdelse omfattende renovation, herunder dagrenovation.

Sagsomkostninger

I sagsomkostninger for begge retter skal udlejer til lejerne I i sag B-0738-18 betale 57.200 kr., der omfatter udgifter til advokat med 40.000 kr. inkl. moms og 17.200 kr. i retsafgift.

I sagsomkostninger for begge retter skal udlejer til lejerne II i sag B-1214-18 betale 60.000 kr., der omfatter udgifter til advokat inkl. moms.

Ved fastsættelsen af beløbene til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagernes omfang og varighed.

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

Sag B-0738-18

Bellingelunden ApS skal anerkende, at lejerne L1 – L20 ikke er bundet af tillæg til lejeaftaler og lejeaftalers tillægs bestemmelser 4.2 om løbende regulering af huslejen fra 1. januar 2016 og fremefter og betaling af renovation.

Bellingelunden ApS skal endvidere anerkende, at Bellingelunden ApS er forpligtet til overfor lejerne L1 – L20 at tilbagebetale den leje, hvormed der i henhold til lejeaftalers tillæg pkt. 4.2 er sket regulering pr. 1 januar 2016 eller senere med tillæg af sædvanlig procesrente fra betalingstidspunktet og til betaling sker.

L19's anke afvises.

I sagsomkostninger for begge retter skal Bellingelunden ApS til disse lejere in solidum betale 57.200 kr.

Sag B-1214-18

Lejerne L1 – L28 frifindes for de af Bellingelunden ApS nedlagte påstande.

I sagsomkostninger for begge retter skal Bellingelunden ApS til disse lejere in solidum betale 60.000 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.