

HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 29. juni 2016

Sag 187/2015

(2. afdeling)

Betina Overbye Vestergaard

(advokat Claus Bonnez)

mod

Cepheus Ejendomme A/S

(advokat Pia Egsgaard)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Randers den 28. maj 2014 og af Vestre Landsrets 4. afdeling den 23. marts 2015.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Jytte Scharling, Thomas Rørdam, Poul Dahl Jensen og Jan Schans Christensen.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande for landsretten.

Supplerende sagsfremstilling

Det er oplyst, at Betina Overbye Vestergaard i lejeperioden har refunderet Cepheus Ejendomme PBS-gebyrer med i alt 1.209 kr. (10 kr. pr. måned fra november 2005 til januar 2011, 12 kr. pr. måned fra februar 2011 til december 2011, 15 kr. pr. måned fra januar 2012 til juni 2013 og 17 kr. pr. måned fra juli 2013 til maj 2014).

Retsgrundlag

Af cirkulære nr. 212 af 4. december 1979 om boligreguleringsloven fremgår bl.a.:

”12. I lovens § 8 fastsættes, hvilke driftsudgifter der kan optages på et ejendomsbudget.

Nedenfor gennemgås i pkt. 13 udgifterne på et ejendomsbudget...

13. Budgettet er opdelt på følgende 4 hovedkonti:

1. Kapitalafkastet.
2. Løbende udgifter på ejendommen.
3. Administration.
4. Vedligeholdelse og opretning.

...

Ad 3. Administrationsudgifter.

...

Som udgift kan optages den faktiske rimelige udgift til fremmed assistance ved administrationen. En udlejer, som helt eller delvis selv administrerer sin ejendom kan optage sine udgifter til lønninger, herunder til inspektør, juridisk assistance, kontorleje, rengøring og varme i administrationskontorerne, forsikring, telefon, tryksager, kontorartikler, porto og lignende udgifter, der er nødvendige for at bestride administrationen.

...”

Anbringender

Betina Overbye Vestergaard har anført bl.a., at lejemålet ubestridt var omfattet af boligreguleringslovens kapitel II om huslejeregulering for beboelseslejligheder (omkostningsbestemt leje), herunder § 7 om lejeforhøjelse og § 8 om driftsudgifter. Udlejers udgift til PBS-gebyr er en helt sædvanlig driftsudgift til administration. Udlejers driftsudgifter indgår i den omkostningsbestemte leje for ejendommen og kan ikke uden lovhjemmel kræves refunderet særskilt af lejerne ved siden af lejen, jf. UfR 2009.2497 H. Der foreligger ikke lovhjemmel for særskilt refusion af udlejers udgifter ved at være tilsluttet PBS-ordningen. Betina Overbye Vestergaard skal derfor have medhold i sin påstand, og det er i den forbindelse uden betydning, om PBS-ordningen var i hendes eller i udlejers interesse.

Betina Overbye Vestergaard har i anden række anført, at udlejers krav om særskilt refusion af PBS-gebyr er i strid lejelovens § 32, som er ufravigelig, jf. lovens § 35. Efter § 32, 3. pkt., kan en lejer således med frigørende virkning betale leje ved pengeinstitutoverførsel eller ved anden indbetaling til udlejers pengeinstitut uden anvendelse af PBS. Hvis hun f.eks. havde betalt leje via netbank, ville hun af sit pengeinstitut alene være blevet opkrævet et gebyr på 1 kr. pr. betaling.

Cepheus Ejendomme A/S har anført bl.a., at der foreligger en aftale mellem lejer og udlejer om, at lejebetaling skulle ske via PBS, og at lejer særskilt skulle refundere udlejer PBS-gebyrerne. Aftalen er ikke i strid med ufravigelige bestemmelser i lejelovgivningen. Der er således ikke tale om en driftsudgift for udlejer efter boligreguleringslovens § 8, men om bankens administrationsgebyr, og gebyret skal derfor ikke være indeholdt i den omkostningsbestemte leje. Aftalen er endvidere ikke i strid med lejelovens § 32, jf. § 35, da udlejer efter § 32, 1. pkt., kan anvise et betalingssted her i landet, jf. herved UfR 1952.861/2 V og UfR 2000.1642 Ø.

PBS-ordningen er ikke kun i udlejers interesse, idet konsekvensen af, at lejebetaling ikke sker via PBS, vil være, at der i en række tilfælde ikke betales leje til tiden, hvorved lejer påføres et rykkergebyr på pt. 275 kr. At udlejer kan opkræve PBS-gebyr ved siden af lejen, hvis dette følger af lejekontrakten, er i overensstemmelse med huslejenævnspraksis flere steder i landet, herunder i København.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om aftalen mellem Cepheus Ejendomme A/S som udlejer og Betina Overbye Vestergaard som lejer om, at lejer skulle refundere udlejer PBS-gebyrerne i forbindelse med lejens betaling via PBS, er i strid med ufravigelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Der er mellem parterne enighed om, at lejemålet var omfattet af boligreguleringslovens kapitel II om huslejeregulering for beboelseslejligheder (omkostningsbestemt leje), herunder § 7 om lejeforhøjelse og § 8 om driftsudgifter.

Højesteret finder, at udlejers udgifter til gebyrer i forbindelse med udlejers anvendelse af PBS-ordningen må anses for sædvanlige og rimelige driftsudgifter til administration, jf. boligreguleringslovens § 8.

Som anført i Højesterets dom gengivet i UfR 2009.2497 indeholder lejelovgivningen for leje af lejligheder til beboelse ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejeren dække udlejers driftsudgifter ved refusion, jf. herved lejelovens kapitel VIII med bestemmelsen om ufravigelighed i § 53, stk. 1

og 2, samt boligreguleringslovens kapitel II om omkostningsbestemt leje. En adgang for udlejer til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lovhjemmel.

Da der ikke er lovhjemmel for særskilt refusion af udlejers udgifter til PBS-gebyrer, finder Højesteret, at aftalen om, at Betina Overbye Vestergaard skulle refundere Cepheus Ejendomme disse gebyrer, er ugyldig som stridende mod de nævnte ufravigelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Herefter tager Højesteret Betina Overbye Vestergaards frifindelsespåstand til følge.

Sagsomkostningerne er fastsat til 52.250 kr., hvoraf 50.000 kr. er til dækning af advokatudgifter for alle tre instanser, og 2.250 kr. er til dækning af retsafgift for landsret og Højesteret.

Thi kendes for ret:

Betina Overbye Vestergaard frifindes for Cepheus Ejendomme A/S' påstand om, at hun skal anerkende at være forpligtet til særskilt at betale PBS-gebyr.

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal Cepheus Ejendomme A/S inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse betale 52.250 kr. til Betina Overbye Vestergaard.

Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.