

D O M

afsagt den 23. marts 2015 af Vestre Landsrets 4. afdeling (dommerne Nikolaj Aarø-Hansen, Eva Staal og Anette Fogh (kst.)) i ankesag

V.L. B-2015-14

Betina Overbye Vestergaard

(advokat Claus Bonnez v/advokat Lasse Hummelhof Frandsen, Videbæk,
i henhold til proceduretilladelse)

mod

Cepheus Ejendomme A/S

(advokat Pia Egsgaard, Bjerringbro)

Retten i Randers har som boligret den 28. maj 2014 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 6-1643/2011).

Dommen er med Procesbevillingsnævnets tilladelse af 26. september 2014 anket til landsretten.

Påstande

For landsretten har appellanten, Betina Overbye Vestergaard, påstået frifindelse for Cepheus Ejendomme A/S' påstand om, at hun skal anerkende at være forpligtet til at betale PBS-gebyr.

Cepheus Ejendomme A/S har påstået boligrettens dom vedrørende spørgsmålet om PBS-gebyr stadfæstet.

Procedure

Parterne har gentaget deres anbringender for boligretten vedrørende tvisten om betaling af PBS-gebyr og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Dommerne Eva Staal og Anette Fogh udtaler:

Der er efter det oplyste forskellig praksis i landets huslejenævn og boligretter vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt udlejere kan pålægge lejerne at betale husleje via PBS og dermed pålægge lejerne at betale PBS-gebyret.

Udlejer kan efter den ufravigelige bestemmelse i lejelovens § 32, 1. pkt., anvise et betalingssted her i landet. Cepheus Ejendomme A/S har i lejekontrakten bestemt, at lejen skal betales på udlejerens konto via PBS, og at gebyret til PBS tillægges huslejeopkrævningen. Vi finder, at denne bestemmelse ikke er i strid med lejelovens § 32. Vi finder endvidere - efter karakteren af et PBS-gebyr sammenholdt med dets størrelse, og da betaling via PBS ikke udelukkende er i udlejerens interesse - at opkrævning af gebyret ikke kan kræve særskilt hjemmel i lejelovgivningen.

Vi stemmer derfor for at stadfæste boligrettens flertals afgørelse om PBS-gebyret.

Dommer Nikolaj Aarø-Hansen udtaler:

De omtvistede udgifter til PBS-gebyrer ville i mangel af anden aftale påhvile udlejer som led i dennes aftale med PBS. Bestemmelsen i lejeaftalens § 11, pkt. 8.1, om, at udgiften til PBS tillægges opkrævningen af huslejen, indebærer således, at Cepheus Ejendomme A/S som udlejer får refunderet selskabets udgifter til at modtage lejebetalinger via PBS. Sådanne udgifter må efter min opfattelse anses for en del af ejendommens almindelige driftsudgifter.

Lejelovgivningen indeholder ufravigelige regler om fastsættelse af regulering for leje af lejligheder til beboelse. Disse regler giver ikke udlejer adgang til at lade lejerne dække udlejerens driftsudgifter ved refusion ved siden af lejebetaling. En adgang for udlejer til

at udskille dele af driften af lejen til særskilt refusion kræver således lovhjemmel, jf. her- ved Højesterets dom gengivet i UfR 2009.2497H.

De forhold, som flertallet har anført, kan efter min mening ikke føre til en fravigelse af dette krav.

Jeg er enig med flertallet i, at aftalen om lejerens betaling af PBS-gebyret ikke er i strid med bestemmelsen i lejelovens § 32. Dette forhold indebærer imidlertid ikke, at der der- med er hjemmel til at udskille disse gebyrer til særskilt betaling. Herefter, og da der heller ikke i øvrigt er hjemmel til særskilt opkrævning af sådanne gebyrer, stemmer jeg for anse parternes aftale om, at lejeren skal betale udgiften til PBS-gebyrerne, for ugyldig og der- med for at tage appellantens frifindelsespåstand for landsretten til følge.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet, og landsretten stadfæster herefter den del af bolig- rettens dom, der vedrører PBS-gebyret.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal Betina Overbye Vestergaard betale sagsomkostninger for landsretten til Cepheus Ejendomme A/S med 12.500 kr. Belø- bet omfatter udgifter til advokatbistand og er inkl. moms, da indstævnte ikke er momsregi- streret. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang.

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

Boligrettens dom stadfæstes.

Betina Overbye Vestergaard skal betale sagens omkostninger for landsretten til Cepheus Ejendomme A/S med 12.500 kr.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage, og sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Nikolaj Aarø-Hansen

Eva Staal

Anette Fogh
(kst.)

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 23. marts 2015

Julie Thoms
retssekretær