

HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 21. september 2017

Sag 320/2016

(1. afdeling)

Herman Bauer

(advokat Claus Bonneze)

mod

Naturstyrelsen Kronjylland

(Kammeradvokaten ved advokat Rasmus Holm Hansen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Randers den 24. februar 2015 og af Vestre Landsrets 1. afdeling den 1. juli 2016.

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

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

Påstande

Appellanten, Herman Bauer, har principalt påstået, at indstævnte, Naturstyrelsen Kronjylland, skal anerkende, at udgiften til vand og vandafledningsafgift for lejemålet Gl. Viborgvej 384, Ålum, er indeholdt i lejen og ikke kan afkræves Herman Bauer særskilt, subsidiært stadfæstelse af boligrettens dom for så vidt angår den del af dommen, der vedrører vandforbruget i årene 2010-2012.

Naturstyrelsen Kronjylland har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

Anbringender

Herman Bauer har anført navnlig, at lejelovgivningens præceptive regler om fastsættelse og regulering af lejen ikke åbner mulighed for at lade lejeren dække udlejerens driftsudgifter ved

refusion, medmindre der foreligger særlig lovhjemmel, jf. UfR 2009.2497 H. Det fremgår ikke af lejeaftalen, at vand og vandaflædningsafgift bliver opgjort på baggrund af individuelle målere, og derfor er vand og vandaflædningsafgiften indeholdt i lejen og kan ikke opkræves særskilt.

Naturstyrelsen Kronjylland har ikke fremsendt gyldige forbrugsregnskaber vedrørende årene 2010-2012 med oplysning om adgangen til at gøre indsigelse, jf. den dagældende lejelovs § 46 l, stk. 1. Naturstyrelsen Kronjylland har derfor fortabt retten til efterbetaling, jf. lejelovens § 46 n, stk. 1, og Herman Bauer har på den baggrund krav på tilbagebetaling af de beløb til vand og vandaflædningsafgift, der blev opkrævet i årene 2010-2012.

Naturstyrelsen Kronjylland har anført navnlig, at det udtrykkeligt fremgår af lejeloven, at udlejer kan kræve samtlige udgifter til betaling for vand, herunder vand- og vandaflædningsafgifter, refunderet, jf. den dagældende § 46 j, stk. 1, sidste pkt., i lejeloven, hvis fordeling af udgiften til vand sker på grundlag af forbrugsmålere. Det er netop tilfældet i denne sag, hvor Herman Bauers vandforbrug inklusive afgifter er opgjort på baggrund af en forbrugsmåler, der er opsat på ejendommen.

Det bestrides ikke, at de aflagte vandregnskaber ikke opfylder formkravene i lejelovens § 46 l, stk. 1. Manglende opfyldelse af lejelovens formkrav til udarbejdelse og fremsendelse af vandregnskaber medfører imidlertid ikke, at Herman Bauer kan kræve tilbagebetaling af allerede foretagne betalinger for dokumenteret forbrug, som han i øvrigt har betalt uden forbehold. Konsekvensen af et ugyldigt vandregnskab er alene, at udlejer mister sin ret til at kræve tillægsbetaling, jf. § 46 n, stk. 1. En samlet fakturering af det enkelte års vandudgifter kan ikke sidestilles med en tillægsbetaling, idet der ikke er foretaget acontobetaling.

Retsgrundlaget

I det dagældende kapitel VII B om udgifter til vand mv. i lejeloven (lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010) hedder det bl.a.:

”Kapitel VII B.
Udgifter til vand mv.

§ 46 j. Leverer udlejeren vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmåle-

re. Betaling for vand efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen. Udlejeren kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet.

Stk. 2. I vandregnskabet kan udlejer medtage samtlige udgifter til betaling for vand, herunder vand- og vandafledningsafgifter. ...

§ 46 l. Vandregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket. ... Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter til vand og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

... Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod vandregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af vandregnskabet. ... Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav i henhold til vandregnskabet.

§ 46 n. Er regnskabet ikke kommet frem til lejeren inden udløbet af den i § 46 l nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i stk. 1 nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale vandbidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt vandbidrag for den afsluttede vandregnskabsperiode.”

Højesterets begrundelse og resultat

Det fremgår af den dagældende § 46 j, stk. 1, 2. pkt., i lejeloven, at betaling for vand efter forbrugsmålere ikke kan indeholdes i lejen, og af 3. pkt. fremgår, at udlejer kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug af vand refunderet. Adgangen til at kræve særskilt betaling omfatter også vandafledningsafgift, jf. bestemmelsens stk. 2.

Herman Bauers vandforbrug er opgjort på baggrund af en forbrugsmåler, der er opsat på ejendommen, og det fremgår af lejekontrakten, at der betales særskilt for vand mv.

Naturstyrelsen Kronjylland har således været berettiget til at kræve sine udgifter til Herman Bauers vandforbrug refunderet.

Lejeloven indeholder regler om vandregnskab, og efter den dagældende § 46 l er et vandregnskab bl.a. ugyldigt, hvis det som i denne sag ikke indeholder oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse mod vandregnskabet.

Forsinket eller manglende fremsendelse af et gyldigt vandregnskab har de retsvirkninger, som fremgår af den dagældende § 46 n. Højesteret tiltræder, at reglen i § 46 n, stk. 1, hvorefter udlejer mister sin ret til at kræve tillægsbetaling efter lovens regler herom, ikke finder anvendelse i denne sag, idet Herman Bauer ikke har betalt acontobidrag.

Højesteret finder, at det forhold, at et vandregnskab er ugyldigt, ikke ændrer på, at udlejer efter § 46 j, stk. 1, kan kræve udgifterne til lejerens forbrug refunderet, men at ugyldigheden har betydning for dokumentationen for lejerens forbrug.

Opgørelsen af Herman Bauers vandforbrug i de omhandlede år (2010-2012) er sket på grundlag af en forbrugsmåler, som alene har målt vandforbruget i Herman Bauers lejemål, der er et enfamiliehus. Han har selv aflæst forbrugsmåleren og indrapporteret forbruget, og han har ikke bestridt, at hans betalinger svarer til hans faktiske vandforbrug i de omhandlede år.

På denne baggrund finder Højesteret, at Herman Bauer ikke har krav på at få tilbagebetalt de vandudgifter, som han har betalt for årene 2010-2012.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens dom.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Herman Bauer betale 15.000 kr. til Naturstyrelsen Kronjylland.

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