

Retten i Hernings dom 3. februar 2023 (BS-4333/2022-HER)

Udgift til lovpligtigt eftersyn af varmepumper kunne ikke kræves betalt ud over lejen for lejemål, hvor der var aftalt fri leje.

Udlejeren U havde i lejekontrakter med 15 lejere (L1-L15) aftalt fri lejefastsættelse i medfør af den dagældende lejelovs § 53, stk. 3 (nuværende lejelovs § 54, stk. 1, nr. 1). I kontrakterne var indsat en beløbspost, der krævedes betalt ud over den aftalte leje, til dækning af U's udgifter til lovpligtige eftersyn af de luft til vand-varmepumper, som lejemålene var forsynet med. Af kontrakterne fremgik tillige, at U ikke leverede varme eller varmt vand til lejemålene. L1-L15 anfægtede gyldigheden af opkrævning af separate beløb vedrørende varmepumperne og fik medhold heri hos huslejenævnet. Boligretten tiltrådte nævnets afgørelse med henvisning til, at der ikke i [lejeloven](#) findes hjemmel til at opkræve en sådan udgift ud over lejen. ^[Note 1]

U ApS (adv. Morten Bünemann Dalsgaard, Horsens) mod L1-L15 (adv. Christian Wraa Schlüter, Vejle)

Retten i Hernings dom 3. februar 2023, BS-4333/2022-HER

Sagens baggrund og platternes påstande

Retten har modtaget sagen den 3. februar 2022.

Sagen er en indbringelse af en huslejenævnsafgørelse. Sagen angår, hvorvidt udlejer er berettiget til at opkræve et beløb ud over lejen til dækning af udgifter forbundet med lejemålene.

U ApS har nedlagt følgende påstand:

Principal:

De sagsøgte dømmes til at anerkende, at Huslejenævnet i Hernings afgørelse i sag nr. 03.09.00-K02-25-21 af 22. december 2021 er uden retsvirkning. Subsidiært:

De sagsøgte dømmes til at anerkende, at sagsøger er berettiget til at opkræve et beløb ud over lejen til dækning af udgiften til lovpligtigt eftersyn af lejemålenes varmepumper.

De sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Desuden nedlægges der følgende selvstændige påstande:

Påstand 2

U ApS dømmes til at anerkende, at de sagsøgte er berettiget til procesrente fra 15. februar 2022, subsidiært procesrente fra 1. april 2022, til betaling sker, af de beløb som U ApS i henhold til Huslejenævnet i Hernings afgørelse i sag nr. 03.09.00-K02-25-21 skal betale til de sagsøgte.

Påstand 3

U ApS dømmes til at anerkende, at de sagsøgte er berettiget til procesrente af VP-service betalinger fra de enkelte ydelsers erlæggelse, første gang den 1. januar 2022, og indtil betaling sker.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. [retsplejelovens § 218 a](#).

Forklaringer

L2 har afgivet forklaring.

Forklaringen fremgår af retsbogen.

Parternes synspunkter

U ApS har i sit påstandsdokument anført:

»Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gør jeg gældende, at beløbet til VP-service lovligt kan opkræves, og at beløbet ikke opkræves som en udgift til særskilt refusion, idet beløbet er fast og alene reguleres i overensstemmelse med regulering af huslejen, og at udlejer i lejekontrakten har redegjort for beløbet og sammenhængen med lejen i øvrigt herunder at det i princippet er en del af lejen.

Lægges det til grund, at beløbet ikke anses som en bestanddel af lejen, gør jeg gældende,

at lejen er fastsat efter reglerne om fri lejefastsættelse,

at udlejer ikke leverer varme til lejerne,

at VP-serviceopkrævningen går til dækning af lovpligtigt eftersyn af varmepumperne, og at udgiften således ikke angår vedligeholdelse af varmepumperne,

at en udgift til lovpligtigt eftersyn kan kræves dækket af lejerne, idet lejer skal afholde samtlige udgifter til forsyning af lejemålene med varme, at det opkrævede beløb er rimeligt til dækning af udførelsen af lovpligtigt eftersyn,

at udlejer er og har været berettiget til at opkræve beløbet herunder opkræve beløbet ud over lejen, idet udlejer til gengæld har leveret det lovpligtige eftersyn. ...«

De sagsøgte har i sit påstandsdokument anført:

»Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at Udlejer ikke er berettiget til at opkræve VP-service, og at en sådan opkrævning er ulovhjemlet i [lejeloven](#).

2.1 Fastsættelse af huslejen

Den nærmere fastsættelse af huslejen er ikke direkte relevant for nærværende sag, men giver kontekst til de efterfølgende afsnit.

Huslejen i lejemålene er fastsat efter [lejelovens § 53](#), stk. 3-5, også kaldet reglerne om fri lejefastsættelse. Efter disse bestemmelser kan Udlejer frit fastsætte lejens størrelse, og det øvre loft er uafhængig af f.eks. det lejedes værdi. Det er alene [aftalelovens § 36](#), der sætter grænser for, hvor meget Udlejer må opkræve i leje.

2.2 Udlejers muligheder for at kræve andet end husleje

Udlejers muligheder for at kræve betaling for andre ydelser er i dag reguleret i [lejelovens](#) kapitler VII og VII A.

Kapitel VII A vedrører kun betaling til fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester, og er derfor irrelevant for nærværende tvist.

Kapitel VII vedrører betaling for temperaturregulering, vand og el, hvilket netop er kernen i nærværende tvist.

[Lejeloven](#) blev ændret i 2015 ([Lov 2015-03-30 nr. 310](#)), hvor ovenstående kapitler blev ændret til deres nuværende udformning og indhold.

De primære bestemmelser om Udlejers ret til at kræve sine udgifter refunderet af Lejerne fremgår af [lejelovens §§ 36 og 37](#). Særligt § 36, stk. 1 og § 37, stk. 1 og 3 (min understregning) er relevante:

§ 36

Leverer udlejer varme og opvarmning af brugsvand, kan udlejer kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen, jf. dog stk. 3.

§ 37

Udgifterne i § 36, stk. 1 og 2, opgøres i særskilte forbrugsregnskaber for

- 1) varme og opvarmning af brugsvand,
- 2) køling og
- 3) vand.

Stk. 3.

I regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand og i kølingsregnskabet kan udlejer kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejer dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af henholdsvis varme- og kølingsanlæg, der er pålagt udlejer i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

[Lejelovens](#) bestemmelser er meget klare om, i hvilke situationer Udlejer kan kræve udgifter refunderet udover lejen. Udlejer er kun tillagt retten til at kræve udgifter refunderet, hvis Udlejer leverer varme.

I samtlige lejekontraktens § 5 er der afkrydset, at Udlejer ikke leverer hverken varme, vand, el eller køling. Allerede derfor er Udlejer ikke berettiget til at kræve udgifter til VP-service refunderet, jf. [lejelovens § 36](#), stk. 1. Sådanne udgifter kan i øvrigt ikke indeholdes i lejen.

Såfremt Udlejer leverede varme og dermed var underlagt reglerne om udarbejdelse af forbrugsregnskaber, kunne Udlejeren i medfør af § 37, stk. 3, medtage udgifter til f.eks. eftersyn i forbrugsregnskabet, såfremt

Udlejer var pålagt at udføre eftersyn efter reglerne i lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Udlejer leverer dog ikke varme, og selv hvis Udlejer leverede varme, har Udlejer ikke dokumenteret, at Udlejer i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger er pålagt at gennemføre årlig service, som Udlejer gør gældende.

Ovenstående fremgår også af forarbejderne til [lejelovens § 36](#) (LFF 2014-12-17 nr. 97):

»[Lejelovens § 36](#) giver udlejeren mulighed for at kræve sine udgifter til leverance af varme og varmt vand til lejernes forbrug og andel i andre udgifter refunderet ud over legebetalingsen. Udgifterne til varme og varmt vand kan ikke indeholdes i lejen, medmindre der er tale om lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde m.v. eller enkeltværelser til beboelse.

...

Det foreslås i stk. 1, at udlejeren kan kræve sine udgifter til levering af varme og opvarmning af brugsvand refunderet af lejerne ud over lejen. Det er udgifterne til lejernes energiforbrug, udlejeren skal kunne få refunderet, mens andre udgifter som fx løn til varmemester, udarbejdelse af varmeregnskab og vedligeholdelse af varmeanlægget ikke kan medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand, men i stedet kan indgå i lejen. Udlejeren skal endvidere kunne få refunderet de udgifter, udlejeren pålægges til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

...

Det foreslås, at udgifter, der kan indgå i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand, ikke kan indgå i lejen. Der er dog i stk. 3 foreslået en undtagelse herfra for enkeltværelser og lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende, jf. nærmere herom nedenfor.«

2.3 Formålet med [lejelovens](#) regler

[Lejeloven](#) er for en stor del præceptiv. Formålet er at beskytte den »svage« part: Lejeren.

Derfor kan Udlejer alene kræve husleje og en række lovhjemlede udgifter betalt af Lejeren. Baggrunden herfor er bl.a., at Udlejer ikke skal opfinde en lang række særskilte poster eller udgiftsformer, som Udlejer opkræver ved siden af huslejen. Såfremt retstilstanden var således, ville de regler, som sætter grænser for, hvor høj huslejen må være, blive udhulet.

Udlejer er som altovervejende hovedregel alene berettiget til husleje, og såfremt Udlejer også leverer en eller flere former for forbrug (vand, varme eller el), kan Udlejer få udgiften dertil refunderet. Alle øvrige udgifter må Udlejer selv afholde.

Det er også beskrevet af Højesteret i [U 2009.2497 H](#) (min understregning):

»[I]lejelovgivningen indeholder for leje af lejligheder til beboelse ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til legebetalingen at lade lejerens dække udlejerens 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, som f.eks. [lejelovens](#) kapitel VII om varmetilførsel mv., hvorefter udlejerens udgifter til varmeforsyning dækkes ved en refusion som tillæg til legebetalingen«

Højesterets afgørelse vedrørte dog ikke lejemål omfattet af [lejelovens § 53](#), stk. 3-5. Vestre Landsret har dog i [U 2015.1986 V](#) taget stilling dertil, og kom til samme resultat som Højesteret.

2.4 Hvad er det præcis udlejer kræver betaling for?

Udlejer har gjort gældende, at opkrævning af VP-service dækker Udlejerens udgift til lovpligtigt eftersyn af varmepumperne.

Såfremt det var korrekt, ville beløbet ikke være et fast beløb, men derimod et variabelt beløb, der som minimum blev reguleret på baggrund af Udlejerens faktiske udgifter til eftersynet. Det er ikke tilfældet.

Udlejer anfører desuden, at bidraget til VP-service årligt reguleres i overensstemmelse med ændringer i nettoprisindekset. Ergo er det utvivlsomt ikke tale om refusion af Udlejerens udgift til evt. lovpligtigt eftersyn.

Det gøres afslutningsvis gældende, at udgiften dækker vedligeholdelse af ejendommenes varmesystem, hvilket Udlejer ikke kan vælte over på Lejerne. ...«

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Huslejen er i denne sag fastsat efter reglerne om fri lejefastsættelse. Det fremgår af lejekontrakternes paragraf 5, at udlejer ikke leverer varme og varmt vand. Lejerne sørger selv for opvarmning af lejemålene. Dette sker ved hjælp af luft til vand-varmepumper. Det fremgår af den dagældende lejelovs § 36, at denne kun finder anvendelse, såfremt udlejer leverer varme og opvarmning af brugsvand. Bestemmelsen kan derfor ikke anvendes i denne sag.

Der er ikke andre steder i [lejeloven](#) særskilt hjemmel til at opkræve et beløb til servicering af en varmepumpe som en udgift, der kan kræves dækket ud over lejen.

På denne baggrund tages de sagsøgte påstand om frifindelse til følge.

De sagsøgte selvstændige påstande om forrentning tages til følge. I påstand 2 med forrentning fra den 1. april 2022.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 40.000 kr. og af retsafgift med 750 kr., i alt 40.750 kr. inklusive moms.

U ApS er ikke momsregistreret.

Ingen af de sagsøgte er momsregistrerede.

Thi kendes for ret

De sagsøgte frifindes.

De sagsøgte er berettiget til procesrente fra 1. april 2022, til betaling sker, af de beløb som U ApS i henhold til Huslejenævnet i Hernings afgørelse i sag nr. 03.09.00-K02-25-21 skal betale til de sagsøgte.

De sagsøgte er berettiget til procesrente af VP-service betalinger fra de enkelte ydelsers erlæggelse, første gang den 1. januar 2022, og indtil betaling sker.

U ApS skal til de sagsøgte betale sagsomkostninger med 40.750 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter [rentelovens § 8 a](#).

Fodnoter

[1] [U 2015.1986 V \(TBB.2015.293\)](#), [U 2009.2497 H \(TBB 2009.631\)](#), Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe: Boliglejeret 4. udg. (2022), s. 211-214, Claus Rohde i [TBB 2016.210](#).