



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • DK-8000 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Helge Find Rasmussen (L)

J.nr. 110258 aap/hm

SLUT MED PBS-GEBYR

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

I 2009 tog Højesteret stilling til om det var lovligt at opkræve betaling for koldtvandsforbruget ved siden af huslejen, selvom der ikke var monteret koldtvandsmålere i hele ejendommen. Højesteret slog dengang fast, at lejelovgivningen for beboelseslejligheder indeholder ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbnede adgang til som tillæg til lejebetaling, at lade lejeren dække udlejers driftsudgifter ved siden af lejen. En sådan adgang til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lov-hjemmel.

Denne dom er efterfølgende blevet anvendt til, at både huslejenævnet og domstole har tilsidesat udlejers opkrævning af betaling for blandt andet trappevask, hvorefter udlejeren har måttet tilbagebetale de opkrævede beløb.

Denne retsstilling har for alle været en utilfredsstillende løsning, idet de fleste lejere generelt gerne vil være fri for at skulle vaske trapper selv, og resultatet af Højesterets dom er f.eks. ikke til hinder for at alle ejendommens lejere indgår en aftale med viceværten om, at han mod betaling skal vaske trapper. En sådan aftale er lovlig, så længe betalingen for trappevask sker direkte til viceværten og ikke opkræves sammen med lejen. I øvrigt er en sådan aftale heller ikke omfattet af lejelovens regler.

PBS-GEBYRER:

Hidtil har det været lovligt, når udlejer har opkrævet betaling af udgifter til PBS-gebyr, som ifølge hidtidig retspraksis ikke har været i strid med lejelovens § 32. En sag herom har nu været igennem hele systemet fra boligret til Højesteret.

Sagen startede ved boligretten i Randers, hvor 2 ud af 3 dommere gav udlejeren medhold i, at udlejeren lovligt kunne opkræve PBS-gebyret fra den pågældende lejer. Et medlem af boligretten var uenig heri.

Sagen blev herefter indbragt for Vestre Landsret, hvor der ikke medvirker boligretsdommere, men i stedet for 3 juridiske dommere, og disse dommere delte sig også i et flertal på 2 dommere, som stadfæstede boligrettens dom. Landsretten begrundede sin afgørelse med, at det fremgik af lejekontrakten, at lejen skulle betales til udlejers konto via PBS, og at PBS-gebyret kunne tillægges huslejeopkrævningen. Landsrettens flertal fandt ikke at en sådan aftale var i strid med lejelovens § 32, idet hverken størrelsen af gebyret eller betaling via PBS alene

var i udlejers interesse men også i lejers interesse, hvorefter vilkåret blev vurderet som lovligt.

En dommer i landsretten stemte for at erklære opkrævning af PBS-gebyr for ulovligt med henvisning til Højesterets dom fra 2009.

Sagen blev herefter med særlig tilladelse indbragt til afgørelse for Højesteret, som afsagde dom i sagen den 29. juni 2016, og ved afgørelsen i Højesteret medvirkede 7 dommere.

Indledningsvis præciserer Højesteret, at der var enighed om, at lejemålet var omfattet af boligreguleringslovens kapitel 2 og derfor har omkostningsbestemt leje. Herefter udtaler Højesteret, at udlejers "udgifter til gebyr i forbindelse med udlejers anvendelse af PBS ordningen må anses for sædvanlige og rimelige driftsudgifter til administration, jfr. BRL § 8."

Herefter henviser Højesteret til den ovenfor nævnte dom fra 2009 og gentager, at der ikke udover lejen kan ske udskillelse af dele af denne til særskilt betaling uden egentlig lovhjemmel og en sådan findes ikke i det foreliggende tilfælde.

I konsekvens heraf er vilkåret i lejekontrakten om PBS-gebyr ugyldigt og disse skal derfor tilbagebetales.

Afslutning:

Højesterets dom vil utvivlsomt medføre, at nogle lejere vil henvende sig til huslejenævnet og kræve PBS-gebyret tilbagebetalt, men der er heldigvis ikke tale om særlige store beløb og tilbagebetaling kan kun kræves for en 3-årig periode, idet tidligere betalte gebyrer vil være forældede.

Konsekvensen af dommen er naturligvis overskuelig, særlig hvis det fremover bliver praksis i huslejenævnet, at udlejers udgift til PBS-gebyr kan tillægges udgiften/normtallet for administration.

Da Højesteret specifikt henviser til, at det pågældende lejemål var omkostningsbestemt, indebærer dette naturligvis, at for lejeforhold, der har aftalefrihed, det vil sige i uregulerede områder, lejemål med fri leje, og herunder lejemål, hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi, enten efter BRL § 5, stk. 2, eller fordi der er tale om en 80% ejendom, kan udlejerens udgift til PBS-gebyr godt kræves betalt, nemlig ved at fastsætte lejen 5 eller 10 kroner højere pr. måned, men det kan blot ikke udskilles til særskilt betaling.

Denne konklusion viser hvor usmidigt lejelovgivningen fungerer og hvor umoderne lejelovgivningen er, hvilket desværre ikke er nogen nyhed.