



Udskrift af dombogen

Den 10. oktober 2001 blev i sag nr. BS 1-1503/2000:

ISP Ejendomsadministration
Nikolaj Plads 23
1067 København K

mod

Sagsøgte

Adresse 1

8900 Randers

med flere

afsagt

DOM

Under denne boligretssag, der er anlagt den 9. august 2000, og som er behandlet uden medvirken af boligdommere, har sagsøgeren, ISP Ejendomsadministration, principalt nedlagt påstand om ophævelse af Huslejenævnets afgørelse af 11. juli 2000, således at sagsøger ikke er de sagsøgte noget beløb skyldig.

Subsidiært har sagsøger nedlagt påstand om, at sagsøger tilpligtes at betale et mindre beløb end det af sagsøgte påståede kr. 214.073,60.

Sagsøgte har påstået frifindelse således, at sagsøgte tilpligtes til de sagsøgte at betale 214.073,60 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra det tidspunkt, hvor beløbene er oppebåret til betaling sker.

Subsidiært har sagsøgte nedlagt påstand om betaling af et mindre beløb med tillæg af sædvanlig procesrente som anført.

Parterne har oplyst, at der er indgået procesaftale om, at sagsøger, såfremt de sagsøgte får medhold i deres principale påstand skal betale kr. 214.073,60 med tillæg af sædvanlig procesrente fra det tidspunkt, hvor beløbene er oppebåret til betaling sker.

Der er mellem parterne endvidere indgået en procesaftale om, at sagsøger, såfremt denne får medhold i, at alle vandafgifter og/eller alle ejendommens skatter og afgifter kan indregnes, til de sagsøgte, skal tilbagebetale 64.600 kr. med renter som påstået af sagsøgte.

11 af de sagsøgte er afgået ved døden, og dødsboerne har ikke ønsket at ind-

træde i sagen. 2 sagsøgte har meddelt, at de tager bekræftende til genmæle.

Samtlige øvrige sagsøgte er repræsenteret ved advokat John Bjerre Andersen.

163 af de sagsøgte har fri proces. 115 af disse sagsøgte har endvidere retshjælpsdækning.

Der er til dommen som bilag 1 vedhæftet en fortegnelse over de sagsøgte.

Sagsfremstilling:

Den 29. september 1990 varslede sagsøgeren huslejeforhøjelse til ikrafttræden pr. 1. januar 1991. Af varslingskrivelsen fremgår blandt andet:

"Under henvisning til medsendte budget for 1991 skal vi hermed varsle huslejeforhøjelse til ikrafttræden pr. 1. januar 1991.

Til de enkelte af budgettets poster skal vi knytte følgende bemærkninger:

Skatter og afgifter

Grundskyld til såvel kommunen som amtet er fastsat i overensstemmelse med skattebilletten for 1990. Det samme er tilfældet for så vidt angår vandafgiften, medens vandforbruget er fastsat i overensstemmelse med den seneste opkrævning for Strommens vandværk.

Renovation er fastsat i h. t. skattebilletten for 1990.

Endelig skal det oplyses, at rottebekæmpelse ligeledes er i overensstemmelse med skattebilletten 1990.

Fordelingen af ejendommens driftsbudget mellem beboelses- og erhvervslejemålene sker ud fra en hovedregel om, at 90% af omkostningerne påhviler beboelseslejemålene og 10% erhvervslejemålene dog fraveget som anført efterstående, men i øvrigt uændret i forhold til tidligere år.

Princippet er fraveget i forbindelse med punkterne vandafgift og forbrug under driftsudgifter og punkterne trappevask/vinduespudsning, elforbrug, målerpasning under renholdelse m.v., varmekonsulent, centralvarmeanlæg, maskinvaskeri, kole-fryseskab, elkomfur, opvaskemaskiner, fællesantenneanlæg under henlæggelse til fornyelse og i forbindelse med egenadministration, samt endelig under vedligeholdelse.

I den forbindelse skal oplyses, at vandafledningsafgiften er indeholdt i ejendommens skattebillet og således fordeles efter grundreglen, mens forbruget opkræves særskilt for beboelseslejemålene og således særskilt er medtaget heri i henhold til opkrævning for Strommens vandværk "

Af det vedhæftede driftsbudget fremgår, at vandafgifter og forbrug i 1990 udgjorde 393.682 kr., heraf til fordeling på beboelseslejemålene 360.635 kr. I 1991 udgjorde de samme poster 481.674 kr. og 439.828 kr.

Ved skrivelse af 29. maj 1992 udsendte sagsøgeren varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse. Af skrivelsen fremgår:

"Vi skal herved meddele Dem, at de ejendommen pålignede skatter og afgifter i henhold til ejendommens skattebillet er steget med 148.170 kr. (1992 933.204,10 kr. og 1991 785.034,10 kr.)

Den del af de forøgede omkostninger, der i henhold til ejendommens huslejemålsbudget henføres til beboelseslejemålene udgør 90%, således at stigningen for så vidt angår beboelseslejemålene udgør 133.353,00 kr.

Ifølge lejelovens § 50, stk. 1, kan udlejerens forlange denne stigning i skatter og afgifter udlignet gennem en lejeforhøjelse, som ifølge lovens § 50, stk. 3, skal varsles med 3 måneders varsel.

På den baggrund varsles herved lejeforhøjelse til ikrafttræden med den pr. 1. august 1992 forfaldne lejeydelse m.v.

Lejeforhøjelse beregnes og fordeles efter lejemålenes indbyrdes forhold i antallet af m². I den forbindelse kan oplyses, at beboelseslejemålene ialt udgør 17.472 m², således at stigningen pr. m² udgør årligt 7,63 kr. (133.353,00 kr. : 17.472)

....."

Af ejendommens ejendomsskattebillet for 1993 fremgår, at vandafledningsafgiften dette år udgjorde 367.500 kr.

Ved skrivelse af 2. september 1993 varslede sagsøger nedsættelse af lejen. Af skrivelsen fremgår:

"Vi skal herved meddele Dem, at de ejendommen pålignede skatter og afgifter i henhold til ejendommens skattebillet er nedsat med 93.374,39 kr. (1993 839.829,71 kr. og 1992 933.204,10 kr.)

Den del af de forøgede omkostninger, der i henhold til ejendommens husle-

Lejebudget henføres til beboelseslejemålene udgør 90%, således at nedsættelsen for så vidt angår beboelseslejemålene udfor 84.036,95 kr.

På baggrund heraf varsles lejenedsættelse, der træder i kraft med den pr. 1. oktober 1993 forfaldne huslejeudbetaling dog med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 1993, fra hvilket tidspunkt de pålignede skatter er gældende.

....."

Af Retten i Randers dom af 10. januar 1994 i sagen BO 9300963-3, Beboerrepræsentationen i ejendommen Engboulevarden 1-53 mod Ingeniørforeningens Pensionskasse fremgår:

.....

" For 1992 blev vandafledningsafgiften af Randers Kommune fastsat til 478.240 kr., svarende til et skønnet vandforbrug på 200 m³ a' 12,50 kr. lejlighed pr. år.

.....

Af ejendomsskattebilletten for 1993 for ejendommen fremgår, at vandafledningsafgiften er beregnet til 367.500 kr., svarende til et skønnet forbrug på 150 m³ a' 12,50 kr. pr. lejlighed pr. år.

Som sagens bilag 5-10 er fremlagt opkrævninger fra Strømmens Vandværk vedrørende den relevante periode. Af opkrævningerne fremgår, at afledningsafgiften i 1997 udgjorde 10,50 kr. pr. m³, miljøafgiften udgjorde 4 kr. pr. m³, og den faste afgift 150 kr. pr. måler. I 1998 udgjorde afledningsafgiften 12,50 kr. m³, miljøafgiften 5 kr. pr. m³ og den faste afgift 275 kr.

Sagens bilag 24 indeholder en oversigt over prisudviklingen vedrørende vandafledningsafgift og vandafgift(miljøafgift). Beløbene er angivet i pris pr. m³ excl. moms.

	Vandafledningsafgift	Vandafgift
1993	9,76	-
1994	10,00	1,00
1995	-	2,00
1996	9,00	3,00
1997	10,50	4,00
1998	12,50	5,00

Som sagens bilag 15 er fremlagt en oversigt over ejendommens samlede skatter og afgifter i årene 1991-1998.

Huslejenævnet for Randers Kommune har den 11. juli 2000 afsagt følgende kendelse:

"Ejendommen Engboulevarden 1-53, Randers.

Huslejenævnet har i mode den 29. juni 2000 behandlet sagen vedrørende vandafledningsafgift for årene 1997 og 1998.

I behandlingen af sagen deltog professor, dr.jur. Person 1 (formand), revisor Person 2 og trafikkontrollør Person 3

Beboerrepræsentationen i ejendommen, v. Lejer 1 Adresse 2 har i skrivelse af 12. oktober 1999 anmodet Huslejenævnet om at træffe afgørelse vedrørende for meget betalt vandafledningsafgift for årene 1997 og 1998.

Det er oplyst, at lejerne har betalt skatter og afgifter blandt andet på baggrund af en vandafledningsafgift på 367.500 kr., og der fremlægges en beregning af den faktiske udgift ifølge årsopgørelser for perioderne 1. januar til 31. december 1997 samt 1. januar til 31. december 1998.

Lejernes tilgodehavende er opgjort således:

	1997	1998
Opkrævet over huslejen	367.500 kr.	367.500 kr.
Faktisk udgift	221.812 kr.	252.500 kr.
For meget betalt vandafledningsafgift	145.688 kr.	115.000 kr.

Beboerrepræsentationen påstår den for meget betalte husleje tilbagebetalt til lejerne med renter efter boligreguleringslovens § 17.

ISP Ejendomsadministration har meddelt, at sagen bygger på ukorrekte oplysninger fra beboerrepræsentationens side, idet de anvendte takster alene dækker vandafledningsafgiften for de to år.

Ud over vandafledningsafgiften er der dels betalt en forbrugsafgift som for 1997 udgjorde 2,50 kr. pr. m³ og for 1998 2,75 kr. pr. m³ eksklusive moms, dels en miljøafgift i 1997 på 4,00 kr. pr. m³ og i 1998 på 5,00 kr. pr. m³ og dels en fast afgift, som for 1997 udgjorde 150,00 kr. pr. måler og i 1998 275,00 kr. pr. måler. Alle beløbene er eksklusive moms.

Udlejeren står uforstående over for beboerrepræsentanternes krav og fejlagtige udregning, idet det bemærkes, at vandafregningen indgår i - og er vedlagt som bilag - ved de seneste varslinger på ejendommen. Varslingerne

verserer i øvrigt ved huslejenævnet.

Beboerrepræsentationen har derefter bemærket, at udlejeren ikke har varslet lejestigning i forbindelse med nogen forbrugsafgift eller miljøafgift - hverken ved indførelsen af disse eller ved senere forhøjelser.

Det gøres derfor gældende, at udlejeren ikke uden forudgående varsling kan opkræve disse beløb som en del af huslejen, ligesom udlejeren ikke - blot fordi udlejeren år efter år fortsætter med at kræve for meget op til vandafledningsafgift - kan fylde alle mulige afgifter ind i lejen via det for meget opkrævede til vandafledningsafgift.

Beboerrepræsentationen fastholder opstillingen i brev af 12. oktober 1999.

ISP Ejendomsadministration har hertil bemærket, at udlejeren fortsat er af den opfattelse, at samtlige afgifter skal medregnes, og har på baggrund heraf oplyst, at vandregningerne er opgjort således:

	1997	1998
Engboulevarden 1-3	4.800,00 kr.	7.000,93 kr.
Engboulevarden 7-29	178.666,25 kr.	180.833,75 kr.
Engboulevarden 31-53	<u>180.833,75 kr.</u>	<u>206.083,73 kr.</u>
I alt	<u>364.320,00 kr.</u>	<u>393.918,41 kr.</u>

Hertil kommer, at lejererne i Engboulevarden 5 (Fakta) afregner direkte til leverandøren.

Det bemærkes endvidere, at beboerrepræsentationen i sin talangivelse overser fordelingen mellem beboelse og erhverv, der for de pågældende år udgør 90 pct. respektive 10 pct.

Beboerrepræsentationen har fastholdt tidligere anbringender og påstande.

Huslejenævnet har anmodet udlejeren om at fremsende kopi af den senest varslede omkostningsbestemte lejeforhøjelse for 1997 samt kopi af samtlige varslinger efter lejelovens §§ 50 og 51 efter den seneste varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse med dokumentation for de af varslingerne omfattede skatter og afgifter.

Udlejeren har derefter fremlagt følgende

- Kopi af varslingskrivelse af 29. september 1990 vedlagt budget for 1991. Det er oplyst, at dette budget er det seneste forud for 1997.

- *Kopi af varslingskrivelse af 29. maj 1992 vedrørende skatte- og afgiftsforhøjelse.*
- *Kopi af skrivelse af 2. september 1993, hvori der varsles nedsættelse af lejen som følge af nedsættelse af skatter og afgifter.*
- *Kopi af skattebilletter for 1992 og 1993, der har dannet baggrund for lejeændringerne i 1992 og 1993.*

I varslingen af omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1. januar 1991 er vandafgift til Strommen Vandværk indeholdt i skatter og afgifter.

Skatte- og afgiftsforhøjelsen i 1992 vedrører alene skatter og afgifter i henhold til ejendommens skattebillet. Vandafledningsafgiften er indeholdt i skattebilletten, mens vandafgiften ikke er indeholdt.

Lejenedsættelsen i 1993 er ligeledes beregnet på grundlag af ejendommens skattebillet, og vandafledningsafgiften er indeholdt i denne med 367.500,00 kr.

Ifølge årsopgørelser fra Strommen Vandværk, der er fremlagt i senere huslejenævnsager vedrørende varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i 1999 har udlejererne for Enghoulevarden 1-3, Enghoulevarden 7-29 og Enghoulevarden 31-53 betalt en vandafledningsafgift på i alt 224.673,75 kr. i 1997 og 256.609,38 kr. i 1998.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet lægger til grund, at vandafledningsafgiften i såvel 1997 som 1998 er indeholdt i den opkrævede, årlige leje for beboelseslejemålene med i alt 330.750,00 kr., svarende til en boligandel på 90 pct. af 367.500,00 kr.

Det lægges endvidere til grund, at udlejererne i 1997 og 1998 har betalt en vandafledningsafgift, hvoraf boligandelen er henholdsvis 202.206,38 kr. og 230.948,44 kr.

Huslejenævnet finder herefter, at lejerne efter lejelovens § 52 har krav på, at der foretages en regulering svarende til differencen mellem den i lejen indeholdte vandafledningsafgift og den af udlejererne faktisk betalte vandafledningsafgift.

Der henvises til boligrettens dom af 16. september 1998 i sag BO 9700665-4

Lejerne har derfor krav på tilbagebetaling af ialt 228.345,18 kr. for 1997 og 1998. Beløbet tilbagebetales til lejerne med renter fra det tidspunkt, beløbene uretmæssigt er oppebåret.

....."

For så vidt angår 42 lejemål reguleres lejen i henhold aftale. Det fremgår af sagens bilag 21, at der for disse lejemåls vedkommende er sket ophør af omkostningsbestemt leje i perioden 1. januar 1997 til 15. december 1998. Som eksempel på en sådan lejeaftale er fremlagt lejeaftale af 6. marts 1997 indgået mellem sagsøger og **Lejer 1**.

Af kontraktens § 3 fremgår blandt andet:

"I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1/1 1995. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt."

Af kontraktens § 11 fremgår blandt andet:

*"Individuel forbedring af det lejede.
Umiddelbart forud for lejers indflytning er lejligheden gennemgribende moderniseret....."*

Af tillægget til lejekontrakten fremgår blandt andet:

"LEJEN OG DENS UDVIKLING

Lejen er som følge af moderniseringen fastsat efter bestemmelserne i Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (det lejedes værdi), og den aftalte månedsløje reguleres i perioden 1/9 1996 - 1/1 2008 i henhold til nedenstående

.....
.....

De anførte stigninger i lejen, træder i kraft uden yderligere særskilt varsel, da der hermed er aftalt på forhånd.

Da anførte reguleringer af lejen indeholder alle fremtidige stigninger, som ellers ville kunne varsles i henhold til lovgivningens regler, bortset fra eventuelle stigninger hidrørende fra forbedringer på ejendommen eller i lejligheden, der i givet fald skal varsles selvstændigt efter reglerne i lejelovens kap. X, samt stigninger, hidrørende fra de ejendommen pålagte skatter og nye afgifter, -gebyrer eller andre omkostninger, som efter nugældende eller nye regler vil kunne kræves refunderet gennem lejeforhøjelse.

Sidstnævnte forhøjelser skal i givet fald varsles efter reglerne i lejelovens kap. VIII, eller efter de særlige regler, der i givet fald måtte blive anvist lovgivningsmæssigt

Udlejer er dog helt eller delvist berettiget til, at undlade opkrævning af sådanne nye afgifter m.v., uden at dette kan betragtes som afkald på retten til

opkrævning af reguleringer i de efterfølgende år."

Ejendomschef **Person 4** har forklaret, at der pr. 1. januar 1993 blev opsat målere (vandure). Forud herfor havde kommunen fastsat et skønnet forbrug, der har dannet baggrund for fastsættelse af afgiften. For så vidt angår 1993 varslede sagsøgeren nedsættelse på grund af, at kommunen havde nedsat det skønnede forbrug. Lejerne protesterede mod det skønnede forbrug overfor kommunen, og der blev sat vandmåler op på ejendommen, ialt 3 stk. Da man gik over til målt forbrug, var forbruget mindre end det af kommunen skønnede, og som følge heraf faldt vandafledningsafgiften. Ud fra det synspunkt, at de samlede skatter og afgifter ikke oversteg det varslede, fandt sagsøger ingen grund til at nedsætte lejen. De samlede skatter og afgifter ændrede sig ikke, og ejendommens budget ændrede sig derfor ikke. I princippet kunne han have udsendt til række varslinger af henholdsvis forhøjelse og nedsættelser, men sagsøgeren fandt det ikke formålstjenligt, da det ikke ville medføre nogen ændring på bundlinien. Lejerne påklagede alle varslinger, bortset fra varslingen af nedsættelsen i 1993, og der verserede på et tidspunkt 10 sager. Sagsøger fandt det hensigtsmæssigt at få ro omkring ejendommen, og der skete ingen lejeændringer i perioden 1993 til 1999. Lejlighederne i ejendommen er nogen af de arkitektonisk bedst indrettede. Der er iværksat en omfattende modernisering af en lang række af lejemålene. Moderniseringen har kostet ca. 200.000 kr. pr. lejemål, og disse lejemål er nu regulerede med en trappelejeklausul. Randers rets dom fra 1998 blev ikke anket på grund af en forglemmelse.

Sagsøgeren har til støtte for den principale påstand nærmere anført, at der ikke er sket bortfald eller nedsættelse af ejendommens skatter og afgifter. Faldet i vandafledningsafgiften skyldes faldende forbrug. Forbrugsstigninger kan ikke varsles efter § 50-51, og et forbrugsafhængigt fald i afgiften er ikke omfattet af § 52. Der er derfor ikke i medfør af lejelovens § 52 pligt til at nedsætte lejen. Der er ikke grund til at antage, at forbruget i 1992 er fastsat ved skøn. Vedrørende de gennemgribende moderniserede lejligheder gøres det gældende, at der er tale om aftalt leje i. h. t. BRL § 5, stk. 2, hvorefter skatter og afgifter ikke er varslet hverken jfr. § 50-51 eller jf. retten til at varsle stigninger eller nedsættelser på grund af ændringer i afgiftgrundlaget.

Sagsøgeren har til støtte for den subsidiære påstand anført, at der i perioden ikke samlet set er sket ændring af skatter og afgifter. Ejendommens samlede skatter og afgifter skal ses under et, og sagsøger er alene forpligtet til at foretage nedsættelse af lejen på grund af reduktion i skatter og afgifter såfremt og i det omfang de samlede opkrævede skatter og afgifter overstiger ejendommens udgifter hertil. Såfremt skatter og afgifter samlet set er udgiftmæssigt neutrale er udlejeren ikke forpligtet til at varsle forhøjelser og nedsættelser af de enkelte afgifter. Hensigten med bestemmelserne i § 50-52 er

er skatter og afgifter skal være udgiftneutrale for udlejer. Dette fremgår klart af den tidligere gældende § 43, der pålægger udlejer, "at lade den derved indvundne besparelse udligne gennem en lejenedsættelse" Sagsøgeren har aldrig opnået en berigelse. Såfremt retten finder, at der skal varsles for hver enkelt afgift gøres det gældende, at sagsøgeren alene er forpligtet til at tilbagebetale såfremt der samlet set er opnået en berigelse.

Sagsøgte har til støtte for den nedlagte påstand nærmere anført, at de sagsøgte tilbagebetalingskrav har hjemmel i lejelovens § 52. Det fremgår af de dokumenterede afsnit af retten i Randers dom af 10. januar 1994 og af **Person 4's** forklaring, at vandaflædningsafgiften, før der blev opsat vandure pr. 1. januar 1993, blev fastsat på grundlag af et skønnet forbrug. Den 29. maj 1992 har sagsøgeren varslet lejestigning på grund af, at det skønnede forbrug var blevet fastsat til 200 m³ pr. lejlighed. Da kommunen nedsatte det skønnede forbrug varslede sagsøgeren den 2. september 1993 lejenedsættelse. Sagsøgeren har således anvendt lejelovens § 52 i en situation hvor afgiftsættelsen var begrundet i en ændring af forbrugsmængden. Herved adskiller denne sag sig fra de tidligere sager. Det fremgår af bilag 24, at der undervejs sker et fald i vandaflædningsafgiften. Faldet i 1996 medfører, at det er utvivlsomt at § 52 finder anvendelse. Den teoretiske diskussion har taget udgangspunkt i, at man har et forbrug fastsat efter måler. I nærværende sag har man taget udgangspunkt i et ganske givet for højt sat skønnet forbrug. Alle forbrugsafhængige afgifter varsles efter § 50-51. Vandaflædningsafgiften er følgende omfattet af § 52.

Sagsøgeren har varslet lejenedsættelser i 1993 i relation til skatter og afgifter til Randers Kommune, således at der hos lejerne er opkrævet en vandaflædningsafgift på 367.500 kr. for hele ejendommen. Uanset, at der måtte være sket en stigning i andre afgifter har sagsøger valgt ikke at varsle de pågældende afgifter overfor sagsøgte. Det gøres gældende, at huslejenævnet og boligretten alene kan foretage regulering af de afgifter som er varslet overfor lejerne, hvilke udgifter herefter med hjemmel i § 52 kan kræves nedsat. Det bestrides, at sagsøgeren kan inddrage alle skatter og afgifter, forinden der skal ske regulering efter § 52, da en afgift kun er kommet til eksistens, såfremt den er gyldigt varslet overfor lejerne. Når sagsøger har valgt at undlade at varsle nye afgifter, bliver sagsøger bundet af, at der alene kan ske regulering af de poster, som lejer kan kræve nedsat i medfør af § 52, idet en udgift kun kan indgå under forudsætning af, at den er gyldig varslet.

Det gøres endvidere gældende, at § 52, der er præceptiv, finder anvendelse på de lejemaal, der betaler leje i henhold til BRL § 5, stk. 2, da denne bestemmelse svarer til LL § 47 for de uregulerede lejemaal, hvor lejen kan fastsættes til det lejedes værdi. Da LL § 52 er indsat i samme kapitel som LL § 47, er det utvivlsomt at også lejemaal, hvor lejen er aftalt til det lejedes værdi som maksimum, skal lejen reguleres efter LL § 50-52. Sagsøgeren har i lejekontrakten forbeholdt sig ret til at opkræve afgiftstigninger. Endvidere henvises

til BRL § 5 stk. 8, og det heri indeholdte princip om, at alle skal behandles lige. Det følger heraf, at alle skal betale samme skatter og afgifter. Tilbagebetalingskravet støttes endvidere på BRL § 17.

Retten skal udtale:

Vandafledningsafgiften i såvel 1997 som 1998 er indeholdt i den opkrævede årlige leje for samtlige beboelseslejemål med i alt 330.750,00 kr., svarende til en boligandel på 90 pct. af 367.500,00 kr.

Sagsøgeren har i 1997 og 1998 har betalt en vandafledningsafgift, hvoraf boligandelen er henholdsvis 202.206,38 kr. og 230.948,44 kr.

Det lægges til grund, at sagsøgeren i henhold til lejelovens § 50 den 29. maj 1992 varslede lejestigning på grundlag af et skønnet vandforbrug, og at sagsøgeren den 2. september 1993 varslede lejenedsættelse ligeledes på grundlag af et skønnet forbrug. Sagsøgeren har således anvendt lejelovens § 52 i en situation hvor afgiftsættelsen var begrundet i en ændring af forbrugsmængden. Efter at der i 1993 blev installeret vandure har udlejer afregnet til vandværket efter det faktiske forbrug, og dette medførte et fald i forbrugsmængden. Under henvisning hertil, samt under henvisning til, at vandafledningsafgiften i 1996 blev nedsat finder retten, at de sagsøgte tilbagebetalingskrav vedrørende vandafledningsafgiften har hjemmel i lejelovens § 52.

Vedrørende de 42 lejemål, der i 1997 og 1998 efter gennemgribende modernisering overgik til aftalt leje jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fremgår af kontrakten, at der i lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. januar 1995. Det fremgår endvidere, at udlejer har forbeholdt sig at varsle fremtidige stigninger i skatter og afgifter efter reglerne i lejelovens kap. VIII. Selvom skatter og afgifter - herunder vandafledningsafgiften - for disse lejeres vedkommende indgår som en del af den aftalte leje, findes disse lejere ikke at være afskåret fra at påberåbe sig lejelovens § 52.

Uanset, at der er en stigning i andre afgifter end vandafledningsafgiften, ligesom der er pålagt ejendommen andre afgiftstyper, har sagsøger valgt ikke at varsle de pågældende afgifter overfor sagsøgte. Det følger af § 50-52, at udlejer har ret til at varsle stigninger og pligt til at nedsætte lejen ved bortfald eller nedsættelse af skatter og afgifter. Sagsøgeren kan derfor ikke modregne ikke varslede stigninger eller afgifter i lejernes tilbagebetalingskrav efter LL. § 52, ligesom sagsøgeren ikke ud fra et berigelsessynspunkt kan inddrage alle skatter og afgifter, forinden der skal ske regulering efter § 52.

Retten finder herefter, at samtlige sagsøgte lejere efter lejelovens § 52 har krav på, at der foretages en regulering svarende til differencen mellem den i lejen indeholdte vandafledningsafgift og den af udlejer faktisk betalte

vandafledningsafgift. Herefter, og idet der mellem parterne er enighed om, at dette beløb kan opgøres til 214.073,60 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra det tidspunkt, hvor beløbene er oppebåret til betaling sker, afsiges der dom som nedenfor anført.

THI KENDES FOR RET

Sagsøgeren, IPS Ejendomsadministration, betaler inden 14 dage til de sagsøgte lejere, **Sagsøgte** m.fl. advokat John Bjerre Andersen 214.073,60 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra det tidspunkt, hvor beløbene er oppebåret til betaling sker.

Inden for samme frist betaler sagsøgeren til statskassen vedrørende hver af de 48 sagsøgte, der har fri proces kr. 500 kr. Til hver af de 115 lejere, der har fri proces og retshjælpsdækning betaler sagsøgeren 500 kr. I sagsomkostninger til de øvrige sagsøgte betaler sagsøgeren 15.000 kr.

Anonymiseret

dommer

Anonymiseret

overassistent