

Kunne udlejer kræve lejen reguleret til det lejedes værdi?

Var udlejer i en sag om en kontrakt fra 1993 berettiget til at kræve lejen reguleret til det lejedes værdi efter lejelovgivningens regler om forhøjelse af lejen? Afgørelsen lå i tolkningen af, hvorvidt det ”udtrykkeligt” fremgik af lejekontrakten.

I perioden 1. januar 1992 - 31. december 1999 indeholdt erhvervslejerreguleringslovens § 9 et krav om, at det *udtrykkeligt* skal fremgå af lejeaftalen, hvis en aftale om pristalsregulering mv. også indeholder mulighed for, at udlejer kan kræve lejen reguleret til det lejedes værdi. Det krav gælder fortsat for lejekontrakter indgået i den nævnte periode. Det skal dog udtrykkeligt fremgå af lejeaftalen, hvis der ved siden af en aftalt regulering, f.eks. nettoprisindeksering, skal kunne ske regulering til markedsleje efter erhvervslejelovens § 13.

Udlejer og lejer havde i 1993 indgået en lejekontrakt om et erhvervslejemål. Spørgsmålet under sagen var, hvorvidt parternes aftale indeholdt en sådan ret for udlejer til at kunne kræve lejen forhøjet til markedslejen.

Der skal tages højde for både kontrakt og typeformular

Kontrakten indeholdt dels en række særlige vilkår, som var fastlagt i selve *kontrakten*, og dels en henvisning til de almindelige bestemmelser i en *typeformular*, som var vedhæftet kontrakten.

I forhold til udlejers mulighed for at kunne regulere lejen var det i kontrakten bestemt, at udlejer kunne regulere lejen i takt med udviklingen i nettoprisindekset og med stigninger i skatter og afgifter.

I selve kontrakten var indsat det vilkår, at lejers ombygning eller forbedring af lejemålet ikke skulle kunne ”få indflydelse på en evt. vurdering af det lejedes værdi som grundlag for en forhøjelse i.h.t. lejelovens § 47”. Ifølge lejeloven kan udlejer således kræve lejen forhøjet til det, der dengang kaldtes ”det lejedes værdi” – nu markedslejen – og formuleringen af vilkåret betyder derfor, at der kunne ske regulering efter lejeloven.

Det fremgik endvidere af kontrakten, at i det omfang kontrakten ikke indeholdt en fravigelse af lejelovens deklaratoriske regler, skulle de almindelige bestemmelser i den vedhæftede typeformular være gældende.

I typeformularen var dels angivet, at lejen kunne ”ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom”, ligesom det fremgik, at såfremt udlejer havde indrømmet lejeren uopsigelighed, var ”den aftalte uopsigelighed ikke til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler.”

Højesterets dom: Betydningen af ”udtrykkeligt” og utydeligt forbehold

Højesteret konstaterede indledningsvis, at lejekontrakten er indgået mellem 1992 og 1999, og at udlejer derfor kun er berettiget til at kræve lejen forhøjet til markedslejen. Dog kun hvis det *udtrykkeligt* fremgår af lejeaftalen, at udlejer tillige kan kræve lejen reguleret efter § 3 i reguleringsloven om det lejedes værdi, som er gældende på det tidspunkt.

I den forbindelse henviste Højesteret til sin tidligere dom, UfR 2014.909, hvori det fastslås, at ordet ”udtrykkeligt” skal forstås således, at det skal fremgå af lejeaftalen med tilstrækkelig tydelighed, og at der ikke må være tvivl om, at meningen med bestemmelsen er, at der kan kræves regulering af lejen.

Med disse bemærkninger og med en henvisning til landsrettens begrundelse stadfæstede Højesteret landsrettens afgørelse. Landsretten havde bemærket, at den forudsætning om regulering efter lejelovens § 47, der måtte ligge i lejekontraktens vilkår om lejelovens § 47, ikke indebar en udtrykkelig aftale om, at lejen kunne kræves forhøjet til det lejedes værdi.

Højesteret konkluderede således, at forbeholdet ikke var vedtaget med tilstrækkelig tydelighed. Derfor var udlejer ikke berettiget til at regulere lejen til det lejedes værdi (nu markedslejen).

Hvad betyder dommen fremadrettet?

For så vidt angår lejekontrakter, som er indgået før 1. januar 1992, og lejekontrakter indgået fra og med 1. januar 2000 og senere, er udgangspunktet for aftalefortolkningen, at udlejer har adgang til at regulere lejen til markedslejen ved siden af en aftalt lejereguleringsklausul. Samtidig må der ikke være krav om, at der skal være taget forbehold for det i aftalen.

Derimod skal der i lejekontrakter, som er indgået fra og med 1. januar 1992 og til og med 31. december 1999, fortsat være aftalt en lejereguleringsklausul til det lejedes værdi, der *udtrykkeligt* fremgår af lejeaftalen.

Den nævnte højesteretsdom fra 2014 er fortsat gældende. Det betyder, at det skal fremgå af lejeaftalen med tilstrækkelig tydelighed, så der ikke kan være *tvivl om*, at meningen med bestemmelsen er, at der kan kræves regulering af lejen. Baseret på den seneste dom kan det konkluderes, at det ikke er tilstrækkeligt, at der i vedhæftede standardbetingelser findes vilkår om regulering efter lovgivningens almindelige regler, eller at der i kontrakten findes forudsætninger herom. Der vil dog i hver enkelt sag være tale om en konkret vurdering.