

DOM

afsagt den 24. marts 2010 af Vestre Landsrets 9. afdeling (dommerne Vogter, John Lundum og Olav D. Larsen) i ankesag

V.L. B-0827-09

Urbansgade Aalborg ApS

(advokat Karen-Marie Hovmøller, Aalborg)

mod

Sadolin-Botex Vendsyssel A/S

(advokat Stephan Muurholm, Aalborg)

Retten i Aalborg har den 2. april 2009 som boligret afsagt dom i 1. instans (BS 5-1223/2008).

Påstande

For landsretten har appellanten, Urbansgade Aalborg ApS, nedlagt påstand om, at boligrettens dom ophæves, og sagen hjemvises til fortsat behandling ved boligretten.

Indstævnte, Sadolin-Botex Vendsyssel A/S, har påstået dommen stadfæstet, dog således at landsretten forhøjer de af boligretten fastsatte sagsomkostninger.

Supplerende sagsfremstilling

Ved brev af 24. marts 1985 varslede **Vidne 1** en huslejestigning i henhold til lejekontraktens bestemmelser om pristalsregulering. Af brevet kan det udledes, at den årlige husleje efter reguleringen ville være 156.612 kr. Ved brev af 6. januar 1987 til advokat **Vidne 2** fremsendte landinspektør **Person 1** en arealfortegnelse for lejemålet. Arealfortegnelsen er med håndskrift forsynet med tal, der muligt kan være årligt lejebeløb pr. kvadratmeter, samt et sammenregnet beløb på 212.825 kr. Retten i Aalborg

afsagde den 15. december 1992 som boligret dom i en retssag mellem **Vidne 1** og den daværende lejer. Af dommen fremgår det, at den årlige husleje på et tidspunkt forud for sagsanlægget udgjorde 200.000 kr. Ved boligrettens dom fik lejeren medhold i en påstand om lejenedsættelse som følge af, at lejen var væsentligt højere end det lejedes værdi.

Forklaringer

Vidne 1 har supplerende forklaret, at selve princippet bag den aftalte pristalsregulering ikke har givet anledning til uenighed med lejeren. Under retssagen i 1992 fik lejeren medhold i, at lejen skulle nedsættes. Det skyldtes efter hans opfattelse, at pristalsreguleringen havde ført til, at lejen blev for høj, efter at lejen forud ved et forlig var blevet forhøjet til 200.000 kr. Dette forlig blev indgået, efter at der var blevet varslet lejeforhøjelse på grundlag af det lejedes værdi. Denne varsling blev forestået af advokat

Vidne 2. Advokat **Vidne 2** kom ind i sagen, da de i anden sammenhæng kom til at tale om, hvad lejen var for lejemålet i Urbansgade. Da han fortalte det, sagde **Vidne 2**, at det var alt for lidt. De aftalte bagefter, at **Vidne 2** skulle gå videre med sagen. Han er sikker på, at det var til brug herfor, at **Vidne 2** indhente en opmåling af lejemålet fra landinspektør **Person 1**. Det er efter hans opfattelse advokat **Vidne 2**, der på opmålingen har anført kvadratmeterlejen for de enkelte arealer. Det er vidnet, der har påført tallet for den samlede beregning af en årlig markedsleje på 212.825 kr. Han er sikker på, at **Vidne 2** anvendte denne beregning ved de forhandlinger, der førte til forliget. Han mener ikke, at lejeren på daværende tidspunkt var repræsenteret af advokat. Under retssagen, hvor boligretten afsagde dom den 15. december 1992, var der efter hans opfattelse ikke strid om, at lejen kunne reguleres efter bestemmelserne om det lejedes værdi. Under retssagen var lejeren repræsenteret af advokat. Igennem årene er lejen blevet varslet forhøjet som følge af stigninger i skatter og afgifter. Det er bl.a. sket i 2003, 2008 og 2009. Der er ikke protesteret herimod fra lejerens side, og lejeren har ikke forud for svarskriftet for byretten gjort gældende, at udlejeren skulle være afskåret fra at kræve lejestigning efter reglerne om markedsleje. Heller ikke de advokater, der har rådgivet ham, nævnte noget om dette. Parterne i den oprindelige lejekontrakt var koncernforbundne selskaber.

Advokat **Vidne 2** har supplerende forklaret, at han kan huske, at han repræsenterede **Vidne 1** i en lejereguleringssag. Det kan godt passe, at det var i

1980'erne. Han husker ikke i dag de nærmere omstændigheder i forbindelse med sagen. Han kan ikke huske, om der var tale om en sag, hvor lejereren havde forlangt lejenedsættelse eller om det drejede sig om en sag, hvor han på udlejerens vegne krævede lejestigning. Han har heller ikke nogen erindring om at have rekvireret en opmåling af lejemålet fra landinspektør **Vidne 1**.

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten.

Appellanten har for landsretten yderligere gjort gældende, at det må tillægges betydning, at lejekontraktens "almindelige bestemmelser" i denne sag udgør en integreret del af lejeaftalen. Det må endvidere tillægges betydning, at udlejereren og den daværende lejer i 1980'erne i medfør af reglerne om det lejedes værdi indgik aftale om en lejeforhøjelse. Det må endelig tillægges betydning, at der løbende er foretaget lejereguleringer som følge af stigninger i skatter og afgifter.

Indstævnte har heroverfor anført, at det er uden betydning, om de "almindelige bestemmelser" udgør et tillæg til lejeaftalen eller fremgår som en del af aftalen. Det kan ikke tillægges betydning, at lejen på et tidspunkt blev sat op til 200.000 kr., da omstændighederne i den forbindelse ikke har kunnet belyses. Under alle omstændigheder indebærer en accept at en enkeltstående huslejestigning ikke, at lejereren og fremtidige lejere er afskåret fra at modsætte sig huslejestigninger varslet efter reglerne om det lejedes værdi/markedslejen. De løbende lejeforhøjelser på baggrund af stigninger i skatter og afgifter kan endelig ikke tillægges betydning, da lejekontraktens § 3, stk. 2, kan tages til indtægt for, at der kan ske lejeforhøjelse på grundlag af skatte- og afgiftsforhøjelser.

Landsrettens begrundelse og resultat

Lejeaftalen, der er udfærdiget på typeformular A 4 autoriseret af boligministeren den 4. november 1975, indeholder i de individuelle vilkår i § 3 en fastsættelse af den årlige leje til 130.000 kr. og i § 4 en bestemmelse om uopsigelighed. I de almindelige bestemmelser, der er knyttet til formularens individuelle del, er det i § 2, stk. 6, aftalt, at lejen kan ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom. Det er for lejemålet, der omfatter forretnings- og lagerlokaler, i de almindelige bestemmelsers § 15, stk. 7, endvidere aftalt, at

uopsigeligheden ikke er til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler. Til denne lejekontrakt er der knyttet et "tillæg", hvori det er aftalt, at huslejen - efter en femårsperiode med fast husleje - reguleres i overensstemmelse med pristalsudviklingen på nærmere angivet måde.

Tillæggets pristalsreguleringsaftale må efter sit indhold, den samlede lejeaftales udformning og en naturlig sproglig forståelse heraf anses for et supplement til lejeaftalen, der ikke afskærer udlejerens fra at kræve lejeforhøjelse efter den til enhver tid gældende lovgivning herom, jf. herved også bemærkningerne i Højesterets dom af 24. januar 1990 gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1990, side 248/1H med hensyn til, hvad der var almindelig praksis på området. Det bemærkes tillige, at det ikke i øvrigt i lejekontrakten er bestemt, at dens individuelt aftalte vilkår, herunder bestemmelsen om pristalsregulering, fortrænger lejekontraktens almindelige bestemmelser.

Landsretten tager derfor appellantens påstand til følge.

Thi kendes for ret:

Boligrettens dom af 2. april 2009 ophæves, og sagen hjemvises til fortsat behandling ved boligretten.

Vogter

John Lundum

Olav D. Larsen