



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 24. november 2010 i sag nr. BS 7-5/2010:

Part 1

c/o Virksomhed

Adresse 1

6700 Esbjerg

mod

B.S. Danmark A/S

Østergade 33, 2

1100 København K

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om hvorvidt lejeaftalen for et erhvervslejemål beliggende Adresse 2, Esbjerg, er indgået før eller efter 1. januar 1992, og såfremt aftalen må anses for at være indgået efter 1. januar 1992, om det udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen, at lejen tillige kan reguleres efter det lejes værdi. Sagen drejer sig endvidere om, hvorvidt Part 1's, påstand er egnet til at danne grundlag for sagens behandling.

Part 1 har påstået sagsøgte, B.S. Danmark A/S, tilpligtet at anerkende, at lejen for lejemålet Adresse 2, 6700 Esbjerg, kan reguleres efter erhvervslejelovens § 13.

B.S. Danmark A/S har påstået frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Der har medvirket lægdommere under sagens behandling.

Ifølge lejekontrakt af 20. august 1981 udlejede Bikuben, Esbjerg, lejemålet Adresse 2, til Person 1 pr. 1. oktober 1981. Af kontrakten fremgik bl.a., at det lejes bruttoareal udgjorde ca. 96 m², at lejemålet fra udlejerens side var uopsigelig indtil den 1. oktober 1991, at den årlige leje androg 55.000 kr., at lejerens i uopsigelsesperioden havde ret til fremleje og afståelse til en af udlejerens godkendt lejer, og at lejen i lejeperioden kunne forhøjes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lejelovgivning dog således at lejen i tidsrummet 1. oktober 1981 til 30. september 1986 ikke kunne forhøjes med mere end 60 % af den ifølge lejelovgivningen mulige stigning.

Henholdsvis den 29. september 1995 og den 4. oktober 1995 underskrev **Person 1 og Person 2** som lejere og **Part 1** som udlejer en erhvervslejekontrakt vedrørende lejemålet. Af kontraktens forside fremgik, at lejeaftalen afløste tidligere lejeaftale. Iøvrigt fremgik bl.a. at det lejede bruttoareal udgjorde 201 m², fordelt på 70 m² butikslokale, 25 m² baglokale og 106 m² kælder, at lejemålet trådte i kraft den 1. oktober 1995, at det fra udlejers side tidligst kunne opsiges efter 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet, og at den årlige leje androg 138.700 kr. I lejekontrakten hedder det iøvrigt bl.a.:

"6. Lejen og den regulering:

...

- 6.4. Lejen forhøjes hvert år 1/10 med den procentuelle stigning i nettoprisindekset fra juli i det foregående år til juli i reguleringsåret, dog min. 1,5 % p.a. og max. 5 % p.a.

...

- 6.8. Med henvisning til § 9 stk. 2 i Lov om lejeregulering i erhvervslokaler fraskriver lejer og udlejer sig gensidigt retten til at kræve lejen reguleret med henvisning til det lejedes værdi, jfr. §§ 3-5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler, i 12 år fra lejemålets ikrafttræden.

...

20. Generelt:

...

- 20.2 *For lejemålet gælder iøvrigt lovgivningens almindelige regler og praksis, for så vidt de ikke er fraveget i denne lejekontrakt.*

..."

Ifølge lejekontrakten indgik bl.a. type formular A 1994, regneeksempel og tegninger af hhv stue- og kælderplan samt facade som integrerede bestanddele af kontrakten.

Ved allonge af 20. juli 2006 til lejekontrakt, dateret 29. september og 4. oktober 1995 indtrådte B.S. Danmark A/S pr. 1. november 2006 som lejer af lejemålet med rettigheder og forpligtelser iht. lejekontrakten.

Ved brev af 2. februar 2007 oplyste udlejer, at det var hans hensigt at

iværksætte varsling af lejen til markedslejen. Han henviste bl.a. til bestemmelsen i lejekontraktens pkt. 6.8 samt til, at der pr. 1. oktober 2007 var forløbet 12 år.

B.S. Danmark A/S's advokat afviste ved brev af 25. maj 2007, at der var hjemmel til markedslejeforhøjelse, idet denne ret ikke fremgik udtrykkeligt af lejeaftalen.

Forklaringer:

Vidne 1 har forklaret, at han er ansat i **Virksomhed**. Han er uddannet ejendomsmægler og har skrevet lejekontrakten fra 1995. Kontrakten blev udarbejdet efter at ejendommen var blevet renoveret. Lejens størrelse blev på den baggrund forhandlet. Lejeren var usikker overfor, om udlejer pludselig ville kræve lejeforhøjelse. Der blev derfor aftalt en fredningsperiode. De arealer, som er medtaget i kontrakten, var de, som faktisk blev benyttet af lejeren.

Parternes synspunkter

Part 1 har vedrørende B.S. Danmark A/S's påstand om frifindelse grundet påstandens formulering, gjort gældende, at hans påstand henset til betingelserne i erhvervslejelovens § 80, stk. 5, er præcis og entydig. Det er klart for alle, at sagen ikke er en lejeregulerings sag men ren aftaleretlig sag, hvori indgår spørgsmålet om et lovgivningsmæssigt fastsat indholds krav er opfyldt. Der er derfor ikke grundlag for at tage B.S. Danmark A/S's påstand, som rettelig burde gå på afvisning, til følge.

Lejeaftalen er indgået i 1981 og dermed før 1. januar 1992, hvor udtrykkelighedskravet blev indsat i erhvervslejereguleringsloven. Lejekontrakten af 1995 var således alene en ajourføring af lejeforholdet, foretaget som følge af den renovering af ejendommen, der var sket, og de ændringer, som fremgik i forhold til den tidligere kontrakt, fulgte i høj grad af ændringer i lejelovgivningen.

Såfremt det lægges til grund, at der ved kontrakten af 1995 blev indgået en ny lejeaftale, gøres det gældende, at der i lejekontrakten fra 1995 er taget et udtrykkeligt forbehold om at regulering af lejen - efter en periode på 12 år - tillige kan ske efter det lejedes værdi. Dette fremgår af kontraktens pkt. 6.8, som oven i købet er særlig fremhævet.

B.S. Danmark A/S har gjort gældende, at sagens faktiske og retlige omstændigheder ikke støtter **Part 1's** påstand, idet det ikke under sagen er oplyst, hvad han mener, at markedslejen er, eller om der er et væsentligt misforhold mellem lejen og markedslejen. Kravene i retsplejelovens § 348 er derfor ikke opfyldt, hvorfor der allerede af denne årsag bør ske frifindelse.

Lejekontrakten fra 1995 afløste ifølge dens ordlyd tidligere lejeaftaler og havde en selvstændig ikrafttrædelsesdato. Herefter og henset til de mange ændringer i forhold til lejekontrakten af 1981 gøres det gældende, at der i 1995 blev indgået en ny lejeaftale.

Det bestrides, at udtrykkelighedskravet er opfyldt. Det fremgår således intet steds i lejekontrakten af 1995, at lejen ved siden af den særlige reguleringsklausul kan reguleres under hensyn til det lejedes værdi.

Selv hvis lejeaftalen anses for indgået før 1. januar 1992 er der ikke taget et tilstrækkeligt forbehold om at kunne regulere lejen efter det lejedes værdi.

Rettens begrundelse og afgørelse

Som sagen er forelagt er det utvivlsomt, at denne alene angår spørgsmålet om kravet om udtrykkelighed jf. erhvervslejelovens 80, stk. 5, sidste pkt., finder anvendelse i lejeforholdet, og i givet fald om det udtrykkeligt fremgår af aftalen, at lejen tillige skal kunne reguleres efter de hidtil gældende regler i § 3 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler mv.

Retten finder herefter ikke grundlag for jf. retsplejelovens § 349 at afvise sagen.

Ifølge ordlyden af lejekontrakten af 1995 afløste denne tidligere lejeaftale. Lejekontrakten indeholdt alle de vilkår, som sædvanligvis danner grundlag for en lejeaftale. Flere vilkår var ændret eller nye i forhold til lejekontrakten af 1981, herunder vilkåret om pristalsregulering af lejen. Retten finder herefter, at der ved kontrakten af 1995 er indgået en ny lejeaftale.

Lægger 1 og **Dommeren** udtaler:

Vi finder, at "fredningsbestemmelsen" i lejeaftalens punkt 6.8 efter en naturlig forståelse af ordlyden kun kan tolkes således, at begge parter, efter udløbet af de 12 år, kan kræve lejen reguleret med henvisning til det lejedes værdi. Der er ikke i kontraktsgrundlaget bestemmelser, som taler imod dette resultat, og bestemmelsen i punkt 6.8 ville i modsat fald være uden selvstændigt indhold. Herefter og idet vilkåret er et underpunkt til aftalens punkt 6 om lejen og dens regulering, og idet netop dette vilkår er særlig fremhævet, finder vi, at der i lejeaftalen er udtrykkelig hjemmel til at regulere lejen efter det lejedes værdi.

Vi stemmer derfor for at tage **Part 1's** påstand til følge.

Lægger 2 udtaler:

Jeg finder ikke, at det udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen, at lejen tillige skal

kunne reguleres efter det lejedes værdi. Jeg lægger vægt på, at det intet steds direkte fremgår af lejekontrakten, at sådan lejeregulering tillige skulle kunne finde sted.

Jeg stemmer herefter for at tage B.S. Danmark A/S's påstand til følge.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen tages [Part 1's] påstand til følge.

B.S. Danmark A/S skal efter sagens udfald betale sagsomkostninger til [Part 1]. Beløbet fastsættes efter sagens herunder skriftvekslingens og hovedforhandlingens relativ begrænsede omfang og varighed til 20.000 kr., hvoraf 500 kr. vedrørende udgiften til retsafgift og det øvrige beløb udgift til advokat.

Thi kendes for ret:

B.S. Danmark A/S skal anerkende, at lejen for lejemålet [Adresse 2], 6700 Esbjerg, kan reguleres efter erhvervslejelovens § 13.

B.S. Danmark A/S skal, inden 14 dage, betale 20.000 kr. i sagsomkostninger til [Part 1].

Dommer