

DOM

afsagt den 11. november 2011 af Vestre Landsrets 2. afdeling (dommerne Dorte Jensen, Bjerg Hansen og Thomas Jønler) i ankesag V.L. B-2873-10

B.S. Danmark A/S
(advokat Jacob Møller Dirksen, Hellerup)
mod

Part 1

(advokat Arne Paabøl Andersen, Esbjerg)

Retten i Esbjerg har den 24. november 2010 som boligret afsagt dom i 1. instans (BS 7-5/2010).

Påstande

For landsretten har appellant, B. S. Danmark A/S, gentaget sin påstand om frifindelse.

Part 1

, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Lejekontrakten fra 1981 omfattede et kælderrum, men kælderarealet er ikke angivet som en del af det lejedes areal. I lejekontrakten fra 1995 er 106 m² kælder angivet som en del af det lejedes areal.

Forklaringer

Der er for landsretten afgivet forklaring af **Part 1** og **Vidne 2** Der er endvi-

dere afgivet supplerende forklaring af **Vidne 1**.

Part 1 har forklaret, at han købte ejendommen i 1994. Der skete ikke ændringer i det lejedes areal i forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten i 1995.

Vidne 2 har forklaret, at han var advokat for **Person 1 og Person 2** i forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten i 1995. Der kom en henvendelse fra udlejerens om en ny lejekontrakt. **Person 1**, der nærmede sig de 60 år, var i tvivl, om han kunne sælge sin forretning, og derfor var han fra starten ikke særlig interesseret i en ny lejekontrakt, men han kom senere tilbage og sagde, at han nu så mere positivt på mulighederne for at sælge sin forretning, og at han derfor var indstillet på at indgå en ny lejekontrakt.

Der blev herefter ført forhandlinger med **Vidne 1**. **Person 1** skulle have afståelsesret, og han var så til gengæld indstillet på at acceptere nogle lejereguleringer.

Person 1 ville dog sikre sig, at han i de første år, hvor han regnede med forsat at drive sin forretning, ikke kunne komme til at betale væsentligt mere i leje, og derfor blev der indsat en fredningsperiode, som blev fastsat til 12 år. Som vidnet erindrer det, var det tanken, at lejen efter 12 år skulle kunne reguleres til markedslejen. Der skete ikke i forbindelse med lejekontrakten i 1995 ændring i lejemålets omfang.

Vidne 2 har supplerende forklaret, at han er ejendomsadministrator for **Part 1**, som købte ejendommen i 1994. Året efter var der planer om at modernisere ejendommen, primært facaden, og han tog derfor initiativ til en forhandling med **Person 1** om lejemålet. **Person 1** var bistået af advokat **Vidne 2** i forbindelse med forhandlingerne. Der skete ikke ændring af det lejedes areal. Det var vidnet, der formulerede punkt 6.8. i lejekontrakten. Der blev indsat en bestemmelse om, at der ikke kunne ske regulering af markedslejen i en periode på 12 år. Efter de 12 år kunne der ske sådan regulering. Det er hans opfattelse, at **Person 1** også opfattede det sådan. Der blev lavet en ny kontrakt i stedet for en allonge til kontrakten fra 1981. Erhvervslejelovgivningen havde udviklet sig meget siden 1981, og kontrakten fra 1981, der var affattet på en standardformular, ville derfor have været svær at tillempe. Han kendte godt erhvervslejelovens § 9, stk. 4, men i lyset af at der blev indsat en specifik aftale om fredning i lejekontrakten, fandt han det ikke nødvendigt i lejekontraktens punkt 6 at henvise til § 9, stk. 4.

Anbringender

B.S. Danmark A/S har ikke for landsretten gentaget anbringendet om, at sagens faktiske og retlige omstændigheder ikke støtter **Part 1's** påstand, og at kravene i retsplejelovens § 348 til stævningens indhold derfor ikke er opfyldt.

B.S. Danmark A/S har uddybende gjort gældende, at selskabet først overtog lejemålet i 2006. De oprindelige aftaleparterers fælles forståelse og subjektive forudsætninger kan som følge heraf ikke tillægges betydning. Selskabet må derfor kunne henholde sig til alene ordlyden af lejekontrakten, der må fortolkes i lyset af kravet om udtrykkelighed i den dagældende erhvervslejelovs § 9, stk. 4. Dette krav, der må antages at være blevet indsat i erhvervslejeloven som en reaktion på Højesterets dom af 24. januar 1990 (U1990.248/1H), er ikke opfyldt.

Part 1 har heroverfor uddybende gjort gældende, at punkt 6.8. ikke kan forstås på anden måde, end at der efter 12 år skal være mulighed for at regulere lejen til det lejedes værdi. Det stemmer efter vidneforklaringerne også med begge parterers forståelse og forventninger. Punkt 6.8. ville ikke give nogen fornuftig mening, medmindre der efter 12 år var adgang til at regulere til det lejedes værdi.

Parterne har i øvrigt i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Som anført af boligretten er det direkte angivet i lejekontrakten fra 1995, at den afløste den tidligere lejeaftale, og det er anført, at lejemålet træder i kraft den 1. oktober 1995. Lejekontrakten indeholdt en række nye rettigheder og pligter for parterne, herunder vedrørende pristalsregulering og forståelse og fremleje. Under disse omstændigheder tiltrædes det, at lejekontrakten fra 1995 må betragtes som en ny lejeaftale.

Da lejekontrakten er indgået i 1995, kan regulering af lejen ved forhøjelse til det lejedes værdi som følge af pristalsklausulen i aftalen alene ske, hvis dette udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen, jf. erhvervslejelovens § 9, stk. 4, således som den er affattet ved lov nr. 934 af

27. december 1991, og som trådte i kraft den 1. januar 1992, og den nugældende erhvervslejelovs § 80, stk. 5, 4. punktum. Forarbejderne giver ikke vejledning om forståelsen af bestemmelsens krav om "udtrykkelighed".

Lejekontraktens punkt 6.8. indebærer, at udlejer og lejer i en 12-årig periode er afskåret fra at kræve henholdsvis lejeforhøjelse og lejenedsættelse. Der henvises direkte til den dagældende bestemmelse herom i erhvervslejelovens § 9, stk. 2. Det er ikke i punkt 6.8. eller andetsteds i lejekontrakten angivet, hvad der skal gælde efter de 12 år, og selv om det måtte have været de oprindelige aftaleparter forudsætning, at der efter 12 år skulle kunne ske både pristalsregulering og regulering med forhøjelse til det lejedes værdi, kan det i lyset af det dagældende lovmæssige krav om udtrykkelighed ikke anses for godtgjort af **Part 1**, at der i forhold til B.S. Danmark A/S, der senere er indtrådt i lejemålet, kan ske regulering til det lejedes værdi.

Landsretten tager derfor B.S. Danmark A/S' påstand om frifindelse til følge.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal **Part 1** betale sagsomkostninger for begge retter til B.S. Danmark A/S med 40.750 kr. Beløbet omfatter 750 kr. til dækning af retsafgift for landsretten og 40.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand for begge retter. Beløbet til dækning af udgifter til advokatbistand er ekskl. moms, da B.S. Danmark A/S er momsregistreret. Landsretten har ved fastsættelsen af omkostningsbeløbet lagt vægt på sagens omfang og forløb.

Th i k e n d e s f o r r e t:

B.S. Danmark A/S frifindes.

Part 1 skal betale sagens omkostninger for begge retter til B.S. Danmark A/S med 40.750 kr.

De idømte sagsomkostninger, der forrentes efter rentelovens § 8 a, skal betales inden 14 dage.