

**UDSKRIFT
AF
HØJESTERETS DOMBOG**

HØJESTERETS DOM
afsagt onsdag den 18. december 2013

Sag 62/2012

(1. afdeling)

Part 1

(advokat Arne Paabøl Andersen)

mod

B.S. Danmark A/S

(advokat Michael Neumann)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Esbjerg den 24. november 2010 og af Vestre Landsrets 2. afdeling den 11. november 2011.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Børge Dahl, Poul Søgaard, Jytte Scharling, Henrik Waaben og Oliver Talevski.

Påstande

Part 1 har gentaget sin påstand om, at indstævnte, 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 har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og hovedspørgsmål

Sagen vedrører leje af erhvervslokaler i ejendommen **Adresse 2** i Esbjerg. Oprindeligt blev lejeaftalen indgået ved en lejekontrakt fra 1981. Udlejer og lejer underskrev en ny lejekontrakt i 1995. I denne lejekontrakts punkt 6.4 er det fastsat, at lejen forhøjes med den pro-

centuelle stigning i nettoprisindekset, og i punkt 6.8 fraskriver lejer og udlejer sig gensidigt retten til at kræve lejen reguleret med henvisning til det lejedes værdi i 12 år fra lejemålets ikrafttræden. Ved allonge af 20. juli 2006 indtrådte B.S. Danmark A/S pr. 1. november 2006 som lejer med rettigheder og forpligtelser i henhold til lejekontrakten fra 1995.

Sagen angår, om **Part 1** som udlejer har ret til – ud over reguleringen efter nettoprisindekset – at kræve lejen reguleret efter lejelovgivningens regler om forhøjelse af lejen til det lejedes værdi, nu markedsleje, jf. erhvervslejelovens § 13.

Det første hovedspørgsmål i sagen er, om bestemmelsen i § 9, stk. 4, 2. pkt., i dagældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler mv. finder anvendelse på den foreliggende lejeaftale. Efter denne bestemmelse skal det – hvis lejeaftalen giver adgang til prisregulering eller anden særlig regulering af lejen – fremgå ”udtrykkeligt af lejeaftalen”, såfremt udlejer tillige skal kunne regulere lejen i henhold til dagældende lovs § 3 om forhøjelse af lejen til det lejedes værdi. Denne retstilstand er, for så vidt angår lejeaftaler, der er indgået i perioden fra den 1. januar 1992 til den 31. december 1999, opretholdt ved overgangsbestemmelsen i den nugældende erhvervslejelovs § 80, stk. 5, 4. pkt., der trådte i kraft den 1. januar 2000. Efter denne bestemmelse kan udlejeren således ikke kræve lejen reguleret efter § 13 om forhøjelse til markedslejen, ”medmindre 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.

Hvis dagældende § 9, stk. 4, 2. pkt., finder anvendelse på den foreliggende lejeaftale, er det andet hovedspørgsmål, om det fremgår ”udtrykkeligt” af lejeaftalen, at lejen tillige kan kræves reguleret efter lejelovgivningens regler om forhøjelse af lejen til det lejedes værdi, nu markedsleje.

Finder dagældende § 9, stk. 4, 2. pkt., anvendelse?

Bestemmelsen i § 9, stk. 4, 2. pkt., i dagældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler mv. trådte i kraft den 1. januar 1992 og har virkning for ”lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden”, jf. § 4, stk. 2, i lov nr. 934 af 27. december 1991.

Part 1 har anført, at bestemmelsen ikke finder anvendelse på parternes lejeaftale, fordi lokalerne i ejendommen blev udlejet ved lejeaftalen fra 1981, og fordi ændringerne i

aftalen ved lejekontrakten fra 1995 er så få og uvæsentlige, at lejekontrakten fra 1995 ikke kan anses for en ny lejeaftale.

Af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at lejekontrakten fra 1995 må betragtes som en ny lejeaftale. Det følger heraf, at dagældende § 9, stk. 4, 2. pkt., finder anvendelse på den foreliggende lejeaftale.

Er betingelsen om udtrykkelighed i dagældende § 9, stk. 4, 2. pkt., opfyldt?

Det fremgår ikke af dagældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler mv. eller af lovens forarbejder, hvad der nærmere ligger i betingelsen efter § 9, stk. 4, 2. pkt., om, at udlejers adgang til at regulere lejen til det lejedes værdi "udtrykkeligt" skal fremgå af lejeaftalen.

I mangel af holdepunkter for andet finder Højesteret, at bestemmelsen i overensstemmelse med almindelige obligationsretlige principper skal forstås således, at det med tilstrækkelig tydelighed skal fremgå af lejeaftalen, at udlejer kan kræve lejeregulering efter lejelovgivningens regler om forhøjelse af lejen til det lejedes værdi.

I den foreliggende lejekontrakts punkt 6.8, der er placeret lige efter aftalevilkårene om regulering af lejen efter nettoprisindekset, er det fastsat, at lejer og udlejer – i henhold til § 9, stk. 2, i dagældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler mv. – gensidigt fraskriver sig "retten til at kræve lejen reguleret med henvisning til det lejedes værdi, jf. §§ 3-5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler mv., i 12 år fra lejemålets ikrafttræden". Efter Højesterets opfattelse kan der ikke være tvivl om, at meningen med denne bestemmelse også er, at der efter 12-års-periodens udløb kan kræves regulering af lejen til det lejedes værdi efter lejelovgivningens regler. Denne forståelse er ikke i modstrid med andre vilkår i lejekontrakten. Højesteret finder herefter, at betingelsen i dagældende § 9, stk. 4, 2. pkt., om, at udlejers adgang til lejeværdiregulering "udtrykkeligt" skal fremgå af lejeaftalen, må anses for opfyldt.

Konklusion

Højesteret tager **Part 1's** påstand til følge, således at B.S. Danmark A/S skal anerkende, at lejen for lejemålet **Adresse 2**, Esbjerg, kan reguleres efter erhvervslejelovens § 13.

Sagsomkostninger

B.S. Danmark A/S skal til **Part 1** betale sagsomkostninger for alle tre instanser med i alt 89.440 kr.

Sagsomkostningerne er fastsat til dækning af advokatudgifter for alle tre instanser med i alt 75.000 kr., af retsafgifter for byret og Højesteret med i alt 9.960 kr. og af udgifter til vidne-godtgørelse for landsret med 4.480 kr.

Thi kendes for ret:

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

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal B.S. Danmark A/S inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse betale 89.440 kr. til **Part 1**. Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

--oo0oo--