

8. december 2011

HØJESTERETSDOM AF 26. SEPTEMBER 2011

Sagen kort

Højesteret afsagde den 26. september 2011 dom vedrørende anvendelsesområde for den deklaratoriske bestemmelse i Erhvervslejelovens § 13, særligt denne bestemmelses samspil med andre lejereguleringsklausuler aftalt af parterne.

Sagen drejede sig om, hvorvidt der kunne ske regulering af lejen efter Erhvervslejelovens § 13, idet der i lejeaftalen var indført en klausul om regulering af lejen efter et nettoprisindeks, men ikke samtidig taget forbehold for, at lejen kunne reguleres efter Erhvervslejelovens § 13.

Spørgsmålet var således, om indførelse af en pristalsreguleringsklausul i en erhvervslejekontrakt medfører, at parternes ret efter Erhvervslejelovens § 13 til at regulere lejen til markedslejen afskæres, når der ikke samtidig er taget specifikt forbehold for dette i aftalen.

Det juridiske grundlag

Det følger af Erhvervslejelovens § 4, at:

”Lovens fravigelige bestemmelser, finder anvendelse medmindre andet er aftalt med lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i aftalen”.

Af lovforslaget til Erhvervslejeloven fremgår det vedrørende § 4, at:

Amaliegade 3-5
DK-1256 København K

Tel: +45 7070 1505
Fax: +45 7070 1506
Mail: info@mwblaw.dk
Web: www.mwblaw.dk

CVR: 3162 7885

”Det foreslås derfor, at kravet om, at aftalen udtrykkeligt skal tage stilling til en fravigelse af lejelovgivningens regler ikke medtages. Herefter vil det bero på en konkret fortolkning af aftalen efter aftalerettens almindelige regler, om der i et konkret tilfælde er aftalt en fravigelse.”

Der er således lagt op til en konkret vurdering af, om Erhvervslejelovens bestemmelser var fraveget i hver enkelt lejeaftale.

Efter Erhvervslejelovens § 13, 1. pkt., kan parterne i et lejeforhold forlange regulering af lejen, såfremt den gældende leje afviger væsentligt fra markedslejen.

I lovforslaget til Erhvervslejeloven fremgår det vedrørende § 13, at:

§ 13 kan fraviges ved aftale, hvilket indebærer, at parterne står frit med hensyn til at aftale en regulering af lejen i lejeperioden. Parterne kan eksempelvis både hver for sig og gensidigt uden særlige krav til aftalen derom fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret til markedslejen.”

Det har siden ændringen af Erhvervslejeloven i 1999 været uklart, hvorvidt parternes deklaratoriske ret efter Erhvervslejelovens § 13 kunne gøres gældende, når der var aftalt en reguleringsklausul mellem parterne, og der ikke samtidig var taget forbehold for regulering af lejen til markedslejen i lejeaftalen.

Denne uklarhed må anses for afgjort med Højesterets afgørelse, jf. nedenfor.

Højesterets dom af 26. september 2011

Højesteret udtalte, at den fravigelige bestemmelse i Erhvervslejelovens § 13 finder anvendelse efter Erhvervslejelovens § 4, medmindre andet er aftalt.

Der var i den konkrete sag ikke holdepunkter for at forstå parternes aftale således, at der tillige kunne ske regulering af lejen til markedslejen efter Erhvervslejelovens § 13.

Det er således Højesterets opfattelse, at retten til at regulere lejen til markedsleje efter Erhvervslejelovens § 13 i et lejeforhold, hvor parterne har aftalt, at lejeregulering skal ske efter et nærmere fastsat indeks, ikke kan ske, når der ikke samtidig er taget forbehold herfor i lejeaftalen.

Sagens betydning

Højesterets afgørelse betyder, at parterne i erhvervslejemål, som har aftalt anden regulering af lejen end § 13, alene har ret til at påberåbe sig Erhvervslejelovens § 13, hvis de har taget særskilt forbehold for dette i lejeaftalen.

Dette medfører, at udlejere og lejere, der har indgået lejeaftaler, hvor lejereguleringen skal ske efter et nærmere fastsat indeks, vil være nødsaget til at gennemgå deres lejeaftaler med henblik på kontrol af, om der er taget særskilt forbehold for at regulere lejen til markedslejen efter Erhvervslejelovens § 13. Ligeledes vil parterne ved indgåelsen af nye lejeaftaler, skulle være opmærksomme på at indføre et forbehold om regulering efter Erhvervslejelovens § 13, såfremt der skal kunne ske en regulering til markedslejen ved siden af f.eks. en bestemmelse om regulering af lejen efter et nærmere fastsat indeks.

Hvis du har spørgsmål eller ønsker yderligere information om dommen, er du velkommen til at kontakte advokat Thomas Weitemeyer (twe@mwblaw.dk) eller advokatfuldmægtig Anders Kjær Dybdahl Pedersen (akd@mwblaw.dk).

Ovenstående er ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer Bendtsen indestår ikke for, at indholdet af ovenstående er korrekt. Moalem Weitemeyer Bendtsen har med ovenstående ikke påtaget sig ansvar af nogen art som konsekvens af en læsers benyttelse af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.