

Halfdan Krag Jespersen

Lejeret 2

Vilkårsændringer i lejeforhold
Principperne for lejeforhøjelse
Nedsættelse af misforholdsleje
Særregler for erhvervslejemål
Fysiske ændringer af det lejede

Jurist- og Økonomforbundets Forlag
1989

Lejeret 2

© 1989 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag
Alle rettigheder forbeholdes

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
eller mangfoldiggørelse af denne bog
eller dele heraf
er uden forlagets skriftlige samtykke
ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Bogen er sat hos Jur-Sats ApS
og trykt hos Charlottenlund Fototeknik, Charlottenlund
Omslaget er tilrettelagt på grundlag
af forfatterens ide

Printed in Denmark 1989
ISBN 87-574-5611-9

Forord

Denne bog beskæftiger sig i det væsentligste med vilkårsændringer i lejeforhold med særlig vægt på lejefastsættelsen (lejeforhøjelse og lejenedsættelse). Der er dog ikke medtaget alle spørgsmål om lejefastsættelse. Således vil en rimeligt dækkende fremstilling af reglerne om omkostningsbestemt leje og om forbedringsforhøjelser kunne udfylde hver sin bog. Selv bortset herfra er ikke alle lejefastsættelsesspørgsmål behandlet i detaljer. Dette gælder f.eks. varslingsreglerne.

Det var oprindelig tanken, at en del af de afsnit, der nu findes i bogen, skulle have været udgivet i efteråret 1988 i en lidt anden sammenhæng. Jeg fandt det imidlertid rettest at kombinere fremstillingen af de mere fundamentale og mere principielle spørgsmål om vilkårsændringer med en gennemgang af de regler om lejefastsættelse i erhvervslejeforhold og lignende, som med stor grad af sikkerhed ville træde i kraft den 1. januar 1989. Resultatet blev som bekendt lov 1989:829 om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. (ERL). Denne lovs bestemmelser gennemgås specielt i bogens kapitel 3.

Endvidere tilsagde bl.a. hensynet til undervisningen, at jeg først færdiggjorde *Lejeret 1*, der tillige behandler spørgsmål, som er grundlæggende for nogle af de emner, der beskrives her i *Lejeret 2*.

Påvisning af fejl og unøjagtigheder i – samt foreslag til forbedringer af – denne bog vil blive modtaget med taknemmelighed på den nedenfor angivne adresse. Det samme gælder tilsendelse af utrykte afgørelser og lignende vedrørende lejeretlige spørgsmål.

En særlig tak skal rettes til instituttets sekretær Inger Nyholm Krog, der med sædvanlig flid, dygtighed og overbærenhed har udført manuskriptarbejdet.

Det har kun i begrænset omfang været muligt at medtage retsafgørelser og litteratur fremkommet efter ca. den 1. juli 1989.

Institut for Privatret
Bartholins Allé, bygn. 340
8000 Århus C.

H. Krag Jespersen

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1

Generelt om vilkårsændringer i lejeforhold	15
I. Indledning. Forholdet til den almindelige formueret, især kontraktsretten.	15
II. Problemstilling. Vedvarende kontraktsforhold i almindelighed	17
III. Fortsat om adgangen til ensidig vilkårsændring trods kontraktsmæssig eller legal uopsigelighed – specielt i lejeforhold	22
A. Kontraktsmæssig uopsigelighed	22
B. Den legale uopsigelighed.	24
1. Indledning.	24
2. Lejeaftalens „enhed“	24
3. Forbehold og „villighed“ fra udlejerens side m.v.	26
4. Særligt med henblik på muligheden for ensidig ændring af specielle lejereguleringsklausuler.	27
5. Konklusion	30

Kapitel 2

Særligt om adgangen til at varsle lejeforhøjelser efter lejelovgivningens regler ved siden af aftaler om lejeregulering i henhold til pristalsklausuler m.v. („Kombinationsforhøjelser“)	32
I. Indledning. Problemstilling. Plan for fremstillingen	32
II. Lejerens „fredningsperioder“, jfr. LL § 47 stk. 3 og ERL § 3 stk. 4	34
III. Historisk gennemgang af lejelovgivningens uopsigelighedsprincip og af adgangen til lejereguleringer. Den midlertidige uopsigelighed og reglerne om „huslejestop“ frem til 1967	36
A. Særregler om uopsigelighed i København og på Frederiksberg.	36

Indholdsfortegnelse

B.	Den første almindelige, midlertidige huslejeregulering i 1939.	37
C.	Forlængelseslovene i 1940, 1941 og 1942.	37
D.	Den midlertidige lov indsættes i 1943 i lejeloven.	37
E.	Reguleringen udvides i 1951, men adgang til begrænsede lejeforhøjelser. Huslejenævn indføres.	38
F.	Hjemmel for yderligere lejeforhøjelser i 1955. Konto for indvendig vedligeholdelse indføres.	39
G.	Yderligere procentforhøjelser i 1958. Konto for udvendig vedligeholdelse. Særregler for mindre kommuner. .	40
H.	Diverse lovændringer 1962-65.	41
IV.	Den direkte optakt til de nugældende regler.	41
A.	Opdeling i 1967 i en LL og en BRL. Lejevurdering. Normaliseringsforhøjelser. Adgangen til pristalsregulering afskaffes.	41
B.	Omkostningsbestemt leje i 1975. Vidtgående aftalefrihed. Almindelig, ikke-tidsbegrænset opsigelsesbeskyttelse.	43
C.	Den nugældende LL 1979.	45
V.	Særligt om forhistorien bag præceptivitetsbestemmelsen i LL § 53 stk. 1 (og ERL § 9). Argumentation.	46
VI.	1975-ændringernes klare forudsætning om, at almindelige lov-mæssige lejeforhøjelser ikke kunne kræves ved siden af lejeforhøjelse i henhold til særlige reguleringsaftaler. – Argumentation.	49
VII.	Specielt om den principielle gyldighed af særligt aftalte lejereguleringsklausuler.	51
VIII.	Kombinationsforhøjelser. Indledning. Historisk resumé. Disposition.	56
IX.	Kombinationsforhøjelser fortsat. Præceptivitetssynspunktet. Retspraksis.	59
A.	Indledning. Problemstilling.	59
B.	Figurmæssig illustration af problemet.	61
C.	Nærmere om fortolkningen af præceptivitetsreglen.	61
D.	Reale grunde.	68
E.	Litteratur og domspraksis.	69
	1. Retslitteraturen.	69
	2. Retspraksis.	69
	a. VLD af 17. december 1980.	69
	b. U 1988.725 VLD.	70
F.	Motivudtalelser til ERL § 9.	71

G.	Retsvirkningen af tilsidesættelse	72
H.	Afslutning. Konklusion	72
X.	Kombinationsforhøjelser fortsat. Aftalefortolkning. Retspraksis	73
A.	Almindelige aftaleretlige synspunkter	73
B.	Retslitteraturen	76
C.	Domme i tilfælde, hvor relevant forbehold ikke ses at være taget	77
	1. Indledning	77
	2. Dommen i U 1978.980 VLD	78
	3. VLD af 18. marts 1977	80
	4. Københavns boligrets dom af 23. juni 1987	81
	5. Holstebro boligrets dom af 27. november 1987	81
	6. Københavns boligrets dom af 18. januar 1989	82
	7. Konklusion ad C	83
D.	Domme, hvori det tagne forbehold ansås for tilstrækkeligt	84
	1. Indledning	84
	2. ØLD af 3. maj 1977	84
	3. U 1988.957 ØLD	84
	4. Lemvig boligrets dom af 30. juni 1989	85
E.	Forbeholdet ikke anset for (fuldt) tilstrækkeligt	86
	1. Indledning	86
	2. VLD af 20. februar 1979	86
	3. ØLD af 31. marts 1981	88
	4. ØLD af 29. juni 1988	88
	5. Horsens boligrets dom af 22. oktober 1987	90
	6. Haderslev boligrets dom af 9. marts 1988	90
F.	Aftaler om udelukkelse af lejeforhøjelse efter lovgivningens almindelige regler	90
	1. Indledning	90
	2. U 1987.600 ØLD	91
	3. U 1988.725 VLD	92
	4. ØLR-tilkendegivelse af 25. april 1988	97
	5. Ringsted boligrets dom af 16. juni 1981	98
	6. Silkeborg boligrets dom af 22. marts 1988	99
	7. Tønder boligrets dom af 6. april 1988	100
G.	Sammenfatning og vurdering	101
	1. Indledning. Retskildernes rangfølge	101
	2. Gennemgang af forskellige varianter	102
	a. Hvor intet klart forbehold er taget	102

Indholdsfortegnelse

b. Forbehold taget i typeformularen, men anvendelsen af dette eksplicite udelukket i den individuelle aftale	103
c. Det tagne forbehold findes i den individuelt udfærdigede kontrakt.	103
d. Den særlige reguleringsklausul findes i den individuelle kontrakt og forbeholdet i typeformularen .	103
e. Såvel reguleringsklausul som forbehold findes i typeformularen	103
f. Forbeholdets ydre fremtræden (form)	104
g. Forbeholdets indre klarhed (indhold)	104
H. Forarbejderne til ERL § 9.	106

Kapitel 3

Lejereguleringen i erhvervslokaler m.v.	108
I. Indledning. Disposition	108
A. Baggrunden for vedtagelsen af ERL	108
B. Forholdet til LL kap. VIII i hovedtræk.	109
II. Nærmere om anvendelsesområdet for ERL	111
A. ERL angår kun reglerne om lejefastsættelse	111
B. ERL angår kun leje af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse. Begrebet „Erhvervslejemål“	112
C. Særligt om de blandede lejemål, hvor „erhvervsdelen“ og beboelsesdelen er fysisk adskilt	113
D. Øvrige – almindelige – betingelser for anvendelse af ERL	114
E. Præceptivitet. Anvendelsesregler og ikrafttrædelsesregler m.v.	115
III. Lejeforhøjelsesreglerne i ERL §§ 3 og 4.	116
A. Betingelserne for fremsættelse af krav om lejeforhøjelse	116
1. Aftalemæssig udelukkelse	116
2. Lejen skal være væsentlig lavere end det lejedes værdi	116
3. Begrænsningen til hvert 4. år	117
B. Beregning af lejeforhøjelsen.	121
1. Kravet om dokumentation af sammenligningslejemål	121
2. Nærmere om sammenligningsgrundlaget. Lejevikårenes betydning	124
3. Nærmere om fastsættelse af lejeforhøjelsen	126

C.	Varsling af lejeforhøjelsen	127
D.	Retsvirkningen af kravet om lejeforhøjelse	128
	1. „Foreløbig lejeforhøjelse“	128
	2. Regulering af deposita og forudbetalingsbeløb	129
	<i>a. Regulering af deposita</i>	129
	<i>b. Regulering af forudbetalingsbeløb</i>	130
	3. Parternes forrentningspligt	131
	<i>a. Lejerens tilbagebetalingskrav</i>	131
	<i>b. Udlejerens efterbetalingskrav</i>	131
	4. Særligt om fordelingen af større lejeforhøjelser ...	131
IV.	Reglerne om skatter og afgifter	133
V.	Reglen om misforholdsløje i ERL § 5	136
A.	Indledning. Reglens karakter	136
B.	Betingelserne for nedsættelse	138
	1. Væsentlighedskriteriet	138
	2. Sammenligningsgrundlaget	139
	3. Nyindgåede lejemål	140
C.	Nedsættelse med virkning fra sagsanlægget. Opsættende virkning? Tilbagebetaling	142
	1. Sagsanlægget som skæringstidspunkt.	142
	2. Sagsanlægget har ikke opsættende virkning	142
	3. Tilbagebetaling. Renter.	143
D.	Nedsættelse og tilbagebetaling for tiden før sagsanlæg ..	143
E.	Anvendelse af LL § 49 eller ERL § 5. Overgangsproblemet.	146
VI.	Særligt om fysisk adskilte, blandede lejemål	148
A.	Indledning. Oversigt over reglernes anvendelsesområde	148
B.	Hvornår foreligger der fysisk adskillelse?	148
C.	Hvad forstås nærmere ved „lejefastsættelsen“?	150
	1. ERL §§ 3-9	150
	2. Andre regler og aftaler om lejefastsættelse	150
	<i>a. Forbedringsforhøjelser</i>	150
	<i>b. BRL §§ 23-29 a</i>	150
	<i>c. Konto for indvendig vedligeholdelse</i>	150
	<i>d. Særlige reguleringsklausuler</i>	151
	<i>e. Trappeleje</i>	151
D.	Andre regler end lejefastsættelsesregler gælder uændret	151
	1. Lejebetaling m.v.	151
	2. Ophævelses- og opsigelsesregler	152
	3. Varmebetaling	152
	4. Depositata etc.	152

Indholdsfortegnelse

E.	Reglernes præceptive karakter og de vigtigste konsekvenser heraf	152
F.	Aftaler om total opdeling af blandede lejemål	154
G.	Fra hvilket tidspunkt skal der ske opdeling i leje- fastsættelsesmæssig henseende?	155
H.	Kravet om samtidighed ved førstegangs-varsling	157
J.	Principperne for leje- fastsættelse i uregulerede beboelses- lejemål	158
K.	Principperne for leje- fastsættelse i regulerede, blandede lejemål	158
	1. Indledning	158
	2. Principperne for overførsel af det blandede leje- måls beboelsesdel til ejendommens erhvervsdel. . .	159
	a. Indledning	159
	b. BRL § 11 stk. 1 direkte	159
	c. BRL § 11 stk. 2 analogt	160
	d. Opdeling efter den gældende leje/lejeværdi	160
	e. Lejevurderingen af 1966	160
	f. Fordeling på grundlag af bruttoetageareal	160
	g. Konkret begrundet fordeling?	163
	h. Den indbyrdes fordeling mellem ejendommens beboelseslejemål	164
L.	Overgangsreglen i ERL § 13	165
	1. Indledning	165
	2. Den „samlede“ leje	165
	3. Aftalte lejeforhøjelser	166
	4. Bestemmelsens tidsmæssige udstrækning	167
	5. Omfatter reglen også uregulerede lejemål?	167
VII.	Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser	168
 Kapitel 4		
	Udlejerens adgang til at foretage forandringer i det lejede	170
I.	Hvilke foranstaltninger må udlejeren udføre i det lejede?	170
	A. Indledende bemærkninger	170
	B. Lejeloven af 1937. Litteratur og domspraksis	172
	C. Lejeloven af 1951 og følgende love frem til 1979. Littera- tur og domspraksis	176
	D. Lejeloven af 1979	179
	E. Vurdering og konklusion	184

II.	Varslingsproblemer i forbindelse med udførelse af forandringer og nyindretninger	185
A.	Forholdet til uopsigelighedsregler	185
1.	Den lovbestemte uopsigelighed fra udlejerens side	185
2.	Aftalt uopsigelighed, herunder forlænget opsigelsesvarsel, fra lejerens side	186
3.	Kontraktsmæssig opsigelighed, herunder forlænget opsigelsesvarsel, fra udlejerens side	187
B.	Varslets indhold	189
C.	Konsekvenserne af ubehørig varsling	190
III.	Processuelle problemer i forbindelse med gennemførelse af udlejerens krav	190
Bilag A.	Erhvervslejereguleringsloven (ERL)	195
Bilag B.	Lejelovens kapitel VIII (§§ 47-53)	198
Bilag C.	LL 1967 § 59 og LL 1979 §§ 54-57	200
	Litteratur- og øvrige forkortelser	201
	Lovforkortelser	201
	Domsregister	202
	Lovregister	205
	Stikordsregister	208

KAPITEL 1

Generelt om vilkårsændringer i lejeforhold

I. Indledning. Forholdet til den almindelige formueret, især kontraktsretten

På trods af at *lejelovgivningen* indeholder en stor mængde, undertiden meget detaljerede, bestemmelser, kan langt fra alle konflikter løses ud fra lovbestemmelserne.

For det første spiller *den indgåede lejeaftale* en betydelig rolle. Selv om et betydeligt antal af lejelovgivningens regler er præceptive¹, er der stadigvæk et stort område for aftalefrihed, f.eks. og især angående vedligeholdelsesproblemerne. For det andet spiller især *den almindelige kontraktsrets regler og principper* en betydelig rolle.² Dette gælder, dels hvor hverken lovtæst eller lejekontrakt overhovedet tager stilling til et givet problem, dels hvor der er tale om fortolkning af lovbestemmelser og kontraktsklausuler. Et meget centralt moment i de fleste kontraktsfortolkningssituationer er, hvad retsordenens deklaratoriske regel går ud på – altså hvad der ville gælde, såfremt problemet slet ikke var omtalt i kontrakten.

Lejeretten er således i vidt omfang afhængig af almindelige formueretlige grundregler m.v. Dette gælder især *aftaleretten* og herunder ikke mindst reglerne om *fortolkning*. På tilsvarende måde kan anføres reglerne om *aftalers indgåelse*,³ reglerne om *fuldmagt*,⁴ hvorom lejelovgivningen kun indeholder meget specielle særregler, samt reglerne om *ugyldige aftaler*

1. Jfr. *Lejeret* 1 s. 92 ff.

2. Også andre formueretlige regler og principper kommer ofte ind i billedet, jfr. nfr. ved note 7 samt *Lejeret* 1, især kapitlerne 1 og 2 samt kapitel 4 afsnit III.

3. I princippet gælder her fuldt ud AFTL kap. I (§§ 1-9).

4. Aftl. kap. II (§§ 10-27). Som enkelte blandt mange mulige spørgsmål kan nævnes omfanget af fuldmagten dels for en ejendoms administrator og ejendomsfunktionær („varmemester“), dels for beboerrepræsentationen.

Kapitel 1 I

(„viljeserklæringer“).⁵ Skønt der i lejelovgivningen findes en del (sær-) regler om *reklamation* og *forældelse*, finder også i denne forbindelse de almindelige regler herom anvendelse i betydeligt omfang. Tilsvarende kan nævnes betydningen af *passivitet*. Selv om lejelovgivningen indeholder et stort antal udførlige regler om *varsling* (af lejeforhøjelser, opsigelser etc.), er der stadig plads til og behov for at udfylde disse med de almindelige regler om løfter og især om påbud (tidspunkt for retsvirkning, tilbagekaldelse etc.).

I *vedvarende kontraktsforhold*, hvortil bl.a. lejeaftalen hører, jfr. nfr. i afsnit II, har reglerne i den *almindelige obligationsret* en særlig fremtrædende rolle. Herfra kan nævnes bl.a. følgende problemkomplekser: rigtig opfyldelse, misligholdelsesvirkninger, erstatningsberegning, fordringshaveremora, overførelse af rettigheder og forpligtelser,⁶ modregning, efterbetaling og tilbagebetaling (*condictio indebiti*).

Størstedelen af de foran omtalte regelkomplekser kan spille ind på snart sagt alle tidspunkter af lejeforholdets forløb og i alle dets forskellige relationer (lejeforhøjelse og lejebetaling, opsigelse, vedligeholdelsesproblemer, varmeregnskab, flytteopgør etc.).

Mere specielt – men dog stadig af betydelig juridisk og praktisk interesse – er det, at reglerne i LL § 7 om særlige lejerettigheders (prioritets-) beskyttelse overhovedet ikke kan forstås uden sammenhæng dels med *tinglysningslovens eksstinktionsregler*,⁷ især lovens § 1, jfr. § 3, dels med visse af *retsplejelovens regler om auktion*, jfr. bl.a. § 573 om alternativt opråb, og endelig med *konkurslovens kap. 7* om konkursens indvirkning på gensidigt bebyrdende aftaler. (Disse sidstnævnte regler har i øvrigt større indvirkning på lejeforholdet og større praktisk betydning ved lejerens end ved udlejerens konkurs). Reglerne gælder tillige ved offentlig dødsbobe-handling uden gældsvedgåelse, jfr. skiftelovens § 44 stk. 3.

Den stærke afhængighed af den almindelige formueret overses desværre ofte i praksis. Der kan spores en tilbøjelighed til at anskue lejeretten som en

5. AFTL kap. III (§§ 28-36). Særligt bemærkes, at den såkaldte generalklausul i AFTL § 36 ved lov 1975:250 (bl.a.) afløste LL 1967 § 37 og dens forgængere. – Herudover indeholder lejelovgivningen – foruden de præceptive bestemmelser – en række særlige ugyldighedsregler. Jfr. herom *Lejeret I* s. 92 ff.

6. Særlig kan fremhæves reglerne om det nærmere tidspunkt og de nærmere betingelser for en ny medkontrahents hæftelse og den tidligere frigørelse – problemer, som LL's særlige regler om skyldovertagelse (bl.a. §§ 73-78) ikke tager stilling til. LL tager heller ikke stilling til de særlige solidaritetsspørgsmål, som opstår, når f.eks. én af flere lejere udtræder af lejeforholdet (bl.a. ved udleje til „kollektiver“ o.lign.). Jfr. *Lejeret I* s. 86 f.

7. Jfr. herom *Lejeret I* s. 87 ff.

isoleret ø i det juridiske verdenshav. (Det samme gælder i øvrigt om andre specielle formueretlige discipliner som f.eks. ansættelsesretten og entrepriseretten). Problemet er måske ikke så meget et manglende kendskab til formuerettens regler som evnen til at se sammenhængen mellem disse og de særligt lejeretlige regler og problemer. Selv de mest banale formueretlige regler overses ofte i en lejeretlig sammenhæng.

II. Problemstilling. Vedvarende kontraktsforhold i almindelighed

Vedvarende kontraktsforhold er karakteriseret ved, at de enten er indgået *tidsbestemt* (for et bestemt tidsrum) eller på *opsigelsesvilkår* (og således fortsætter, indtil der sker opsigelse fra en af parterne).⁸ En kombination af de to aftaleformer kan forekomme, hvilket for lejeforholds vedkommende er kanoniseret i LL § 80 stk. 1, 2. punktum.⁹

Foruden lejeaftaler kan som eksempler på vedvarende kontraktsforhold nævnes: arbejdsaftaler, forsikringsaftaler, selskabs- og foreningsaftaler, herunder interessentskabskontrakter, kommissions- og agentforhold, forvaringsaftaler samt låneforhold, herunder især aftaler om pengelån med eller uden pantesikkerhed. Når alle disse eksempler nævnes i denne forbindelse, hænger det først og fremmest sammen med, at de nfr. fremsatte synspunkter vedrørende lejeretlige konflikter undertiden vil blive belyst – eller jævnligt vil kunne belyses – ved undersøgelse af tilsvarende problemstillinger og problemløsninger fra disse retsområder.

Det følgende skal primært omhandle den mulighed, *en part i et vedvarende kontraktsforhold har for ensidigt* – d.v.s. uden medkontrahentens samtykke og således *uden aftale* med denne – *at ændre på aftalens enkelte vilkår*. I denne forbindelse vil særlig blive omtalt betydningen dels af forskellige former for *aftalt* uopsigelighed, dels af *lovmæssige* begrænsninger i opsigelsesadgangen.

Aftalemæssige vilkårsændringer under kontraktsforholdets forløb kan naturligvis finde sted (når aftalen ikke strider mod præceptive bestemmelser eller andre ugyldighedsregler). Sådanne aftaler kan naturligvis – og vil ikke sjældent – give anledning til fortolkningsproblemer, men de har en hel

8. Jfr. udtrykkeligt LL 1967 § 9 stk. 1 og dens forgængere helt fra LL 1937 (også § 9 stk. 1) – en af de bestemmelser, som beklageligvis udgik ved lejelovsrevisionen i 1979. – Se også *Lejeret I* s. 16 f.

9. Netop under henvisning dels til muligheden for omgåelse af LL's uopsigelighedsprincip, dels til LL § 80 stk. 3 og dennes historiske baggrund, er det i øvrigt påfaldende, at denne mulighed står åben netop i lejeforhold. Jfr. endvidere *Lejeret I* s. 97 f.

Kapitel 1 II

anden karakter og betydning for retsforholdet end de *ensidigt* fremkaldte vilkårsændringer, jfr. *Lejeret 1* s. 76 f og s. 101 ff om forholdet mellem *aftalte* og *varslede* vilkårsændringer.

For *ensidigt* fremkaldte vilkårsændringer er hovedreglen den almindeligt kendte, at en part i et vedvarende kontraktsforhold *kun ved at benytte sig af en mulig opsigelsesadgang* – herunder med det gældende opsigelsesvarsel – *ensidigt kan ændre aftalens vilkår til skade for medkontrahenten, såfremt* der på en eller anden måde i aftalen er taget forbehold herom. Dette *almindelige formueretlige princip*, som ret beset bundet i princippet om, at aftaler skal holdes, finder – vedrørende aftalt uopsigelighed fra udlejerens side – nu bl.a. udtryk i LL § 47 stk. 4 og ERL § 3 stk. 5.¹⁰ Så længe et pantebrev med fast rente er uopsigeligt fra kreditors side, kan han naturligvis ikke varsle forhøjelse af rentens størrelse (og pantedeblitor ikke varsle ned-sættelse af rentesatsen), medmindre pantebrevet indeholder forbehold herom. Reglen danner tillige baggrunden for eksempelvis forsikringsselskabernes varsling af præmieforhøjelse og øvrige vilkårsændringer.

Forholdet må opfattes således, at såfremt medkontrahenten ikke vil indgå på det pågældende vilkår, betragtes varslet om vilkårsændring som en egentlig opsigelse med ophør til følge. (I praksis vil det ofte være et oplæg til forhandling om spørgsmålet). Det er klart, at forhandlinger mellem parterne efter varslets afgivelse, passivitetsvirkninger m.v. kan føre til et andet resultat end retsforholdets ophør.¹¹

I leje-forhold er en stor del af de netop nævnte problemer generelt løst ved regler om indsigelsesfrister fra lejerens side over for *udlejerens varsler* (med efterfølgende pligt for udlejeren til at indbringe spørgsmålet for boligretten eller for huslejenævnet). Derimod findes ikke sådanne regler for så vidt angår varsling af vilkårsændringer fra lejerens side. Giver eksempelvis en erhvervslejer, som ved lejekontrakten har påtaget sig vidtgående vedligeholdelsesforpligtelser, med gældende opsigelsesvarsel meddelelse til udlejeren om, at han ønsker at frigøre sig fra enhver vedligeholdelsespligt,

10. Idet bestemmelserne selvfølgelig klart går ud fra den forudsætning, at lejeforhøjelse i den beskrevne situation ikke kan kræves, når udlejeren ikke har taget forbehold om at regulere lejen. Dette er naturligvis hovedformålet med bestemmelserne trods den noget bagvendte formulering. – Jfr. nærmere om problemet før LL 1979 § 47 stk. 4 trådte i kraft især dommene i U 1977.857 HD og U 1978.437 HD og litteratur: *Ella Blousgaard* i U 1978B.77 ff og U 1979B.31 ff, *Jens K.A. Dinesen* og *Torsten Hoffmeyer* smst. s. 315 ff samt *H. Krag Jespersen* i *Juristen* 1979.359.

11. Se fra tiden før LL indeholdt bestemmelser om adgangen til at varsle lejeforhøjelser dommen i VLT 1938.174: en skrivelse fra udlejeren, der krævede lejeforhøjelse, kunne ikke anses som en opsigelse på trods af, at aftalens opsigelsesvarsel var iagttaget. – I U 1938.263 HD fandtes en af udlejeren påbegyndt ombygning af det lejede at måtte sidestilles med en opsigelse fra hans side, jfr. nfr. i kapitel 4.

som ikke følger umiddelbart af LL's regler, vil den udlejer, som ikke vil indgå herpå, have ret til at betragte lejeforholdet som ophørt på det tidspunkt, lejerens varsel skal have virkning til.

De fleste lejeforhold indeholder bestemmelser om *opsigelsesvarslers længde*. Aftaler herom kan være uvirksomme som stridende mod præceptive lovregler.¹² Er der ikke indgået sådanne aftaler, træder undertiden lovbestemmelser herom hjælpende til.¹³ Indeholder hverken aftale eller lov noget om opsigelse af et vedvarende kontraktsforhold, vil det som regel desuagtet være opsigeligt med det for det pågældende kontraktsforhold sædvanlige og rimelige varsel.¹⁴ I så fald vil vilkårsændringer ligeledes kunne ske med sådant varsel, jfr. dommen i U 1952.289 HD. Er et aftalt opsigelsesvarsel længere end lovens regler, gælder det førstnævnte varsel,¹⁵ jfr. dog nfr. i afsnit III A om dommen i U 1977.1026 VLD.

Kontraktsmæssig eller – synonymt hermed – aftalemæssig uopsigelighed kan foreligge i flere former. Ofte tænkes kun på en aftalt *uopsigelighedsperiode* (f.eks. angivet i år eller med udløb på et bestemt tidspunkt). En aftale om *forlænget opsigelsesvarsel* i forhold til lovens regler rummer imidlertid tillige et moment af uopsigelighed. F.eks. er der forekommet aftaler, som kun kan siges op fra den ene parts eller fra begge parter side

12. Sådanne findes f.eks. i LL § 86 og i funktionærlovens (FUL) § 2 for så vidt angår aftaler om kortere opsigelsesvarsel fra udlejerens, respektive arbejdsgiverens side, jfr. henholdsvis LL § 92 stk. 1 og FUL § 21 stk. 1. – De præceptive regler vil desuden tillige ofte fungere som deklatoriske – eller udfyldende – regler for så vidt angår opsigelse fra den anden parts side.
13. Jfr. foran note 12 samt *Lejeret I* s. 94 ff.
14. Jfr. *Ussing*: Almindelig del (4. udg.) 1961 ved A. Vinding Kruse s. 421 samt dommene i U 1977.152 HD og U 1980.42 HD med litteratur- og domshenvisninger i noterne. Jfr. endvidere *Gomard*: Obligationsret 1. del (2. udg. 1989) s. 26 f med henvisninger samt *Lejeret I* s. 16 f. – Om opsigelse af et lejeforhold før LL 1937 se tillige dommen i U 1936.1071 HD. – Af dommen i U 1982.4 HD fremgår forudsætningsvis, at ikke alle kontraktstyper, hvori opsigelsesklausuler ikke findes, kan opsiges efter den i teksten angivne regel; sagen drejede sig om en forlagsaftale. Om et andet særtilfælde se dommen i U 1929.103 HD. – Ved dommen i U 1939.447 HD antoges en opsigelse med henblik på *vilkårsændring* i en overenskomst, der ikke indeholdt opsigelsesvilkår, ikke at kunne tillægges virkning; se endvidere dommen i U 1952.289 HD. Jfr. nærmere om dette problem specielt i lejeforhold nfr. i afsnit III A (s. 22ff).
15. Bortset naturligvis *dels* fra præceptive lovbestemmelser i så henseende, som er sjældne, jfr. den specielle regel i FUL § 2 stk. 6 sidste punktum, *dels* fra muligheden for tilsidesættelse især ifølge AFTL § 36 (hvilket skete med dommen i U 1988.1042 HD, som fritog forhandleren for en langvarig uopsigelighedsperiode i en fyringsolieforhandlerkontrakt). – Om fortolkning og udfyldning af uopsigelighedsklausuler se U 1936.1071 HD og U 1988.1036 HD.

Kapitel 1 II

med 10 års varsel.¹⁶ Sådanne aftaler kan for så vidt siges at være mere tyngende for den part, der er bundet heraf, end aftaler om en uopsigelighedsperiode. De sidstnævnte vil jo nemlig blive stadig kortere og kortere (for til sidst helt at have udspillet deres rolle), efterhånden som tiden går, medens de førstnævnte til stadighed „skubber“ uopsigeligheden foran sig. – Endelig kan i denne forbindelse nævnes *tidsbestemte aftaler*. Indeholder en aftale om dens ophørsmulighed overhovedet f.eks. kun – foruden begyndelsestidspunktet – bestemmelse om at aftalen ophører uden opsigelse den og den dato, vil der heri normalt modsætningsvis kunne indlægges, at aftalen er uopsigelig.¹⁷ At aftalen som udgangspunkt vil være uopsigelig fra den ene parts side forekommer særlig klart, når der er aftalt et opsigelsesvarsel udelukkende fra den anden parts side.

Ensidede vilkårsændringer må – stadig bortset fra forbehold i anden retning – således respektere: 1) lovens varsel, 2) det aftalte varsel, hvis det er længere end lovens, 3) en aftalt uopsigelighedsperiode og 4) den i en tidsbestemt aftale liggende uopsigelighed.

(Når der for enkelheds skyld i det følgende blot tales om vilkårsændringer eller lignende, tænkes på *ensidig varsling* af sådanne, *uden* at der i aftalen er taget noget *forbehold* om ændringsmulighed).

Ad 1) og 2): Lovens varsel går naturligvis kun forud for et aftalt varsel, såfremt lovbestemmelsen i den pågældende relation er præceptiv. Hvad enten nu lovens varsel gælder som udfyldende regel (fordi intet er aftalt i så henseende) eller i kraft af præceptivitet, er det for så vidt en ren banalitet, at lovens varsel – ligesom varsler, der støtter sig på aftale – medfører en tilsvarende uopsigelighed med deraf følgende udelukkelse af mulighed for vilkårsændring inden for varslets længde. Tilsvarende gælder som tidligere omtalt de foran under pkt. 3) nævnte aftalemæssigt fastsatte uopsigelighedsperioder, jfr. LL § 47 stk. 4 og ERL § 3 stk. 5.

Disse foran omtalte selvfølgeligheder begynder straks at få lidt større interesse i de særlige tilfælde, hvor *loven* præceptivt fastsætter et *opsigelsesvarsel*, som er *betydeligt længere end det almindeligt gældende*. Et eksempel herpå findes i LL § 86 stk. 2, hvorefter opsigelsesvarslet fra udlejerens side ved opsigelse af visse lejemål om lejligheder i 2-familieshuse er 1 år, jfr. LL § 82 litra b, mens det almindelige varsel i lejeforhold er 3 måneder, jfr. LL §

16. I den i U 1978.437 HD omhandlede lejekontrakt kunne lejeaftalen kun siges op fra udlejerens side med 10 års varsel.

17. Jfr. om lejeforhold LL § 80 stk. 1. Se tillige *Lejeret I* s. 16 og s. 97 f.

83 stk. 1, 1. punktum.¹⁸ I sådanne tilfælde kan vilkårsændring kun ske med det længere varsel.

Når det overhovedet har mening at gå ind på denne i og for sig banale tankegang, hænger det sammen med den senere drøftelse af følgende helt centrale spørgsmål: *Hvorledes er adgangen til at varsle vilkårsændringer, hvor der lovmæssigt – som tilfældet er i vidt omfang i LL med hensyn til opsigelse fra udlejerens side – gælder en i tid ubegrænset uopsigelighed?* Dette skal drøftes nærmere nedenfor i afsnit III, men allerede nu skal det fremhæves, at det omtalte princip om *lovmæssig* eller *legal uopsigelighed* fra udlejerens side historisk set blot er en videreførelse af tidligere gældende uopsigelighedsperioder („fredningsperioder“) på 3 og 5 år. Endvidere skal allerede nu sammenfatningsvis gives svaret på det rejste spørgsmål. Udgangspunktet er helt klart, at LL's princip om *lovmæssig uopsigelighed* fra udlejerens side – der gælder som præceptiv regel¹⁹ – medfører, at denne *i det hele er afskåret fra at varsle vilkårsændringer i lejeforholdet*. Undtagelse herfra gælder naturligvis, hvor lejelovgivningens egne bestemmelser hjemler fravigelse af princippet. Som et særdeles relevant eksempel herpå kan nævnes udlejerens adgang til lejeregulering ifølge LL § 47 og ERL § 3, som gælder – og kun gælder²⁰ – *hvor lejeforholdets parter ikke har indgået anden aftale om lejeregulering* (idet en sådan klausul på rent aftalemæssigt grundlag i almindelighed må antages fuldt og helt at have afløst og dermed udelukket muligheden for varsling af lejeforhøjelse i henhold til LL § 47²¹).

(Når der i det følgende for kortheds skyld benyttes udtrykkene *lovmæssig uopsigelighed*, *legal uopsigelighed*, *uopsigelighedsprincippet* eller lignende, tænkes på den uopsigelighed fra udlejerens side, der som udgangspunkt gælder for de fleste lejeforhold omfattet af LL, jfr. § 83 smh.m. § 82,²² idet LL § 83 opregner de særlige grunde, som – på trods af princippet – giver udlejeren ret til opsigelse. Denne ret kan dog igen tilsidesættes for så vidt angår erhvervsbeskyttede lejemål, jfr. LL § 88).

18. Ifølge LL § 86 stk. 2 er varslet tillige 1 år ved udlejerens opsigelse efter § 83 litra a. I denne henseende spiller imidlertid det særlige forhold ind, at der tillige forudsættes et gennembrud af den *lovmæssige uopsigelighed*, medens opsigelsesadgangen for 2-familiehuse er „fri“ (altså bortset fra varslets længde).

19. Jfr. LL § 92.

20. Dette udsagn vil blive nærmere behandlet nfr. i kapitel 2 i afsnittene VIII og IX.

21. Om de tilfælde, hvor tilstrækkeligt forbehold er taget, jfr. nærmere nfr. i kapitel 2 afsnit X (s. 73ff).

22. Uopsigelighedsprincippet er udtalt i LL § 83 i begyndelsen, jfr. ordet „kun“ samt modsætningsvis i LL § 81 stk. 1. Princippet gælder som præceptiv regel, jfr. LL § 92 stk. 1.

Kapitel 1 III A

Retten til at bringe et lejemål *fuldstændigt til ophør ved opsigelse* er – især hvad angår opsigelse fra udlejerens side – et centralt spørgsmål i lejeretten. Herom er fastsat udførlige regler i LL kap. XIII (§§ 80-92). Af denne grund og da spørgsmålet bliver udførligt behandlet i et senere bind, behandles dette problemkompleks i denne sammenhæng kun i det omfang, det har betydning for belysning af reglerne om vilkårsændring.

De særlige regler om *beregning af lejeforhøjelser i uregulerede* lejemål vil blive behandlet nfr. i kapitel 3. I kapitel 2 vil blive drøftet de mere principielle aspekter af udlejerens adgang til ensidigt at ændre aftalens vilkår med særligt henblik på adgangen til at kræve lejeregulering efter LL's og ERL's almindelige regler, når aftalen rummer ret for udlejerens til at kræve lejen reguleret i henhold til særlige klausuler (pristal, omsætning etc.).

Hvad angår ensidige vilkårsændringer i lejeforhold er det først og fremmest spørgsmålene om *lejeregulering* og om *udlejerens adgang til at foretage fysiske ændringer af det lejede*, der har praktisk interesse. Det første spørgsmål behandles som anført nfr. i kapitel 2. I kapitel 4 afsnit I undersøges spørgsmålet om udlejerens *ret til overhovedet at foretage fysiske ændringer* („forandringer og nyindretninger“) af ejendommen og det lejede, jfr. især LL § 55 stk. 2. Også vedrørende dette problem er en historisk gennemgang af LL's regler en nødvendig betingelse for helt at forstå de nugældende regler. I det efterfølgende kapitel 4 afsnit II behandles *varslingsproblemer* i forbindelse med udlejerens udførelse af de pågældende forandringer.

III. Fortsat om adgangen til ensidig vilkårsændring trods kontraktsmæssig eller legal uopsigelighed – specielt i lejeforhold

A. KONTRAKTSMÆSSIG UOPSIGELIGHED

Som anført foran i afsnit II er uopsigelighed uden forbehold som almindelig regel til hinder for ensidige vilkårsændringer fra en parts side i et vedvarende kontraktsforhold. For adgangen til varsling af lejeforhøjelse finder denne regel udtryk i LL § 47 stk. 4 og ERL § 3 stk. 5, jfr. foran i afsnit II ved note 10 samt nfr. i kapitel 2. En udtrykkelig undtagelse fra det omtalte, almindelige kontraktsretlige princip findes i LL § 50 stk. 2 og i ERL § 6 stk. 1, hvorefter lejeforhøjelse som følge af *pålæg af (øgede) skatter og afgifter* kan kræves uanset aftalt uopsigelighed. (Det kan dog naturligvis være direkte aftalt mellem parterne, at en sådan lejeforhøjelse ikke skal kunne kræves, da reglerne ikke er præceptive til udlejerens fordel, jfr. LL § 53 stk. 1 og ERL § 9).

Det kan måske være tvivlsomt, om udlejerens har adgang til at *foretage*

forandringer i det lejede, jfr. LL § 55, i det omfang der foreligger kontraktsmæssig uopsigelighed fra hans side (og udlejerens ikke har taget forbehold om ret til ændringer). Dette spørgsmål behandles indgående nfr. i kapitel 4 afsnit I A 3 (s. 187ff).

Med hensyn til udlejerens adgang til at kræve *forbedringsforhøjelser*, såfremt han er bundet af en aftalt uopsigelighed (uden at have taget forbehold i så henseende), gælder der regler svarende til de foran nævnte i LL § 47 stk. 4 og ERL § 3 stk. 5.²³

I det omfang der foreligger kontraktsmæssig uopsigelighed fra udlejerens side, vil *opsigelse* efter reglerne i LL § 83 – der som bekendt bryder med det almindelige legale uopsigelsesprincip – naturligvis ikke kunne finde sted. Før LL 1979 fandt dette forhold direkte udtryk i indledningen til § 83's forgængere, idet det udtaltes, at opsigelse efter disse regler kunne ske „med det i lejeforholdet gældende varsel“.²⁴ I en særstilling i så henseende står dog LL § 83 litra e (tilsidesættelse af „god skik og orden“ m.v.). Da opsigelsesadgangen efter denne bestemmelse er en *misligholdelsesvirkning*, vil – når betingelserne i bestemmelsen er opfyldt – opsigelse kunne finde sted med LL's almindelige varsel (normalt 3 måneder, jfr. LL § 86), uanset aftalt uopsigelsesperiode eller aftalt forlænget opsigelsesvarsel fra udlejerens side. Endvidere vil en lejer, hvis lejemål ellers nyder erhvervsbeskyttelse i henhold til reglerne i LL §§ 88 og 89, i dette tilfælde – igen som følge af den indtrådte misligholdelse – miste den særlige beskyttelse. Heller ikke dette forhold fremgår af LL's regler, men må støttes på almindelige misligholdelsessynspunkter.

Som en deklaratorisk ret for udlejerens hjemler lejeloven under særlige betingelser adgang til at kræve lejeforhøjelser i forskellige tilfælde. Bortset fra adgangen til at kræve lejeforhøjelse som følge af pålæg af (øgede) skatter og afgifter, jfr. foran, må en lovbestemtes varsler om lejeforhøjelse som omtalt foran vige for aftalt uopsigelighed, hvad enten denne fremgår af en aftalt uopsigelsesperiode, af et tidsbestemt lejemål (uden forbehold, jfr. forudsætningen i LL § 80 stk. 1 sidste punktum) eller af forlængede opsigelsesvarsler fra udlejerens side. Dette elementære formueretlige princip blev – for så vidt angår en aftale om forlænget opsigelsesvarsel – ikke fulgt af flertallet ved dommen i U 1977.1027 VLD, der lader LL's varslingsregler på 3 måneder få fortrinsret fremfor den aftalte opsigelsesfrist. Boligrettens dom og dissensen i landsretten er derimod i overensstemmelse med det her anførte.

23. Jfr. U 1961.858 ØLD og utrykt VLD af 14. december 1984 (VI 329/1984).

24. Jfr. således senest LL 1967 § 14.

B. DEN LEGALE UOPSIGELIGHED

1. Indledning

Det nugældende almindelige uopsigelighedsprincip (fra udlejerens side) i lejeforhold er som omtalt foran i afsnit II en videreførelse dels af de tidligere omtalte såkaldte fredningsperioder på 3 og 5 år, dels af de midlertidige love om uopsigelighed, jfr. tillige nfr. i kapitel II afsnit IV B med henvisninger.

Som omtalt nfr. i kapitel 2 afsnit X F 3 kan resultatet i den der omtalte dom i U 1988.725 VLD *muligvis* være begrundet i den opfattelse, at en udlejer – når aftalt uopsigelighed ikke er til hinder derfor, jfr. foran i afsnit A – ved anvendelse af det almindelige opsigelsesvarsel, men *på trods af det legale uopsigelighedsprincip*, kan varsle ophør af en aftalt pristalsreguleringsklausul, hvorefter lejelovgivningens almindelige lejeforhøjelsesregler kan bringes til anvendelse. Såfremt dommen skal forstås på denne baggrund, strider den imidlertid mod almindelige kontraktsretlige, især lejeretlige principper, således som disse har fundet udtryk bl.a. i andre retsafgørelser. Dette påvises nfr. i afsnittene 2-5.

2. Lejeaftalens „enhed“

I kontraktsretten kan siges at gælde et princip om *aftalens enhed*. For vedvarende kontraktsforholds vedkommende betyder dette især, at den ene part *ikke* ved opsigelse eller ved ophævelse ensidigt kan bringe aftalen til ophør udelukkende for *enkelte dele af en aftale*. Dette udtrykkes hos *Kaarsberg og Gøtzsche* (1941) s. 116 på følgende måde, at når et lejemål ikke kan opsiges, „gælder dette naturligvis lejemålet i dets helhed, således at heller ikke enkelte dele af de ved lejekontrakten ordnede forhold kan opsiges.“ Er betingelserne til stede for fuldstændig opsigelse (ophævelse), kan opsigelsen som anført foran i afsnit II bringe medkontrahenten til forhandlingsbordet. Vil denne imidlertid ikke indgå på de krævede vilkårsændringer, er der kun to muligheder tilbage: aftalen ophører eller den fortsætter uændret.

Specielt med henblik på lejeaftaler fører det nævnte princip bl.a. til, at udlejerens ikke kan *opsige en begrænset fysisk del af de lejede lokaler*. Dette er gentagne gange fastslået i retspraksis under henvisning til, at det lejede udgjorde „en enhed“ eller „en helhed“ eller lignende.²⁵ Det er endog

25. Jfr. U 1943.377 VLD, VLT 1945.136, U 1945.150 ØLD, U 1949.432 VLD, U 1950.223 VLD, 224 VLD, VLT 1950.1 og 168. Se tillige den nfr. i kapitel 4 afsnit I C i.f. omtalte dom i U 1966.669 ØLD. – Jfr. endvidere *O.I. Kaarsberg* i Sagførerbladet 1948.12. – Se tillige for så vidt angår *ophævelse* af et lejemål VLT 1958.7.

forekommet, at to lejekontrakter er blevet anset som en enhed.²⁶ Omvendt er det ligeledes i særlige tilfælde forekommet, at lokaliteter, lejet ud ved én lejekontrakt, er blevet behandlet som flere lejemål.²⁷

På samme måde kan i ét kontraktsforhold heller ikke varsles *lejeforhøjelser for enkelte lokaliteter*.²⁸ Der kan heller ikke varsles *indskrænkninger i lejerens brugsret*.²⁹

I sidstnævnte henseender kan endvidere henvises til den klare forudsætning om udlejerens manglende ret til som følge af den lovmæssige uopsigelighed at foretage *andre ændringer* i kontraktsforholdet *end* dem, som fremgik af LL 1937 § 51 om *udlejerens adgang til at foretage forandringer og nyindretninger i det lejede*. Bestemmelsen blev som anført nfr. i kapitel 4 afsnit I C udbygget i 1951 til under særlige omstændigheder tillige at kunne bryde den kontraktmæssige uopsigelighed, og den gjaldt uændret indtil LL 1979 (som § 59 stk. 3 i LL 1967 og LL 1975). Som det fremgår nfr. i det nævnte kapitel, må reglen, trods ordlyden af efterfølgeren i LL 1979 § 55 stk. 2, antages at gælde uforandret – i hvert fald i et vist omfang. I øvrigt kan det tilføjes, at domstolene i tidens løb har fortolket udlejerens ret i henhold til de pågældende bestemmelser stærkt indskrænkende, jfr. nærmere herom nfr. i kapitel 4 afsnittene C og D.

Særlige forhold i det konkrete tilfælde kan som anført begrunde en adgang til fravigelse af princippet om aftalens enhed. I en ældre boligvoldgiftsretsdom³⁰ blev til støtte for at tage udlejerens opsigelse af *en efter lejekontraktens oprettelse indgået aftale* om udvidet skilttningsret for lejeren

26. U 1946.1017 ØLD (dels angående grunden, dels vedrørende bygninger på denne). – I dommen i VLT 1947.200 fandtes derimod ikke en sådan sammenhæng mellem de to lejemål. – Dommen i U 1964.554 BRD angik – vedrørende de to garager – særskilte lejekontrakter, hvoraf det ene lejemål var frit opsigeligt i henhold til lejelovgivningen. Aftalen om ret til anbringelse af en rørreol var derimod et led i aftalen, jfr. nfr. ved og med note 31. – Jfr. endvidere *Lejeret I* s. 39 f.
27. Jfr. U 1941.648 ØLD (hvorom *O.I. Kaarsberg* i *Sagførerbladet* 1948.12 f.) og JD 1948.133 (den pågældende garage var beliggende på en anden ejendom end de øvrige lokaliteter). – Om U 1964.554 BRD se foran i note 26 og nfr. i note 29. – Se tillige *Lejeret I* s. 40.
28. Jfr. U 1956.865 VLD og U 1982.874 BRD. – Jfr. tillige U 1973.208 VLD (aftale om lejeforhøjelse i anledning af udvidet skilttningsret anset for en del af selve lejeaftalen; lejeforhøjelsen skulle derfor godkendes af huslejenævnet). – Jfr. dog nfr. i kapitel 3 afsnit VI om lejefastsættelsesmæssig adskillelse af blandede lejemål, hvor beboelsesdelen og den øvrige del er beliggende i hver sin fysiske enhed.
29. Jfr. VLT 1957.173 (opsigelse af brug af lejlighedernes køleskabe afvist) og U 1964.554 BRD (opsigelse af gas- og vandmesters ret til at have en rørreol opstillet afvist). Jfr. endvidere JD 1954.149 (udlejerens nægtet adgang til ændring af lejerens vaskemuligheder – dog ikke et opsigelsesspørgsmål).
30. JD 1941.187.

til følge bl. a. lagt vægt på, at den pågældende aftale, der var mundtlig, ikke havde fundet udtryk i lejekontrakten. Skiltningsretten fandtes (derfor) „ikke at kunne anses som en sådan del af lejeaftalen, *at den omfattes af de for denne aftalte og lovbestemte opsigelsesregler*“ (mine fremhævelser). Dommen omtales som afvigende hos *Kaarsberg & Gøtzsche* (1941) s. 116, idet det med rette anføres, at også aftaler, der træffes på et senere tidspunkt bliver et led i lejemålet og derfor kun kan opsiges sammen med dette. Forfatterne fremhæver endvidere, at det – for at aftalen bliver et led i selve lejemålet – naturligvis ikke er nødvendigt, at aftalen påføres lejekontrakten.³¹ Med denne korrektion til dommens præmisser er den i øvrigt i smuk overensstemmelse med, hvad der flere steder i dette kapitel er anført om, at en udlejer er afskåret fra ensidigt at varsle vilkårsændringer, når der foreligger lovbestemt uopsigelighed. Den foran citerede del af dommens præmisser forudsætter nemlig klart, at såfremt den særligt aftalte skiltningsret havde været en del af lejeaftalen, ville den lovbestemte uopsigelighed have været til hinder for at fratage lejerens denne ret.

3. Forbehold og „villighed“ fra udlejerens side m.v.

En særlig rettighed kan være tillagt lejerens udelukkende for *et bestemt tidsrum*, f. eks. aftales det ikke sjældent, at en afståelsesret er begrænset til kun at skulle gælde i en aftalt uopsigelsesperiode.³² På samme måde kan udlejerens have taget *forbehold* om at trække vilkåret tilbage, hvilket kun kan ske med passende varsel, såfremt intet er aftalt herom.³³

Selv om der ikke foreligger et explicite forbehold, vil særlige rettigheder, som en lejer har fået tilsagt, ofte – kendetegnet for lejerens – kun være indrømmet denne *indtil videre* som en imødekommenhed eller *villighed* fra udlejerens side (dvs. som regel uden en dertil svarende modydelse). I så fald vil ikke blot rettighedens indhold og omfang skulle fortolkes snævert, men *ofte* vil det tillige kunne antages, at tilladelsen kan trækkes tilbage med

31. Jfr. ligeledes den foran i noterne 27 og 29 omtalte dom i U 1964.554 BRD (f.s.v. angik rørrølen). – Se dog nfr. i afsnit 3 om, at lejerrettigheder, der ikke påføres lejekontrakten, undertiden kan være indrømmet lejerens som en „villighed“ fra udlejerens side og derfor efter omstændighederne vil kunne være genstand for tilbagekaldelse med et passende varsel.

32. Jfr. U 1960.702 ØLD, hvor dette resultat nåedes ved en fortolkning af lejekontrakten.

33. Jfr. om forbehold i forbindelse med kontraktsmæssig uopsigelighed LL § 47 stk. 4 og ERL § 3 stk. 5 samt foran i afsnit A med henvisninger.

et rimeligt varsel.³⁴ Sådanne situationer vil formentlig især kunne foreligge, når udlejerens tilsagn dels er givet lejerer under lejerforholdets beståen, dels ikke er indføjet i – eller tilføjet til – den sædvanligvis foreliggende skriftlige lejekontrakt.³⁵

Om det er den nuværende ejer eller en tidligere ejer, der har meddelt tilsagnet, er uden betydning for spørgsmålet, medmindre den nye ejer med hensyn til vilkåret opfylder betingelserne for en eksstinktiv erhvervelse.³⁶

Læren om *bristede forudsætninger* vil i helt specielle tilfælde kunne bevirke, at udlejerer vil være berettiget til særskilt at opsige et vilkår, der er et led i lejekontrakten.³⁷

4. Særligt med henblik på muligheden for ensidig ændring af specielle lejereguleringsklausuler

Hvad der er anført foran om, at enhver form for uopsigelighed medfører, at heller ikke *enkelte af de ved lejekontrakten ordnede forhold*³⁸ kan opsiges,

34. Jfr. *Ussing*: Enkelte Kontrakter (2. udg. 1946) s. 13 og s. 14. – Ved dommen i U 1932.640 ØLD (der afgjordes før der blev indført lovmæssige uopsigelighedsperioder) antoges en ny ejers ret til at tilbagekalde en af den tidligere ejer meddelt tilladelse til at holde hund for bortfaldet ved passivitet. Vedrørende tilladelse til hundehold fastslog utrykt VLD af 3. februar 1983 (VI 2520/1981), at udlejerer var uberettiget til at tilbagekalde tilladelsen. – I begge afgørelser antoges tilladelsen ifølge aftalen dog at være begrænset til en bestemt hund. Jfr. endvidere om lejerers ret til hundehold Ballerup boligrets dom af 3. juni 1981 (i sag nr. BS 270/80). – Ifølge en norsk højesteretsdom (kort refereret i U 1926B.181 og TfR 1928 s. 242 f) antoges en fremlejerer at hjemle lejerer en egentlig kontraktsmæssig ret, som den ny udlejer var bundet af.
35. Jfr. U 1943.1201 ØLD og U 1944.579 VLD. Se dog om spørgsmålet foran i afsnit 2 i.f. ved og med note 31.
36. Jfr. *Lejeret 1* s. 87 ff. Dette problem er ikke nærmere analyseret hos *Ussing*: Enkelte Kontrakter (2. udg. 1946) s. 13, s. 14 og s. 24 f. Jfr. tillige de i de foregående noter nævnte afgørelser i U 1932.640 ØLD, U 1943.1201 ØLD og U 1944.579 VLD. Jfr. tillige den foran i note 34 omtalte norske højesteretsdom.
37. Ved VLD af 15. februar 1988 (I 1290/1986) antoges således, at der for udlejerer var sket „så væsentlige ændringer med hensyn til de forudsætninger, der var til stede, da overenskomsten blev indgået“, at udlejerer var berettiget til at opsige overenskomsten (der som anført i teksten antoges at være et led i lejekontrakten). Til gengæld tilkendtes lejerer en erstatning på 400.000 kr. for det tab, som denne antoges at ville lide som følge af vilkårsændringen (idet retten i denne henseende henviste til reglen om erhvervsbeskyttelse i LL § 89). – Jfr. om dommen tillige nfr. i note 40.
38. Vendingen hidrører som det fremgår foran i afsnit 2 i begyndelsen fra *Kaarsberg & Gøtzsche* a.st.

Kapitel 1 III B 4

gælder naturligvis også særlige kontraktsklausuler – herunder lejereguleringsaftaler. Ikke blot kontraktsmæssig uopsigelighed, men også den *lovmæssige uopsigelighed* er således til hinder for, at udlejeren kan varsle ændringer i den anvendte legeberegningsmetode (medmindre der er taget særskilt forbehold herom, jfr. foran i afsnit 3 samt nærmere nfr. i kapitel 2 afsnit VIII – s. 56ff).

At også forløberne for det nugældende legale uopsigelsesprincip, nemlig de tidligere, midlertidige love om uopsigelighed, havde den anførte virkning, fremgår bl.a. af *Ehlers & Blom: Kommentarer til Lejeloven* (1959) s. 411:

„Det følger af almindelige obligationsretlige grundsætninger, at en af parterne ikke ensidigt kan ændre kontraktsforholdet til den anden parts ugunst. Da udlejerens opsigelsesadgang, som nævnt i kap. XVIII, fortsat er suspenderet også for så vidt angår de her omhandlede lejemål, udkræves der særlig lovhjemmel, for at ændringer – navnlig til lejerens ugunst – i overensstemmelse med den større frihed, der skal afløse huslejerestriktionerne, kan finde sted.“

Som tidligere nævnt kan *aftaler, der intet indeholder om opsigelsesvarsel* (og som *ikke* er omfattet af særlige lovregler herom) desuagtet i almindelighed opsiges med sædvanligt og rimeligt varsel, hvorfor vilkårsændringer ligeledes normalt kan ske med samme varsel, jfr. foran i afsnit II ved note 14. Når dette er tilfældet, *kunne* man måske umiddelbart anføre, at adgangen til vilkårsændringer også måtte gælde aftaler i det omfang, de rammes af en – i princippet – i tid ubegrænset *lovmæssig uopsigelighed* (således som det som udgangspunkt siden 1975 har været gældende for de fleste lejemål, jfr. nfr. i kapitel 2 IV B). At dette imidlertid ikke er en holdbar tankegang fremgår – foruden af, hvad der tidligere er sagt – af, at et tilladeligt gennembrud af den lovmæssige uopsigelighed for så vidt angår vilkårsændringer *i realiteten vil gøre den lovmæssige uopsigelighed illusorisk*. Den part, som måtte ønske helt at frigøre sig fra en aftale på trods af legal uopsigelighed fra hans side, kunne da blot varsle vilkårsændringer (med sædvanligt og rimeligt varsel, i lejeforhold normalt 3 måneder) af en sådan karakter, som han vidste var uacceptable for medkontrahenten. Nogle eksempler kan illustrere dette.

Et sådant gennembrud af den lovmæssige uopsigelighed kunne bl.a. åbne mulighed for følgende vilkårsændringer fra udlejerens side: Aftalt frem-

lejeret og afståelsesret³⁹ kunne fjernes fra lejekontrakter, hvori de fandtes. Ret til benyttelse til et bestemt erhverv eller til erhverv i almindelighed ville kunne ændres til et andet erhverv eller et bestemt erhverv (f.eks. fra kontorbrug til butiksbrug eller omvendt).⁴⁰ Lejerens vedligeholdelsespligt kunne udvides i forhold dels til det aftalte, dels i forhold til LL's vedligeholdelsesfordeling (der som bekendt er deklaratorisk). Reklamationsreglen i LL § 98 stk. 2, der også er deklaratorisk, kunne varsles til ophør. Ændring af en lejeaftale på opsigelsesvilkår til en aftale om et tidsbestemt lejemål ville kunne finde sted. Viceværten ville kunne pålægges væsentlig mere arbejde, end aftalen pålægger ham.

Af de givne eksempler ses uden videre, at den legale uopsigelighed som anført ville blive illusorisk, såfremt udlejerens ensidigt kunne varsle sådanne og lignende vilkårsændringer med f.eks. 3 måneders varsel (i det omfang kontraktsmæssig uopsigelighed ikke var til hinder herfor). Såfremt udlejerens havde en sådan adgang, ville denne i princippet kunne udnyttes umiddelbart efter lejeaftalens indgåelse! Over for denne argumentation er det i diskussioner om spørgsmålet gjort gældende, at dette synspunkt for så vidt er rigtigt nok, men at det er begrænset til at gælde *ændringer af væsentlige vilkår*. Uanset om denne indvending var korrekt – hvad den ikke er – er der i hvert fald ingen tvivl om, at den ikke kan gælde med hensyn til lejens størrelse, der af begge parter i lejeforholdet betragtes som et af de allermest væsentlige vilkår.

Der skulle herefter ikke kunne herske nogensomhelst tvivl om, at en udlejer, som har indgået aftale med lejerens om regulering af lejens størrelse efter andre regler end lejelovgivningens, ikke kan opsiges denne aftale (og dermed falde tilbage på lejelovgivningens regler), i det omfang lejeforholdet er omfattet af den almindelige lovmæssige uopsigelighed. En kontraktsmæssig uopsigelsesperiode har for så vidt samme virkning, jfr. foran i afsnit A. I så fald møder udlejerens forsøg på at opsiges en særligt

39. Ved afgørelsen i U 1960.702 ØLD er det således klart forudsat, at såfremt der på kontraktsoprettelsestidspunktet havde eksisteret en lovbestemt uopsigelighed, ville denne have været til hinder for udlejerens tilbagekaldelse af en indrømmet afståelsesret. Jfr. tilsvarende om indskrænkning i omfanget af en indrømmet afståelsesret U 1985.349 HD (ØLD); jfr. om dommen *von Eyben* i U 1989B.36.

40. Jfr. tillige den foran i note 37 omtalte VLD af 15. februar 1988, hvor den lovmæssige uopsigelighed med rette antoges at være til hinder for, at en udlejer ved varsling bragte den pågældende overenskomst (der var et led i lejeaftalen) til ophør. Såfremt udlejerens havde haft en sådan ret, havde det jo heller ikke været nødvendigt for retten at anvende synspunktet *bristede forudsætninger* til at fritage udlejerens for den pågældende forpligtelse.

aftalt reguleringsklausul således 2 forhindringer. Den omstændighed, at den ene af disse hindringer bortfalder – f.eks. fordi en tidligere gældende kontraktsmæssigt fastsat uopsigelighedsperiode er udløbet – er naturligvis ikke ensbetydende med, at udlejerens nu har helt frit slag; den anden forhindring (her den lovmæssige uopsigelighed) vil fortsat være en hindring for udlejerens opsigelse af den pågældende reguleringsklausul. Jfr. om dette problem i forbindelse med drøftelse af den foran i afsnit 1 omtalte dom i U 1988.725 VLD nfr. i kapitel 2 afsnit X F 3 (s. 92ff).

5. Konklusion

Når der bortses fra særlige forbehold og helt specielle lovbestemte undtagelser⁴¹ kan udlejerens ret beset kun ensidigt ændre den gældende *husorden*, jfr. især LL § 27 stk. 2. Husordensregler har imidlertid som bekendt en helt anden karakter end aftaleregler (og lovbestemmelser). Regler, der kun har husordenskarakter – eller husordensrang – kan i modsætning til regler af aftalemæssig karakter udfærdiges ensidigt af udlejerens (i særlige tilfælde af beboerrepræsentationen, jfr. LL § 67). Da LL's regler ikke – heller ikke om adgangen til lejeforhøjelse – er præceptive til udlejerens fordel, ses udlejerens eneste mulighed for ensidigt at ændre aftalevilkårene, når intet særligt forbehold gælder, at være følgende:

Urimelige resultater af indgåede aftaler må som følge af det almindelige uopsigelighedsprincip afbødes primært ved en anvendelse af AFTL § 36 – ganske som ved kontraktmæssig uopsigelighed. Den tidligere omtalte LL 1967 § 37 om ændring af urimelige lejevilkår var ifølge sin ordlyd anvendelig også til udlejerens fordel. Reglen blev som omtalt i *Lejeret 1* s. 93 f i 1975 afløst af AFTL § 36. Som et eksempel på sådan anvendelse af AFTL § 36 med hensyn til adgang til lejeforhøjelse kan nævnes dommen i U 1977. 798 ØLD, jfr. U 1985.714 HD.⁴² – I det omfang det ikke måtte antages, at læren om *bristede forudsætninger* bør løses ved anvendelse af AFTL § 36, vil dette synspunkt i helt specielle tilfælde tillige kunne anføres som grundlag for ensidige vilkårsændringer også i lejeforhold, jfr. den foran i noterne 37 og 40 omtalte utrykte VLD.

I visse tilfælde vil udlejerens problem eventuelt kunne løses ved anvendelse af en almindelig *chikaneregulering*.⁴³ Hvad angår en lejers modvilje mod at imødekomme udlejerens krav om lejeforhøjelse, vil en sådan

41. Jfr. f.eks. LL § 39 stk. 2 om omlægning af varmeregnskabsåret.

42. Jfr. *Stig Jørgensen* i *Juristen* 1986 s. 118 ff. Se tillige U 1981.725 VLD (dog ikke lejeforhold omfattet af LL).

43. Jfr. især i relation til højesteretsdommen i U 1981.300 (der dog citerer AFTL § 36) *Lennart Lynge Andersen, Palle Bo Madsen & Jørgen Nørgaard*: *Aftaler og mellemmand* (1987) s. 225 f og 361 f samt *Gomard*: *Almindelig kontraktsret* (1988) især s. 134 note 45.

vrangvillighed imidlertid næppe nogensinde kunne henføres til chikanereglen.

Endelig kunne det måske i helt særlige tilfælde tænkes, at en lejers modstand mod at indgå på en rimeligt begrundet ændring af aftalen, kunne begrunde en imødekommelse af udlejerens opsigelse af hele lejeforholdet i henhold til LL § 83 litra f.

KAPITEL 2

Særligt om adgangen til at varsle lejeforhøjelser efter lejelovgivningens regler ved siden af aftaler om lejeregulering i henhold til pristalsklausuler m.v. („Kombinationsforhøjelser“)

I. Indledning. Problemstilling. Plan for fremstillingen

I dette kapitel skal for det første fortsat behandles det spørgsmål, som allerede er behandlet foran i kapitel 1, især i afsnit III B, nemlig om *den lovmæssige uopsigeligheds betydning* for udlejerens adgang til at foretage *vilkårsændringer* i lejeforholdet, herunder angående lejefastsættelsen. Det, som er af betydning i denne henseende, er den historiske redegørelse for, hvorledes de tidligere omtalte „fredningsperioder“ har udviklet sig frem til det nugældende almindelige uopsigelighedsprincip, jfr. især nfr. i afsnit II. I en enkelt henseende er fredningsperioderne dog bevaret – dog med ændring af periodernes længde – nemlig for så vidt angår udlejerens adgang til i uregulerede lejemål at kræve lejeforhøjelse *i henhold til lejelovgivningens regler herom*, jfr. LL § 47 stk. 3 og ERL § 3 stk. 4.

For det andet – og især – skal i dette kapitel drøftes spørgsmålet om udlejerens adgang til at kræve *lejeforhøjelse i henhold til lejelovgivningens almindelige regler herom*, når der foreligger en *aftale om regulering af lejen efter pristal, omsætning etc.* Dette spørgsmål behandles dels i forbindelse med gennemgangen af de nugældende reglers forhistorie (afsnittene III-VII), dels specielt og udførligt i afsnittene VIII-X.

Problemet er nogle steder for kortheds skyld benævnt som udlejerens adgang til at kræve „*kombinationsforhøjelser*“. Har udlejereren aftalemæssigt forbeholdt sig adgang til at kræve lejen reguleret efter lejelovgivningens almindelige regler herom ved siden af en klausul om regulering af lejen efter pristal, omsætning etc., benyttes undertiden betegnelsen „*kombinationsaftale*“.

Afsnittene III og IV er en relativt kortfattet kronologisk gennemgang af hovedpunkterne i lejelovgivningen siden den første egentlige lejelov så dagens lys i 1937. I afsnit V behandles særskilt forhistorien for præceptivi-

tetsbestemmelsen i LL § 53 stk. 1 (jfr. nu tillige ERL § 9). Afsnit VI omhandler specielt den betydning for kapitlets hovedproblemer, som en særlig overgangsbestemmelse i ikrafttrædelsesbestemmelserne til ændringsloven af LL i 1975 må antages at have. I afsnit VII opsummeres spørgsmålet om i hvilket omfang, særligt aftalte reguleringsklausuler er gyldige i og for sig. Afsnit VIII indeholder en præcisering af problemstillingen, et historisk resumé og en plan for den følgende fremstilling.

I det følgende afsnit IX behandles spørgsmålet, om den tidligere omtalte præceptivitetsregel i LL § 53 stk. 1¹ – jfr. nu tillige ERL § 9 – er til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler herom, når lejeaftalen indeholder en særlig reguleringsklausul, og når der *er taget et fyldestgørende forbehold i aftaleretlig henseende* om regulering efter lovgivningens almindelige regler. Dette problem benævnes jævnligt „præceptivitetssynspunkter“ eller lignende.

Afsnit X indeholder en gennemgang af det *aftaleretlige fortolkningsproblem*, nemlig om en udlejer, der har betinget sig lejeforhøjelser efter klausuler om regulering efter pristal m.v., tillige kan varsle lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler herom, dels *når der overhovedet ikke foreligger noget forbehold* om regulering efter lejelovgivningens almindelige regler, jfr. især nfr. i afsnit X C, dels *når aftalen rummer en eller anden form for forbehold* i denne retning, jfr. især nfr. i afsnittene X D-F. I denne forbindelse drøftes spørgsmålet om, *hvilke krav*, der nærmere stilles, *for at et tilstrækkeligt forbehold antages at være taget*.

Som det vil fremgå af det følgende, er problemstillingen i den her behandlede henseende i det væsentlige den samme for de forskelligartede reguleringsaftaler, hvad enten det drejer sig om regulering efter pristal, andre indeks, lejerens omsætning, udlejerens omkostninger m.v., eller der er tale om mere faste reguleringsaftaler såsom procentregulering og „trappeleje“.²

Når den historiske udvikling gennemgås ret udførligt i det følgende, skyldes det naturligvis, at der i den tidligere lejelovgivning – som den nugældende lovgivning i mange henseender på godt og ondt er et produkt af

1. LL § 53 blev ændret ved lov 1988:828 (21/12) som rene redaktionelle konsekvensændringer i forbindelse med ikrafttrædelsen af ERL pr. 1. januar 1989. Bl.a. blev § 53 stk. 1, 2. punktum ophævet. Når der i dette kapitel undertiden henvises til LL § 53 stk. 1, 1. punktum, hænger dette sammen med, at drøftelserne i vidt omfang omhandler domme, der er afsagt, medens bestemmelsens 2. punktum stadig var gældende. – Den samtidige ændring af § 53 stk. 2, 1. punktum var ligeledes en rent redaktionel ændring.
2. Jfr. om de forskelligartede klausuler og deres anvendelse i praksis nfr. i afsnit VII. – Om „trappeleje“ se særlig *Lejeret* 1 s. 102 og s. 106 ff.

Kapitel 2 II

– meget vel kunne tænkes at være forhold, som enten taler for eller peger imod en ret for udlejerens til at kræve lejeforhøjelse efter lejelovgivningens regler på trods af en foreliggende aftale om lejeregulering efter pristal og lignende. Det skal allerede nu siges, at foruden almindelige kontraktsretlige og lejeretlige principper taler også de historiske realiteter ret entydigt imod, at udlejerens skulle have en sådan ret.

En redegørelse for den historiske udvikling har endvidere den betydning, at en række domme og udtalelser i retslitteraturen ikke vil kunne forstås på rette måde, såfremt man er uden kendskab til den dengang gældende lovmæssige baggrund.

II. Lejerens „fredningsperioder“, jfr. LL § 47 stk. 3 og ERL § 3 stk. 4

Baggrunden for reglen i LL § 47 stk. 3, hvorefter krav om lejeforhøjelse – groft sagt – kun kan kræves hvert andet år, skal søges allerede i LL 1937 §§ 55, 57 og 60.³ Ifølge disse regler fortsatte et lejemål uopsigeligt „på de aftalte vilkår“, ⁴ når der ikke inden for nogle nærmere angivne perioder var sket en opsigelse.

Efter udløbet af det såkaldte prøveår var perioderne for lejemål i almindelighed 3 år dels fra lejemålets ikrafttræden, dels fra udløbet af den første 3 års-periode. For erhvervs- og forretningslokaler var de tilsvarende perioder 5 år. Som tilfældet er efter den nugældende LL § 83 kunne uopsigeligheden dog brydes af særligt opregnede opsigelsesgrunde.

Bortset fra andre – i den her omhandlede henseende ligegyldige – ændringer i de pågældende bestemmelser holdt denne retstilstand sig frem til den omfattende lovændring i 1975 (jfr. nfr. i afsnit IV B om lov 1975:82). Senest gjaldt herom LL 1967 § 12, af hvis stk. 3 ligeledes fremgik, at lejemålet fortsatte i de nævnte perioder på 3 og 5 år „på uændrede vilkår“.

3. Jfr. nu tillige 4 års-reglen i ERL § 3 stk. 4.

4. LL 1937 § 55. – I § 57 bruges vendingen: „på samme vilkår som hidtil“. Jfr. endvidere *Kaarsberg & Gøtzsche* s. 116 („naturligvis“), hvor tillige kritiseres den afvigende dom i JD 1941.187, som angik en ganske ekstraordinær skiltningsret, jfr. foran i kapitel 1 afsnit III B 2 ved note 30. *Kaarsberg & Gøtzsche* antager som anført smst., at reglen tillige gælder for aftaler om særlige vilkår, som bliver truffet under lejemåls beståen, idet disse bliver et led i lejemålet og derfor kun kan opsiges sammen med dette.

Lejerens beskyttelse i så henseende var gyldig imod enhver uden tinglysning, og reglerne var præceptive i den forstand, at lejeren ikke kunne give afkald på beskyttelsen, før den pågældende uopsigelighed var indtrådt. *Forbehold om adgang til vilkårsændring, herunder lejeforhøjelse, kunne derfor i uopsigelsesperioderne ikke håndhæves mod lejerens protest*, jfr. dog nfr. i afsnit VI note 48 om pristalsklausuler o.lign.

I det lovforslag til ændring af LL og BRL, som fremsattes i efteråret 1974 (jfr. nærmere nfr. i afsnit IV B), foresloges *i forbindelse med indførelse af princippet om tidsubegrænset lovmæssig uopsigelighed* i § 35 stk. 2 en generel 2 års-regel svarende til det nugældende indhold af LL 1979 § 47 stk. 3.⁵ Den netop nævnte sammenhæng fremgik klart af boligministerens bemærkninger ved lovforslagets fremsættelse:⁶

„Når der indføres en almindelig opsigelsesbeskyttelse, er der behov for i såvel beboelseslejligheder som erhvervslejemål at kunne sikre gennemført en justering af huslejen, hvor udviklingen gør en sådan justering rimelig. Det foreslås derfor fastsat, at lejen kan forlanges reguleret, hvis den er lavere end det lejedes brugsværdi. Krav herom fra udlejerens side kan fremsættes 2 år efter lejemålets indgåelse eller efter, at der senest er rejst krav om lejeforhøjelse.“

Den anførte sammenhæng fremgik tillige af de trykte bemærkninger til forslaget:⁷

„De gældende regler om, at lejeforhøjelse til justering af lejen kan kræves hvert 3. år i beboelseslejemål og hvert 5. år i erhvervslejemål foreslås ændret således, at forhøjelsen kan kræves til et hvilket som helst tidspunkt, når der er gået 2 år fra sidste forhøjelse eller fra lejemålets indgåelse. Herved vil udlejereren kunne vælge, om han vil rejse kravet samtidigt overfor sine lejere.“

Imidlertid fandtes den først foreslåede adgang for udlejereren til at justere lejen, hver gang der var forløbet 2 år (mod hidtil 5 år), at kunne virke meget hårdt over for *erhvervslejere*, der ofte kunne have foretaget betydelige investeringer. På denne baggrund foresloges det ved lovforslagets genfremsættelse i januar 1975, at erhvervslejemål af udlejereren „*fortsat*“ kun skulle kunne forlanges reguleret hvert 5. år.⁸ Reglen i LL 1975 § 35 stk. 2 blev herefter en 2 års-regel for rene beboelseslejemål og en 5 års-regel for lejemål, der helt eller delvis anvendtes til andet end beboelse.

Som det fremgår, blev denne regel ved LL 1979 i § 47 stk. 3 ændret til en

5. Jfr. nu 4 års-reglen i ERL § 3 stk. 4, som er en videreførelse specielt for erhvervslejemål og lignende af reglen i LL § 47 stk. 3; jfr. nfr. i kapitel 3 afsnit I B 2 med henvisninger.
6. FT 1976-75 (1. samling) forh. sp. 75.
7. FT 1974-75 (1. samling) tillæg A sp. 141.
8. FT 1974-75 (2. samling) tillæg A sp. 281.

Kapitel 2 III A

generel 2 års-regel. Baggrunden herfor var ifølge bemærkningerne til lovforslaget følgende:⁹

„Nogle ejere af blandede ejendomme i regulerede kommuner vil givetvis foretrække, om de kunne kræve lejeforhøjelser hos rene erhvervslejere samtidig med og muligt i samme takt – som de kræver lejeforhøjelse hos lejere af beboelseslejligheder og blandet erhverv og beboelse.

— — —

Vedrørende lejelovens regler om lejeforhøjelse må det anses for mest hensigtsmæssigt, om de intervaller, hvor lejeforhøjelse kan kræves, blev gjort ensartede for beboelse og erhverv, således at der i alle lejeforhold kunne kræves lejeforhøjelse med 2 års mellemrum.“

III. Historisk gennemgang af lejelovgivningens uopsigeligheidsprincip og af adgangen til lejereguleringer. Den midlertidige uopsigelighed og reglerne om „huslejestop“ frem til 1967

A. SÆRREGLER OM UOPSIGELIGHED I KØBENHAVN OG FREDERIKSBERG

Med den begrundelse at boligreserven i København og på Frederiksberg endnu fandtes at være for lille, blev den første midlertidige huslejelov givet som lov 1938:372 godt et år efter, at den første egentlige lejelov – LL 1937 – var trådt ikraft.¹⁰ Ved siden af at fredningsperioderne som omtalt foran i afsnit II stadig skulle respekteres, blev der for disse kommuner fastsat *uopsigelighed* til henholdsvis 31. marts 1940 og 31. marts 1942 for forskellige typer af lejemål m.v.

9. FT 1978-79 tillæg A sp. 2453. – De følgende citerede bemærkninger er i øvrigt udtryk for en oplagt misforståelse. For beboelseslejemål og blandede lejemål i regulerede kommuner (regulerede lejemål), hvor lejeforhøjelse sker efter reglerne om omkostningsbestemt leje, kan sådanne forhøjelser varsles helt uden tidsbegrænsninger!
10. Jfr. lov 1937:54 (23/3) med ikrafttræden den 1. april 1937.

B. DEN FØRSTE ALMINDELIGE, MIDLERTIDIGE HUSLEJEREGULERING I 1939

Den følgende midlertidige lov herom – 1939:377 – var begrundet i den anden verdenskrigs indtræden. Loven beskyttede lejeaftaler om boliger og lokaler, som var udlejet den 1. september 1939. Hovedpunkterne i denne beskyttelse var i grove træk dels *uopsigelighed* indtil 1. april 1940, dels tilsidesættelse *i bestående lejemål* af visse aftalte lejevilkår, som var *mere byrdefulde for lejerer* end dem, der gjaldt den 1. september 1939, og endelig forbud mod *ved genudlejning* at afslutte lejemålet på vilkår, der var *mere byrdefulde for lejerer* end de vilkår, som var gældende ved det hidtidige lejemåls ophør.

Hvad det sidstnævnte angår, var der dog *i særlige tilfælde* adgang til efter anmeldelse til kommunalbestyrelsen at opnå godkendelse af aftaler med en *ny lejer* om en rimelig lejeforhøjelse samt ændring af andre vilkår. For så vidt angik adgangen til *lejeforhøjelse* ved genudlejning skulle udlejerer som betingelse for at kræve en *rimelig lejeforhøjelse* dokumentere, at *den hidtidige leje havde været ikke uvæsentligt lavere end den almindelige leje for tilsvarende lejligheder i ejendommen og kvarteret*. Man ser således allerede her forløberen for LL § 47 stk. 1.¹¹

C. FORLÆNGESESLOVENE I 1940, 1941 OG 1942

Ved lovene 1940:127 og 1941:136 forlængedes opsigelsesforbudet til 1. april henholdsvis 1941 og 1942. Bortset fra at reglerne blev udbygget med bestemmelser om *varmeregnskab* m.v. opretholdtes de tidligere loves beskyttelsesregler. Endvidere blev der ved den sidstnævnte lov såvel i bestående lejemål som i tilfælde af lejerskifte givet hjemmel for lejeforhøjelser, når lejerer fik *udvidet brugsret og lignende*. Lovene 1942:54 og 1942:216 var ligeledes i det væsentlige rene forlængelseslove, idet der dog i den sidstnævnte blev fastsat bødestraf for at kræve ulovhjemlede lejeforhøjelser ved genudlejning.

D. DEN MIDLERTIDIGE LOV INDSÆTTES I 1943 I LEJELOVEN

Ved lov 1943:262 indsattes den midlertidige lov i lejeloven, således at der blev givet hjemmel til at udfærdige *to lovekendtgørelser*: en for lejemål om

11. Jfr. nu tillige ERL § 3 stk. 1.

boliger og lokaler, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, og en for øvrige lejemål. Den førstnævnte indeholdt de midlertidige begrænsninger, som skulle gælde frem til 1. juni 1945.

Af væsentlig betydning for drøftelsen af de her omhandlede spørgsmål skete der kun den ændring, at der tillige *i bestående lejemål* indførtes forbud mod aftalte ændringer i lejeaftalen, som med hensyn til lejens størrelse og øvrige vilkår gjorde denne *mere byrdefuld for lejerens end hidtil*, medmindre særlige formaliteter blev iagttaget. Foruden at aftalen naturligvis ikke skulle kunne anfægtes efter lovgivningens almindelige regler, var det således – som formforskrift – en gyldighedsbetingelse, at udlejerens inden ændringsaftalens indgåelse skriftligt havde gjort lejerens bekendt med, at denne *som følge af den ham tillagte uopsigelighe*d ikke var retligt forpligtet til at indgå på aftalen.

Herefter forlængedes de midlertidige lovbestemmelser med jævne mellemrum, uden at der foretoges nævneværdige ændringer.¹²

E. REGULERINGEN UDVIDES 1 1951, MEN ADGANG TIL BEGRÆNSEDE LEJEFORHØJELSER. HUSLEJENÆVN INDFØRES

Ved lov 1951:251 skete en omfattende ændring i hele lejelovgivningen. Af betydning i relation til det her behandlede spørgsmål skal – i hovedtræk – følgende forhold fremdrages:

Reglerne om *uopsigelighe*d og *huslejestop* blev udvidet til at omfatte *alle lejemål* – altså også boliger og lokaler, der første gang var blevet udlejet efter den 1. september 1939 eller som fremtidig blev udlejet.

Udleje af enhver lejlighed i en ejendom, hvis opførelse var påbegyndt efter lovforslagets fremsættelse – „*førstegangsudlejning*“ – skulle *anmeldes* til de samtidigt indførte *huslejenævn* inden 3 uger fra aftalens indgåelse, hvorefter nævnet kunne nedsætte lejen, såfremt det ikke fandt den rimelig.

Adgangen til at indgå „frivillige overenskomster“, således at lejemålet blev *mere byrdefuldt for lejerens end tidligere*, blev begrænset såvel i bestående lejemål som ved genudlejning (§§ 73 og 74).

Som noget nyt tillodes generelt – altså ikke blot ved genudlejning, men også i bestående lejemål – *lejeforhøjelser* for lejemål, som var eller havde været udlejet den 1. september 1939. For beboelsesejendomme udgjorde

12. Ved følgende love: 1945:254, 1946:295, 1947:249, 1948:258, 1948:533, 1949:111, 1949:524, 1950:131, 1950:220 og 1950:494.

forhøjelsen indtil 5%, dog 6% for ejendomme med centralvarme (§ 77), og for erhvervsejendomme indtil 10% (§ 85 stk. 2). Såfremt udlejereren havde såvel den indvendige som den udvendige vedligeholdelsespligt, kunne udlejereren – men kun med huslejenævnets samtykke – kræve en yderligere lejeforhøjelse (§ 78 stk. 1).

I forbindelse med lejerindsigelse kunne *huslejenævnet* dog i alle tilfælde tage stilling til *forhøjelsens rimelighed*.

Derimod blev der ikke givet nogen almindelig adgang til lejeforhøjelser i *lejemål, som første gang var udlejet efter den 1. september 1939*. Disse lejemål havde nemlig frit kunnet forhøjes ved genudlejning, og disse fik først ved lov 1949:111 en vis beskyttelse mod uopsigelighed fra udlejerens side ved udløbet af de foran i afsnit II omtalte uopsigelsesperioder. Med huslejenævnets godkendelse kunne lejeforhøjelse i disse tilfælde dog kræves i begrænset omfang (§ 78 stk. 2).

F. HJEMMEL FOR YDERLIGERE LEJEFORHØJELSER I 1955.

KONTO FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE INDFØRES

Ved lov 1955:106 tillodes *yderligere procentforhøjelser*, der nu tillige – med varierende satser – omfattede lokaliteter, som første gang var blevet *udlejet efter den 1. september 1939 og inden den 31. december 1948* (§ 77 især stk. 1 og 2 samt § 85 især stk. 2 og 3).

Var den leje, der skulle lægges til grund ved beregningen af en lejeforhøjelse, *lavere end den leje, der på det pågældende tidspunkt var almindeligt gældende i tilsvarende lejemål i ejendommen eller kvarteret*, kunne udlejereren med huslejenævnets samtykke forlange, at lejen forhøjedes med et tillæg svarende til den nævnte forskel.¹³

Ville omvendt lejen efter den krævede procentforhøjelse ligge *væsentlig højere end den efter en gennemførelse af forhøjelserne almindeligt gældende leje i kvarteret* for lejligheder af tilsvarende størrelse – værelsesantal og areal – kvalitet og udstyr, kunne huslejenævnet efter sagens indbringelse tilsidesætte kravet om en forhøjelse helt eller delvis.¹⁴

De tidligere hjemlede lejeforhøjelser i tilfælde, hvor udlejereren havde såvel den indvendige som den udvendige vedligeholdelsespligt, bortfaldt; til gengæld indførtes reglerne om *konto for indvendig vedligeholdelse*, idet en andel af de betalte lejebeløb skulle kontoføres efter tilsvarende regler, som i dag gælder ifølge LL §§ 21-23.

13. § 77 stk. 4. – Jfr. foran i afsnit B ved note 11.

14. § 77 stk. 5. Jfr. nu tilsvarende BRL 1979 § 7 stk. 2.

G. YDERLIGERE PROCENTFORHØJELSER I 1958. KONTO FOR UDVENDIG VEDLIGEHOJDELSE. SÆRREGLER FOR MINDRE KOMMUNER

Adgangen til at kræve lejeforhøjelser i form af *procenttillæg* blev yderligere udvidet ved lov 1958:355. Pligten til anmeldelse af aftaler om udleje af lejligheder i *nybyggeriet* blev ophævet.

En andel af lejen skulle nu ikke blot afsættes på en konto for indvendig vedligeholdelse, men også på en *konto for anden* – „*udvendig*“ – *vedligeholdelse* (§ 115).

Da loven gav adgang til gradvise lejeforhøjelser også i *bestående lejemål*, fandtes der – dels af hensyn til muligheden for omgåelse af huslejestoppet, dels for at imødegå faren for at et rimeligt huslejeniveau ikke kunne opretholdes – *ikke* længere at burde bestå nogen *adgang til at indgå „frivillige“ aftaler om ændringer i lejevilkårene, hvorved disse blev mere byrdefulde for lejerer*.¹⁵ Undtagelse herfra gjaldt dog tilfælde, hvor lejerer havde fået udvidet brugsret, eller der var tale om forbedringer.

Reglerne om huslejeregulering skulle dog bortfalde i kommuner, hvor *indbyggertallet ikke oversteg 3.000*, medmindre kommunalbestyrelsen med 2/3 flertal traf beslutning om, at begrænsningerne fortsat skulle gælde.

I de omtalte helt små kommuner, hvor der ikke var truffet beslutning om reguleringens opretholdelse, kunne kommunalbestyrelsen bestemme, at *det almindelige opsigelsesforbud skulle ophæves* (dog tidligst fra 1. april 1961); herefter skulle der udelukkende gælde „fredningsperioder“ svarende til dem, der er omtalt foran i afsnit II (§ 64 stk. 1). I denne bestemmelses levetid (indtil 1975) traf kun ganske enkelte kommunalbestyrelser en sådan beslutning.¹⁶

I kommuner (byområder) med et *indbyggertal på mellem 3.000 og 20.000* kunne kommunalbestyrelsen med 2/3 flertal bestemme, at *huslejestoppet skulle ophøre*. Hvis sådan beslutning blev truffet, var spørgsmålet om lejefastsættelse overladt til parternes fri aftale, men da det hidtil gældende *opsigelsesforbud opretholdtes* også for disse „uregulerede“ kommuner, indebar dette, „*at udlejerer ikke i bestående lejemål – – kunne opsiges lejerer for at opnå en lejeforhøjelse, selv om denne måtte være rimeligt begrundet*“.¹⁷ Huslejenævnet kunne da efter udlejerens begæring træffe

15. § 109 stk. 2; jfr. FT 1958-59 tillæg A sp. 393.

16. Jfr. FT 1964-65 tillæg A sp. 1772 og FT 1966-67 tillæg A sp. 2379 (11 kommuner).

17. FT 1958-59 tillæg A sp. 403 f. – Man ser således også her sammenhængen mellem opsigelsesadgangen og muligheden for ensidigt at kræve vilkårsændringer, jfr. foran i kapitel 1 afsnit II.

bestemmelse om en forhøjelse af lejen, når denne var „lavere end den almindeligt gældende leje i kvarteret eller kommunen for husrum af tilsvarende størrelse – værelsesantal og areal – kvalitet og udstyr, og lejeren ikke har villet indgå på en under hensyn hertil rimelig lejeforhøjelse“.¹⁸

H. DIVERSE LOVÆNDRINGER 1962-65

Ved lov 1962:228 blev den omtalte grænse – kommuner med under 3.000 indbyggere – *ændret til 6.000 indbyggere*, ligesom der blev givet adgang til *yderligere procentforhøjelser* med deraf følgende udvidet pligt til afsætning på konto for udvendig vedligeholdelse.

Pligt til anmeldelse af lejeaftaler i *nybyggeri* genindførtes ved lov 1963:95.

1958-loven, som udløb ved udgangen af marts måned 1964, blev forlænget i et år ved lov 1964:86. Samtidig blev de foran omtalte *indbyggertal ændret* henholdsvis fra 6.000 (oprindelig 3.000) til 9.000 og fra 20.000 til 30.000.

Ved lov 1965:77 blev gennemført *yderligere procentforhøjelser* efter nogenlunde de samme principper som tidligere. Efter indstilling fra et huslejeråd og efter forhandling med et med henblik herpå nedsat folketingsudvalg, *kunne boligministeren træffe beslutning om, hvilke procentuelle lejeforhøjelser*, som fremtidig kunne gennemføres i forskellige kategorier af lejemål (§ 114 b) en adgang, der ikke blev udnyttet. Loven skulle gælde indtil udgangen af marts måned 1967.

IV. Den direkte optakt til de nugældende regler

A. OPDELING I 1967 I EN LL OG EN BRL. LEJEVURDERING. NORMALISERINGSFORHØJELSER. ADGANGEN TIL PRISTALSREGULERING AFSKAFFES

I 1967 opdeltes lejelovgivningen igen dels i en lejelov (1967:23), som med gyldighed for hele landet „fortsat og til stadighed“ skulle regulere det almindelige privatretlige forhold mellem udlejer og lejeren, dels i en lov

18. § 123 stk. 1. Igen ses her ophavet for nugældende LL § 47, jfr. foran i afsnit B ved note 11.

om midlertidig regulering af boligforholdene (1967:24), der kun skulle gælde i det omfang og i de geografiske områder, hvor boligmanglen gjorde dette påkrævet.

Nærmere bestemt gjaldt lejereguleringen nu umiddelbart kun *kommuner med over 9.000 indbyggere*, men kunne af kommunalbestyrelsen med 2/3 flertal indføres også i mindre kommuner, ligesom reguleringen i alle kommuner uanset indbyggertal kunne sættes ud af kraft efter tilsvarende beslutning.

I kommuner, hvor lejereguleringen – det såkaldte huslejestop – herefter ikke gjaldt, genindførtes i BRL § 2 desuagtet som udgangspunkt det almindeligt gældende princip om *lovmæssig uopsigelighed* indtil lovens udløb (medmindre der fandtes en passende boligreserve; i så fald kunne kommunalbestyrelsen bestemme, at lovens kap. I, der indeholdt opsigelsesforbudet, helt sattes ud af kraft). Da udlejeren herefter ikke havde mulighed for at opsiges en lejer, der ikke ville indgå på en regulering af lejen, blev den omtalte regel i 1958-lovens § 123 stk. 1 opretholdt (som § 3).¹⁹

Den fremtidige huslejerregulering fandt sted på grundlag af en omfattende *lejevurdering* af alle landets udlejede lejligheder og lokaler, som var taget i brug før 1. januar 1963. Vurderingen tog sigte på at fastsætte en årlig lejesum, der svarede til den realistiske lejeværdi, som skulle bygge på en rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter lejligheder og lokaler af den pågældende art. Forskellen mellem denne lejeværdi og den gældende leje kunne med visse modifikationer pålægges lejen med 1/8 over de følgende 8 år fra den 1. april 1967 med de såkaldte *normaliseringsforhøjelser* (§ 11 stk. 1 og 2).

For lokaliteter som var taget i brug i 1963 eller senere kunne huslejenævnet under hensyn til indtrufne stigninger i ejendommens driftsudgifter tillade en sådan lejeforhøjelse, som nævnet efter ejendommens forhold skønnede rimelig.

*Som følge af de forhøjelsesmuligheder, som blev gennemført for alle lokaliteter uden hensyn til ibrugtagelsestidspunktet, ophævedes adgangen til – såvel i beboelseslejligheder som i erhvervslokaler – at gennemføre lejeforhøjelser på grundlag af kontraktsbestemmelser om lejeregulering efter pristal eller andre prisindeks, BRL § 11 stk. 8.*²⁰ Ifølge lovens motiver, jfr. foran note 20, omfattede forbudet også regulering ifølge f.eks. *byggeomkostningsindeks*, men ikke regulering på grundlag af kontraktsbestemmelser i

19. Jfr. foran ved noterne 17 og 18.

20. Jfr. FT 1965-66 tillæg B sp. 1626.

forretningslejemål om forhøjelser efter *stigning i omsætning eller lignende*.²¹

Uigennemførlige kontraktsklausuler om indeksregulering havde dog den (begrænsede) virkning, at de åbnede mulighed for at *bryde virkningen af en aftalt uopsigelighed* fra udlejerens side i relation til dennes adgang til at gennemføre de omtalte normaliseringsforhøjelser (BRL § 11 stk. 3 i.f.), jfr. nfr. i afsnit VI note 38.

En ting stod imidlertid helt fast: For alle lejemål – selv i de relativt uregulerede lejemål, der var taget i brug i 1963 eller senere, jfr. foran²² – var filosofien bag reglerne den, at *netop lejelovgivningens adgang til gennemførelse af lejeforhøjelser op til normalejen*, jfr. lejevurderingen, *var baggrunden for forbudet mod pristalsreguleringen*, jfr. foran ved note 20. *Udlejerne skulle således ikke have både i pose og i sæk*. Dette forhold fremhæves af hensyn til den senere drøftelse af betydningen af LL § 53 stk. 1 (og ERL § 9), jfr. nfr. i afsnit IX.

For fuldstændighedens skyld skal endelig nævnes, at reglerne om huslejenævnets godkendelse som betingelse for gyldige aftaler om (for lejeren) *mere byrdefulde vilkår* i det store og hele opretholdtes. Bortset fra udvidet brugsret, øget brugsværdi m.v. kunne lejeforhøjelser i bestående lejemål kun godkendes inden for rammerne af den ved lejevurderingen fastsatte lejeværdi, medens udlejeren ved genudlejning den 1. april 1971 eller senere uden videre kunne forhøje lejen til den ansatte lejeværdi (BRL § 10, jfr. § 12).

Den sidstnævnte regel blev ved lov 1970:246 ændret for så vidt angik *genudlejning af beboelseslejligheder taget i brug inden udgangen af 1964*. Ændringen bestod i det væsentligste i, at huslejenævnet nu kunne godkende en lejeforhøjelse indtil lejeværdien med et tillæg på 25%. Denne forhøjelsesmulighed afskaffedes imidlertid igen ved lov 1972:61.

B. OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE I 1975. VIDTGÅENDE AFTALEFRIHED. ALMINDELIG, IKKE-TIDSBEGRÆNSET OPSIGELSESBEKYTTELSE

En af de mest markante milepæle i lejelovgivningen – foruden ændringerne i 1951, 1955, 1958 og 1967 – skete ved *ændringerne i 1975* ved lov 1975:81

21. Virkningen af sådanne klausuler kunne dog tilsidesættes efter § 14 stk. 2.

22. Samt endvidere vedrørende sådanne øvrige lejemål, for hvilke lejevurdering slet ikke havde fundet sted, jfr. U 1968.354 VLD.

(BRL) og lov 1975:82 (LL). Ved den førstnævnte ændring indførtes for regulerede lejemål de stadig gældende principper om *omkostningsbestemt leje*, som der (derfor) ikke er anledning til at komme nærmere ind på her. Denne adgang for udlejerens til at varsle lejeforhøjelse gjaldt (gælder) for *regulerede lejemål*. Disse er beboelseslejligheder, visse blandede lejemål og visse enkeltværelser i *regulerede kommuner*.²³ Dette var (er) kommuner med over 20.000 indbyggere (medmindre kommunalbestyrelsen – nu ved almindeligt flertal – besluttede (beslutter) ophævelse af reguleringen) samt mindre kommuner, hvor kommunalbestyrelsen, ligeledes med almindeligt flertal, besluttede (beslutter), at der skulle (skal) være regulering i kommunen.

Varsling af lejeforhøjelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje skulle – som også i dag – kunne ske helt *uden nogle tidsmæssige begrænsninger* – altså uafhængig af den 2 og 5 års-begrænsning, der skulle gælde for uregulerede lejemål, jfr. nfr.

I forbindelse med at *huslejenævnet* ikke længere skulle være *godkendelsesmyndighed*, men fremover kun skulle afgøre visse tvister mellem lejeforholdets parter i regulerede lejemål, indførtes også for disse lejemål *af-talefrihed* som det principielle udgangspunkt, jfr. *Lejeret I* s. 92 f.

Alle øvrige lejemål, „uregulerede lejemål“ – altså først og fremmest beboelseslejligheder i uregulerede kommuner samt ikke-beboelseslejemål (herunder erhvervslejemål) i hele landet – blev (er) derfor kun omfattet af LL's regler (og efter 1. januar 1989 tillige ERL's regler).

For *alle* lejemål – regulerede som uregulerede – gjaldt, at det tidligere kapitel I i BRL om *midlertidigt opsigelsesforbud* blev ophævet og gennem ændringer i LL *erstattet af en almindelig opsigelsesbeskyttelse* for alle de lejere, som hidtil havde været omfattet af den midlertidige opsigelsesbeskyttelse, jfr. LL 1975 § 12 stk. 1.²⁴

Ved den foretagne lovændring skete der således det, at det tidligere gældende, midlertidige *opsigelsesforbud*, som groft sagt havde været uændret i kraft siden 1940, blev gjort *permanent og landsomfattende*. I konsekvens heraf *ophævedes de tidligere gældende fredningsperioder* (jfr. foran i afsnit II) for så vidt angik selve retten til opsigelse og den deraf flydende adgang til ensidig vilkårsændring fra udlejerens side – bortset netop fra adgangen til lejeregulering, hvor der (som omtalt foran i afsnit II ved

23. Jfr. nærmere om begreberne „regulerede lejemål“ og „uregulerede lejemål“ *Lejeret I* s. 74 ff.

24. Jfr. udtrykkeligt bl.a. FT 1974-75 (1. samling) tillæg A sp. 139, 140 og 212 samt FT 1974-75 (2. samling) tillæg A sp. 218.

noterne 6-8) i LL § 35 blev givet *adgang til at foretage lejereguleringer efter samme principper, som det omhandlede fredningsperiodesystem i og for sig hjemlede*.²⁵ Slægtskabet med opsigelsesadgangen bevarede for så vidt som formalitetskravet ved varsling af lejeforhøjelser efter § 35 fremgik af bestemmelsens stk. 6 udelukkende ved en henvisning til opsigelsesreglerne i § 14 stk. 5 og § 15.

Den almindelige regel om adgangen til *lejeregulering* fremgik af LL § 35 stk. 2, jfr. stk. 4, efter *tilsvarende principper, som i dag (i LL 1979) gælder efter § 47 stk. 1-3*.²⁶ (Dog gjaldt der dengang en 5-års regel for lokaliteter, der helt eller delvis anvendtes til andet end beboelse – altså først og fremmest for erhvervslejemål og blandede lejemål).

Bortset fra regulerede beboelseslejemål, jfr. BRL 1975 § 11 stk. 8, *ophævedes* for øvrige lejemål *forbudet mod* lejeforhøjelser i henhold til kontraktsklausuler om *lejeregulering efter pristal eller lignende*, jfr. nærmere herom nfr. i afsnit V ved note 36 samt i afsnittene VI og VII.

Af betydning for drøftelsen af præceptivitetsspørgsmålet, jfr. nfr. i afsnit IX om LL § 53 stk. 1 og ERL § 9, blev der endvidere i 1975 foretaget ændringer i LL § 42, hvilket omtales nærmere nfr. i afsnit V.

Af tilsvarende betydning for analysen af dette kapitels hovedproblem – udlejerens adgang til at anvende lejelovgivningens lejeforhøjelsesregler ved siden af særlige reguleringsaftaler – er endelig ændringslovens ikrafttrædelsesbestemmelse i § 3 stk. 2, hvorom nærmere nfr. i afsnit VI.

C. DEN NUGÆLDENDE LL 1979

På trods af den ret omfattende revision af lejelovgivningen, der fandt sted ved LL 1979 og BRL 1979, berørtes lejefastsættelsesprincipperne ikke i væsentligt omfang. Dog blev der som anført foran i afsnit II ved note 9 *indført en generel 2 års-regel* som den tidsmæssige begrænsning i adgangen til at kræve lejeforhøjelser i alle uregulerede lejemål (idet der – som omtalt – hidtil havde været gældende en 2 års-regel for rene beboelseslejemål og en 5 års-regel for leje af lokaliteter, der helt eller delvis anvendtes til andet end beboelse).

Indførelse af en 2 års-regel også for erhvervslejemål ville efter det sagkyndige lejelovsudvalgs opfattelse medføre, at behovet for aftaler om adgang til regulering efter pristal og lignende blev mindre. (Udviklingen har imidlertid vist, at de særlige reguleringsklausuler i de sidste 10 år har

25. For rene beboelseslejemål blev 3 års-reglen dog ændret til en 2 års-regel.

26. Jfr. nu tillige ERL § 3 stk. 1-4.

floreret som aldrig før, jfr. nfr. i afsnit VII). Udvalget mente dog ikke, at aftaler af denne art burde forbydes i erhvervslejerforhold.²⁷

De foran i afsnit B omtalte *formelle varslingsregler* i LL § 35 stk. 6 med henvisninger til opsigelsesreglerne blev endvidere „selvstændiggjort“ som LL § 48, uden at der herved var tilsigtet nogen realitetsændring, bortset fra at indsigelses- og indbringelsesreglerne blev forlænget fra 3 uger til 6 uger. Reglerne om *forbedringsforhøjelser* i § 35 stk. 3 og stk. 5 blev i samme forbindelse overført til §§ 58 og 59.

Endelig bestemtes det i LL § 53 stk. 2, at i lejerforhold om beboelseslejligheder og enkelte værelser til beboelse kan der ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. „I lejeperioden“ kan „dog“ aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter – altså det, der sædvanligvis benævnes som „trappeleje“, jfr. herom *Lejeret 1* s. 102 og s. 106 ff.

V. Særligt om forhistorien til præceptivitetsbestemmelsen i LL § 53 stk. 1 (og ERL § 9). Argumentation

De foran i afsnit IV B og C omtalte regler i LL § 35 blev i 1975 indsat i lovens kap. IX, der bar overskriften: „Om ændring af lejevilkår.“ Reglerne i det pågældende kapitel indeholdt – foruden en regel i § 43 om lejeforhøjelse som følge af øgede skatter og afgifter – to centrale bestemmelser, nemlig dels § 35 om misforholdsleje (svarende til nugældende § 49 stk. 1), dels § 37 om tilsidesættelse af ubillige aftalevilkår i øvrigt.²⁸ Herudover indeholdt kapitlet bestemmelser i §§ 36-41, som havde umiddelbar tilknytning til disse to centrale regler, herunder reglen i § 42 *stk. 2, 1. punktum, hvorefter bestemmelserne i §§ 35-41 ikke kunne fraviges til ugunst for lejerens*. Dette regelsæt svarede i det store og hele ganske til retstilstanden helt tilbage fra den første lejelov i 1937.²⁹

I 1975 blev hele LL kapitel IX (§§ 35-43) ændret gennemgribende i

27. Jfr. FT 1978-79 tillæg A sp. 2485.

28. Denne regel i § 37 blev som anført foran i kapitel 1 afsnit I note 5 i 1975 afløst af generalklausulen i AFTL § 36.

29. Reglerne var fra LL 1937 og indtil LL 1967 indeholdt i lejelovens afsnit eller kap. V (§§ 27 ff) med overskriften: „Om nedsættelse eller forhøjelse af leje m.v.“. – I 1967 fik det pågældende kap. IX overskriften: „Om ændring af lejevilkår“. Efter den foran i note 28 foretagne ophævelse af LL 1967 § 37 blev overskriften misvisende, da kapitlet nu kun angik ændringer i lejens størrelse. Dette forhold ændredes imidlertid heller ikke ved LL 1979, hvor det tilsvarende regelsæt blot fik et andet kapitelnummer, nemlig som tilfældet stadig er: kap. VIII. – Overskriften til ERL kap. 2 „Ændring af lejevilkår“ er på tilsvarende måde misvisende.

forbindelse med, at den almindelige lejeforhøjelsesregel som omtalt foran i afsnit IV B blev indsat i LL § 35 (som stk. 2-6). Også LL § 42, der – som berørt umiddelbart foran – i stk. 2, 1. punktum indeholdt den til LL § 53 stk. 1 (og ERL § 9) svarende regel, blev grundigt revideret. *Efter revisionen blev nemlig kun det omhandlede punktum – altså selve præceptivitetsbestemmelsen – tilbage i LL § 42.*

Når netop dette tilsyneladende ligegyldige forhold trækkes frem her, hænger det sammen med følgende: Den nugældende præceptivitetsbestemmelse vedrørende det tilsvarende kapitel, hvori LL § 47 nu befinder sig, nemlig LL § 53 stk. 1 – jfr. nu også ERL § 3 smh.m. § 9 – er naturligvis af afgørende betydning for spørgsmålet om udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse ud over lovgivningens regler, jfr. nærmere nfr. i afsnit IX. Bestemmelsen i LL § 53 stk. 1 (og ERL § 9) er i enhver henseende en direkte efterkommer af den omtalte LL 1975 § 42. Pointen er derfor her, at når § 42 blev væsentligt ændret, således at alene præceptivitetsreglen fremgik af bestemmelsen – samtidig med at reglerne om lejeregulering blev sat ind i det pågældende kapitel – kan den præceptive karakter af de „nye“ lejereguleringsregler i § 35 ikke skyldes en lapsus eller lignende fra lovgivningsmagtens side. Det kan således *ikke* med rette anføres – som tilfældet har været i hvert fald i mundtlige diskussioner om spørgsmålet – at lejereguleringsbestemmelserne i § 35 stk. 2 m.v. tilfældigvis, men utilsigtet blev anbragt i et kapitel, hvori der i forvejen fandtes en præceptivitetsbestemmelse. Der kan derfor ikke herske tvivl om, at det *har været lovgiverens hensigt at gøre den lejereguleringsmekanisme, der som omtalt i 1975 indsattes i LL § 35, præceptiv*, jfr. nu som anført LL § 53 stk. 1 (og ERL § 9) samt nfr. ved note 36.

I øvrigt kan det anføres, at i de indledende bemærkninger til dette lovforslag i 1975 (LL og BRL) fremhæves i forbindelse med, at lejen (især) i erhvervslejemål blev gjort fri også i de regulerede områder, at der med ændringen af § 35 *tilsigtedes en skærpelse „med henblik på en bedre beskyttelse af lejere mod urimelige lejekrav.“*³⁰

At lovgivningsmagten også havde øje for *særlige hensyn til erhvervslejere* fremgår tillige andetsteds i lovforslagets bemærkninger, idet der i forbindelse med fastholdelsen af 5 års-reglen henvises til, at *jævnlig lejeforhøjelser ville kunne virke hårdt over for disse lejere, der ofte kunne have foretaget betydelige investeringer.*³¹ Også dette sidstnævnte forhold taler

30. FT 1974-75 (1. samling) forh. sp. 75 og tillæg A sp. 139 midtpå, sp. 141 næstsidsste afsnit samt især sp. 211 nederst.

31. Jfr. FT 1974-75 (2. samling) tillæg A sp. 281.

således imod, at udlejere skulle have ret til at foretage lejeforhøjelser efter pose og sæk-princippet, jfr. foran s. 43 tredje afsnit.

Alt i alt kan det således siges med sikkerhed, at der fra lovgivningsmagtens side ved gennemførelse af 1975-ændringerne *ikke var tilsigtet en afgørende slækkelse på lejeforhøjelsestøjlerne* for så vidt angik erhvervslejemål og lignende – *tværtimod*. Synspunktet, der ligger i ordet „tværtimod“, er begrundet i, at reglen om misforholdsleje i LL § 55 stk. 1 (svarende til nugældende LL § 49 stk. 1 og ERL § 5 stk. 1) ved den pågældende lovændring i 1975 som anført foran blev skærpet „*med henblik på at give lejerne en bedre beskyttelse mod urimelige huslejekrav*“.³²

Havde der foreligget en lapsus af den foran omtalte karakter, ville endvidere forholdet rimelighedsvis have været rettet i forbindelse med *den omfattende revision af LL i 1979*, hvilket ikke skete. Den nugældende § 53 stk. 1 (og ERL § 9) må derfor tages for sit fulde pålydende, jfr. nfr. i afsnit IX om disse bestemmelsers nærmere fortolkning.

Ved LL 1979 videreførtes som netop antydnet den omtalte præceptivitetsbestemmelse i LL 1975 § 42 uden ændringer som § 53 stk. 1, 1. punktum. Det fremgår tillige af denne bestemmelses motiver, at der *ikke* i denne henseende *var tilsigtet nogen ændringer i retstilstanden*.³³ I bemærkningerne til lovforslaget anføres i denne forbindelse ganske vist, at „det har været omtvistet, om denne regel har været til hinder for, at en udlejer kan gennemføre hyppigere lejeforhøjelser på andet grundlag“.³⁴ For det første udtales der imidlertid ikke noget om adgangen til at varsle lejeforhøjelser „på andet grundlag“ *ved siden af* en ret for udlejeren til at gå frem efter lovens lejeforhøjelsesregler. For det andet hænger den citerede udtalelse utvivlsomt sammen med, at der andre steder i motiverne drøftes spørgsmålet om adgangen til *overhovedet* at regulere lejen efter pristal eller lignende,³⁵ jfr. herom nfr. i afsnit VII.

Der er derimod en god harmoni i følgende forhold: samtidig med „lovgivningen“ i 1975 af lejeforhøjelser i henhold til særlige aftaler om regulering efter pristal eller lignende,³⁶ blev de almindelige lejeforhøjelsesregler ved indsættelse i LL § 35 gjort præceptive (i kraft af den omtalte regel i § 42). Den historiske udvikling taler således for, at de to typer lejeforhøj-

32. Jfr. foran note 30.

33. Jfr. FT 1978-79 tillæg A sp. 2451 ff, især 2456. – Den indtil 1. januar gældende regel i LL § 53 stk. 1, 2. *punktum*, der blev indsat ved lov 1982:170, er som tidligere omtalt uden betydning i den her omhandlede henseende.

34. Jfr. FT 1978-79 tillæg A sp. 2456.

35. FT 1978-79 tillæg A sp. 2452 f og sp. 2485.

36. For så vidt angår andet end regulerede beboelseslejemål.

elsesmetoder skulle være *komplementære* (i den forstand at den ene metode udelukkede den anden) og således *ikke* skulle kunne anvendes *kumulativt*, jfr. tillige nfr. i afsnit VIII.

VI. 1975-ændringernes klare forudsætning om, at almindelige lovmæssige lejeforhøjelser ikke kunne kræves ved siden af lejeforhøjelse i henhold til særlige reguleringsaftaler. – Argumentation

I de uregulerede lejemål indebar de nye lejeforhøjelsesregler i LL § 35 stk. 2-6 som berørt, at der i forbindelse med lovens ikrafttræden d. 1. april 1975 umiddelbart kunne varsles lejeforhøjelser, såfremt der var forløbet 2, respektive 5 år fra lejemålets indgåelse.³⁷

Som det fremgår af den straks nfr. omtalte ikrafttrædelsesbestemmelse, stod *denne lejeforhøjelsesadgang, som netop var blevet indført i loven, imidlertid ikke åben for udlejere i tilfælde, hvor lejen ifølge aftalen skulle kunne reguleres efter pristal eller lignende*. Dette i og for sig selvfølgelig forhold, jfr. nærmere nfr. i afsnittene VIII og IX, især C, er aldeles klart forudsat i ændringslovens ikrafttrædelsesbestemmelse (LL 1975:82 § 3 stk. 2). Reglen havde jo netop *udelukkende* til formål at afbøde de for udlejeren urimelige virkninger, som fulgte dels af, at aftalte pristalsreguleringer siden 1967 havde været suspenderet, dels af at *adgangen til i disse tilfælde at varsle lejeforhøjelse efter lovens almindelige regler ikke stod åben*.

Ikrafttrædelsesbestemmelsen – af hvilken kun sidste punktum er af interesse i den her omhandlede relation – havde følgende ordlyd:

„I lejemål, hvor lejen efter aftalen skal kunne reguleres efter pristal eller lignende, og hvor sådan regulering ikke har kunnet gennemføres som følge af forbudet herimod i boligreguleringslovens kap. II, kan regulering af lejen kun foretages på grund af indeksstigninger, der indtræffer efter forbudets ophævelse. Såfremt gældende leje ved forbudets ophævelse er væsentligt lavere end det lejedes værdi på dette tidspunkt, kan udlejeren til udligning af denne forskel

37. Som anført 2 år for rene beboelseslejemål, i øvrigt 5 år. – Den anden tidsmæssige begrænsning i § 35 stk. 2 („efter at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft *efter denne bestemmelse*“) var naturligvis ikke til hinder for varsling af lejeforhøjelser umiddelbart ved lovens ikrafttræden.

Kapitel 2 VI

kræve lejen forhøjet efter reglen i § 35, stk. 2, i lov om leje, selv om udlejerens har indrømmet lejeren uopsigelighed.“³⁸

Det fremsatte lovforslag, som var identisk med lovens § 3 stk. 2, var ledsaget af følgende bemærkninger:

„Ved overgang til fri lejedannelse i erhvervslejemål opstår der særlige problemer, hvor udlejerens og lejeren har aftalt, at lejen skal reguleres efter pristal eller på lignende måde, men hvor aftalen herom har været uden virkning på grund af forbudet imod denne form for lejeregulering i § 11, stk. 8, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Virkningen af en fuldstændig genindførelse vil virke meget forskelligt på en række forskellige typer af lejeaftaler. Forskellens størrelse vil dels bero på, i hvilket omfang udlejerens på andet grundlag har opnået lejeforhøjelse i den periode, hvor klausulen har været uvirksom,³⁹ dels bero på i hvilket omfang pristalsbevægelsen efter aftalen skal påvirke lejen.

I denne situation, som ikke har kunnet forudses ved aftalens indgåelse, skønnes det rimeligt at fastsætte, at aftalerne om pristalsregulering m.v. fortsat ikke kan gøres gældende for den periode, i hvilken de har været uvirksomme, men at pristalsreguleringen alene kan medføre lejeforhøjelse for de stigninger, der indtræder efter bortfald af forbudet mod regulering fra 1. april 1975.⁴⁰ Det foreslås samtidig direkte fastsat i loven, at udlejerens, hvis lejen i et sådant lejemål ved forbudets ophør er væsentligt lavere end det lejedes brugsværdi, kan kræve lejeforhøjelse til udligning af denne forskel efter reglerne i lejelovens § 35, og at krav herom også kan fremsættes selv om udlejerens i aftalen har indrømmet lejeren uopsigelighed i en årrække. Herved opnås at en mere individuelt rimelig tilpasning af lejen, når reglerne påny sættes i kraft.“

Sagt i korthed: Såfremt det i lejeaftaler med pristalsregulering m.v. havde været muligt for udlejere at varsle lejeforhøjelser efter den almindelige regel i § 35 stk. 2, jfr. stk. 4 – altså svarende til den nugældende LL § 47 –

38. Tilføjelsen om indrømmet uopsigelighed gør i henseende til det her behandlede spørgsmål hverken fra eller til, jfr. nfr. i bemærkningerne til det fremsatte lovforslag. Den sidste sætning i bestemmelsen må klart forstås som: *også* selv om udlejerens har indrømmet lejeren uopsigelighed. Denne del af bestemmelsen var måske overflødig, da aftale om løbende pristalsregulering måtte antages tillige at udgøre et tilstrækkeligt klart forbehold – trods aftalt uopsigelighed – om lejeregulering også efter særlige lovbestemmelser, som skulle kompensere for den suspension af parternes aftale, der havde været i kraft i perioden 1967-75; jfr. foran i afsnit IV A i teksten efter note 21. Der kan dog naturligvis ikke rettes indvending mod, at dette forhold udtrykkeligt blev præciseret i lovens tekst.

39. Idet forbudet mod indeksregulering udtrykkeligt var blevet „erstattet af“ adgang til at opkræve de såkaldte normaliseringsforhøjelser, jfr. foran i afsnit IV A ved noterne 20-22.

40. Datoen blev under folketingsbehandlingen ændret til 1. juli 1975.

ville den omtalte ikrafttrædelsesbestemmelse have været inderligt overflødig.⁴¹

Der er ikke i det fortsatte lovgivningsforløb eller på anden måde noget grundlag for at antage, at den således klart forudsatte retstilstand sidenhen skulle være blevet ændret. Ganske vist blev den omtalte ikrafttrædelsesbestemmelse formelt ophævet ved LL 1979. Dette skete naturligvis kun, fordi de pågældende overgangsproblemer nu måtte antages at være ude af verden. Under alle omstændigheder vil ophævelse af en regel, hvis direkte indhold var at løse nogle specielle overgangsproblemer, og som i den forbindelse rummede forudsætningen om en bestemt retstilstand, naturligvis ikke indebære, at den pågældende – forudsatte – retstilstand ikke længere skulle antages at gælde.

Alle de foran omtalte ændringer i 1975 af LL trådte som omtalt i kraft d. 1. april 1975. Da lovændringerne imidlertid var baseret på det brede boligforlig fra foråret 1974,⁴² havde mange udlejere i erhvervslejemål allerede fra dette tidspunkt påbegyndt varsling af lejeforhøjelser efter de foreslåede regler med virkning først og fremmest fra 1. januar 1975. Dette skete i tillid til, at de fremsatte lovforslag blev vedtaget i efteråret 1974 med ikrafttræden ved årsskiftet. Som følge af det folketingsvalg, der blev udskrevet d. 4. december 1974, blev lovforslagene alligevel ikke vedtaget som forventet.

En stor del udlejere, som desuagtet havde opretholdt de afgivne varslinger i erhvervslejemål, kom imidlertid til at bøde for at have taget forskud på glæderne – et forhold, som stadig svider til mange udlejere. Ved genfremsættelsen af forslaget til ændring af BRL blev med hensyn til omkostningsbestemt leje fordelingsnøglen mellem beboelseslejligheder og øvrige lejemål (især erhvervslejemål) nemlig fastsat efter den pr. 1. marts 1975 gældende leje, jfr. BRL 1975 § 11 stk. 1, sidste punktum. Når lejen forinden eller til den nævnte dato (1. marts 1975) var blevet forhøjet i en ejendoms erhvervslejemål, og da forhøjelserne i dens beboelseslejemål efter reglerne om omkostningsbestemt leje tidligst kunne ske pr. 1. juli s.å., faldt som følge af det omtalte fordelingsprincip en relativt lille del af den beregnede lejeforhøjelse på ejendommens beboelseslejligheder. Dette fordelingsprincip gælder således stadig, jfr. nu BRL 1979 § 11 stk. 1.

VII. Specielt om den principielle gyldighed af særligt aftalte lejereguleringsklausuler

Reglen i LL § 53 *stk. 2, 1. punktum* indebærer, at de her omhandlede reguleringsaftaler – bortset fra aftaler om „trappeleje“, jfr. bestemmelsens 2. punktum – *kun er gyldige* for så vidt angår leje af lokaliteter til *andet end beboelse*, altså typisk *erhvervslejemål*. Derfor sigter det følgende ude-

41. Jfr. nfr. i afsnit X C 2 i.f. om utrykt VLD af 31. august 1977 (III 3164/1976).

42. Jfr. FT 1974-75 (1. samling) forh. sp. 63 ff, samt tillæg A sp. 140 og sp. 211.

lukkende til disse lejemål.⁴³ Ved lejereguleringsklausuler forstås i det følgende aftaler om fremtidig lejeregulering efter andre regler end dem, som fremgår af lovgivningen. Klausulerne kan forekomme i forskellige varianter. Først og fremmest kan nævnes regulering efter *pristal*, *byggeomkostningsindeks*, og efter *lejerens omsætning*.

Hver af disse nævnte reguleringsaftaler kan tillige være vidt forskelligt udformet. Eksempelvis kan lejereguleringen sættes i et eller andet forhold til en af de forskellige former for *pristalsberegning*, som forekommer (lønregulerende pristal etc.). Som personer med kendskab til det praktiske liv vil vide, er beregningen i henhold til pristalsklausuler mildest talt langt fra noget entydigt. *Omsætningsklausuler* kan sættes i forhold til netto- eller bruttoomsætningen eller være kombinationer heraf.

Endvidere indgås undertiden aftaler om lejeregulering efter reglerne om *omkostningsbestemt leje*, enten efter reglerne i BRL kap. II eller i lov om boligbyggeri. Dette sker undertiden i henholdsvis den private udlejningssektor og i almenlystige boligselskaber, når lejemålet angår erhvervslejemål i ejendomme, hvor der tillige er beboelseslejemål, hvori lejen beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt leje.⁴⁴

Umiddelbart lettere beregnelige er aftaler om lejeregulering som en *procentstigning* af den til enhver tid gældende leje („kumulerende procentforhøjelse“) eller med en *bestemt (procent-)stigning* i forhold til den oprindelige leje – hvilket i realiteten svarer til *trappeleje*.⁴⁵ Endvidere kan i samme forbindelse nævnes lejefastsættelse i forhold til (stigninger i) ejendommens skattemæssige *ejendomsvurdering* eller efter kurserne på *udlandslån*.

Endelig ses hyppigt lejeaftaler, som giver udlejeren adgang til at vælte visse *løbende udgifter* til f.eks. vedligeholdelse, renovation, ejendomsfor-

43. Som berørt i teksten kan det dog også forekomme i beboelseslejemål, at der gyldigt indgås en aftale om trappeleje, jfr. LL § 53 stk. 2, 2. punktum, hvorom *Lejeret I* s. 102 og s. 106 ff samt VLD af 3. juli 1989 (VI 2386/1987). I så fald kan endvidere i beboelseslejemål det problem opstå, om udlejeren desuagtet kan kræve lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige lejeforhøjelsesregler, jfr. herom de nfr. i afsnit X E 2 og 3 omtalte VLD af 20. februar 1979 og ØLD af 31. marts 1981 (der begge besvarede spørgsmålet benægtende).

44. Jfr. eksempelvis de af *Niels Gangsted-Rasmussen* i U 1985B.233 f omtalte tilfælde. – Hovedprincipperne for fastsættelse af omkostningsbestemt leje i de almenlystige boligselskaber og i den private udlejningssektor er de samme, men den nærmere udformning udviser flere forskelligheder.

45. Som enten er aftaler om en bestemt leje til bestemte fremtidige tidspunkter eller aftale om lejeforhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jfr. LL § 53 stk. 2, sidste punktum, samt nærmere herom *Lejeret I* s. 102 og s. 106 ff.

sikringer etc. over på lejeren som et tillæg til den i øvrigt aftalte leje. Der bortses i denne forbindelse fra øgede (eller formindskede) skatter og afgifter, hvorom gælder særlige regler i LL §§ 50-52. Det kan i denne sammenhæng nævnes, at der undertiden kan opstå fortolkningsproblemer med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt og i hvilket omfang udlejeren ved siden af den indgåede lejereguleringsaftale kan (skal) gå frem efter lovens regler om skatter og afgifter.

Som et ikke utypisk eksempel på en klausul af den netop anførte art kan nævnes følgende, som er anvendt i praksis:

„Udover lejen betaler lejer en anpart af

1. de ejendommen påhvilende skatter og afgifter, herunder dækningsafgift til det offentlige,
2. ejendommens forsikringspræmier vedrørende brandforsikring og bygningskaskoforsikring,
3. udgifterne til udvendig pasning og vedligeholdelse, samt pasning og vedligeholdelse af indvendige fællesarealer, f.eks. af asfaltbelagte områder, renholdelse og belysning af fællesarealer – inde som ude – herunder fælles toiletter, gårde, sikringsrum, trappegange, adgangsveje til kælder m.v.,
4. service- og eftersynsudgifter til alle fællesinstallationer,
5. sikkerhedsforanstaltninger, herunder eventuelle udgifter til nattevagt, alarmeringssystemer til politi og brandvæsen, vedligeholdelse af brandudstyr og nødbelysningsanlæg m.v.,
6. lønudgifter til hel- og/eller deltidsansat vicevært og/eller ejendomsinspektør, samt driftsudgifter til samme,
7. administration, revisionsomkostninger ved udarbejdelse af budget og regnskab for forannævnte fællesudgifter,
8. udgifter til el, vand og varme etc. i forbindelse med ud- og indvendige fællesarealer,

De under 1-8 anførte udgifter fordeles på basis af de enkelte lejemåls sammenvejede bruttoetagearealer, – – –“.

(Vedrørende udgiften nævnt under punkt 1 bemærkes, at det almindelige er, at stigning i ejendommens skatter og afgifter forbeholdes pålagt lejerne efter lejelovgivningens regler, idet lejeforhøjelsen da i et vist omfang kan kræves med tilbagevirkende kraft, jfr. LL § 50 stk. 3 og nu ERL § 6 stk. 4).

Foruden at der som nævnt inden for hver af de nævnte reguleringsaftaler kan forekomme varianter, ses endvidere jævnligt – og i næsten alle de erhvervslejekontrakter, der er indgået i de seneste ca. 10 år – *kombinationer af de omtalte beregningsmetoder*. Det kan eksempelvis være *pristalsklausuler* kombineret med en aftale om, at lejen altid mindst skal stige med en *bestemt procentdel* om året af det foregående års leje eller lignende.

Kapitel 2 VII

I tillæg hertil skal ofte en væsentlig del af de netop foran omtalte *løbende udgifter* overvæltes på lejerne. Som et sædvanligt vilkår forbeholder udlejer sig endelig at kunne regulere lejen „efter lejelovgivningens almindelige regler“ eller lignende – altså tidligere i henhold til LL § 47, nu ifølge ERL § 3. Jfr. endvidere nfr. i afsnit IX A.

Det vil være misvisende at beskrive mange af disse ofte forekommende *flerkombinationsaftaler* som udtryk for et pose og sæk-princip, jfr. foran i afsnit V ved note 31 og nfr. i afsnit IX A. Der er – for at blive i det samme billedsprog – tale om et pose, sæk, vogn- og skibsladningsprincip.

I forhold til den gældende lovgivning er problemstillingen med hensyn til de omtalte klausulers gyldighed for så vidt den samme uden hensyn til de lejede lokaliteters art. Udgangspunktet er her klart, at for leje af lokaliteter, der udelukkende benyttes til *andet end beboelse*, jfr. nu ERL § 1 stk. 1, *anses alle de nævnte og lignende aftaler for gyldige i og for sig*, jfr. straks nfr. Når det siges, at aftalerne er gyldige „i og for sig“, sigtes der hermed til, at det er *kombinationen af* særlige reguleringsklausuler og forbehold af retten til at regulere lejen efter lejelovgivningens almindelige regler, hvis gyldighed undersøges i dette kapitel.

Aftalernes lovlighed i og for sig fremgår *for det første* af de tidligere stadier af *lejelovgivningens udviklingshistorie*, idet der kun i et vist omfang har været retsregler, som har vendt sig mod dem. Bl.a. omfattede den midlertidige lovgivning i de første 15 år (frem til LL 1955) kun lejeaftaler om bolig og lokaler, som var eller havde været udlejet den 1. september 1939.⁴⁶ Endvidere gjaldt lovens regler om lejeregulering m.v. *kun førstegangsudlejning i nybyggeriet* i begrænsede perioder og i disse kun i begrænset omfang.⁴⁷ Netop i disse tilfælde er der blevet indgået et betydeligt antal erhvervslejemål med særlige reguleringsaftaler. Endelig har der været perioder, hvor også ændringsaftaler under et lejemåls beståen skulle godkendes.⁴⁸

46. Jfr. foran i afsnit III F.

47. Jfr. foran i afsnit III F samt f.eks. U 1968.399 HD. I de korte perioder, hvor der med hensyn til sådanne lejemål har været anmeldelsespligt til huslejenævnet, er det endvidere forekommet, at nævnet ikke har reageret mod de indgåede reguleringsaftaler.

48. Jfr. f.eks. U 1953.600 ØLD om pristalsklausul mod 15 års uopsigelighehed og U 1961.499 ØLD om aftale om omsætningsklausul i forbindelse med aftale om 10 års uopsigelighehed. I den sidstnævnte sag godkendtes klausulen dog kun med det forbehold, at lejen ikke kunne overstige 1939-lejen med de siden da ved lovgivningen hjemlede lejeforhøjelser. Jfr. endvidere U 1957.952 ØLD, hvor lejeaftalen fra 1954, der rummede en pristalsklausul, ikke ansås for mere byrdefuld end den tidligere aftale, som blev indgået i 1950, da lejefastsættelsen i så henseende var fri.

For det andet er klausulernes gyldighed klart forudsat ved de *tre seneste store lovændringer* i lejelovgivningen. Forbudet mod lejeforhøjelser i forhold til kontraktsbestemmelser om lejeregulering efter pristal eller lignende blev som anført foran⁴⁹ indført i BRL 1967 (§ 11 stk. 8) som et modstykke til adgangen til at kræve de såkaldte normaliseringsforhøjelser, men blev ophævet igen i 1975 for alle andre lejemål end de regulerede.⁵⁰ Der var derfor ingen anledning til den forsigtighed med hensyn til spørgsmålet om gyldigheden i og for sig af de nævnte reguleringsklausuler, der udtaltes i forarbejderne til 1979-loven.⁵¹ Endelig blev i LL 1979 indsat § 53 stk. 2, som *kun* for beboelseslejemål (og blandede lejemål) frakender sådanne aftaler gyldighed, bortset fra aftale om trappeleje (2. punktum).

For det tredje fremgår det af *retspraksis*, at klausulerne som sådan – bortset fra perioden 1967-1975 – ikke stred mod lejelovgivningen.⁵²

De omhandlede reguleringsaftaler kan dog give anledning til bl.a. følgende problemer:

1) I hvilket omfang kan de antages at rumme *et afkald* fra udlejerens side på *tillige at gå frem efter lejelovgivningens almindelige regler*? Dette problem benævnes her som *det aftaleretlige spørgsmål*, jfr. herom nærmere nfr. i afsnit X.

2) I hvilket omfang er aftalerne forenelige med præceptivitetsreglen i LL § 53 stk. 1, respektive ERL § 9, når det aftalemæssigt må lægges til grund, at udlejerens på fyldestgørende måde *har forbeholdt sig* adgang til tillige at gå frem efter lejelovgivningens almindelige forhøjelsesregler? Dette problem kaldes her – som tidligere anført – for *præceptivitetsspørgsmålet*, jfr. nfr. i afsnit IX.

3) Selve legeberegningen kan føre til en leje, der *væsentligt overstiger det lejedes værdi*, jfr. LL § 49 og nu ERL § 5. I så fald er der i princippet ingen

49. Jfr. foran i afsnit IV A ved note 20.

50. Jfr. BRL 1975 § 11 stk. 8 sammenholdt med det forhold, at lejen i øvrige lejemål reguleredes efter LL's regler, som ikke indeholdt et sådant forbud, jfr. FT 1974-75 (1. samling) tillæg A sp. 139.

51. Jfr. FT 1978-79 tillæg A sp. 2452 og sp. 2485.

52. Jfr. f.eks. U 1940.293 HD (omsætningsklausul), U 1948.897 VLD (pristalsklausul), U 1953.633 ØLD (byggeindeks), 1136 ØLD („det almindelige prisniveau“ – tilsidesat alene efter ugyldighedsreglen om åbenbar ubillighed), U 1954.592 ØLD, U 1956.162 ØLD og 969 ØLD (begge forudsætningsvis), U 1958.940 VLD, U 1960.987 ØLD (forudsætningsvis), U 1966.601 HD (boligretsdømmen), U 1966.864 VLD (forudsætningsvis), U 1967.230 ØLD og U 1968.399 HD samt de foran i noterne 47 og 48 omtalte afgørelser. – Jfr. endvidere U 1969.237 ØLD: En aftale om voldgiftsfastsættelse af lejen ud fra den almindeligt gældende leje i kvarteret m.v. fandtes derimod – naturligvis – i strid med den dengang gældende huslejerregulering (LL 1958).

Kapitel 2 VIII

tvivl om, at aftalen må vige for lovens regler, der – også uden hensyn til præceptivitetsreglerne i LL § 53 stk. 1 og ERL § 9 – må opfattes som ugyldighedsregler, på hvis beskyttelse lejerer under alle omstændigheder ikke kan give afkald på forhånd.

4) Selve aftalen om lejeregulering som sådan kan være *så urimelig*, at den helt eller delvis kan tænkes tilsidesat efter *generalklausulen i AFTL § 36*.

Århus boligrets dom af 27. november 1985 anvendte AFTL § 36 til i et erhvervslejemål at *modificere* virkningen af en aftalt omsætningsreguleringsklausul, hvilket Vestre landsret i dom af 6. april 1987 (I 2480/1985) ikke fandt grundlag for. – Ved VLD af 26. januar 1978 anvendtes AFTL § 36 til *helt* at *tilsidesætte* en pristalsklausul i et beboelseslejemål (for hvilke lejemål sådanne klausuler ikke stred mod lejelovgivningen i perioden 1975–1979, jfr. foran i afsnit V i.f. og nu LL § 53 stk. 2). Dommens sagsnr. er III 2652/1977.

VIII. Kombinationsforhøjelser. Indledning. Historisk resumé. Disposition

I de følgende afsnit i dette kapitel skal omtales de forskellige aspekter af spørgsmålet om udlejerens adgang til at kræve *lejekontraktforhøjelse i henhold til lejelovgivningens almindelige regler, når lejekontrakten indeholder en særlig aftale om regulering af lejen efter andre regler*, f.eks. prisindeks, lejerens omsætning etc. Spørgsmålets besvarelse rummer nogle principielle lov- og kontraktsfortolkningsproblemer, jfr. henholdsvis nfr. i afsnittene IX og X.

Såfremt intet er aftalt i lejekontrakten om lejeregulering, reguleres lejen efter LL §§ 47-52 – nu efter ERL §§ 3-9. Den *i loven fastsatte uopsigelighed* er naturligvis ikke til hinder for, at udlejerer foretager de *vilkårsændringer*, som lovens egne bestemmelser giver adgang til, medmindre der er indgået en aftale, hvorved udlejerer – der jo er den part, der er bundet af den lovmæssige uopsigelighed – har givet afkald på at gå frem efter lovens regler. Som eksempel på dette kan nævnes en aftaleklausul, hvorefter lejen skal reguleres efter andre regler end dem, der fremgår af lejelovgivningen, og hvortil der *ikke* er knyttet et tilstrækkeligt forbehold om, at udlejerer i stedet kan vælge at gå frem efter lejelovgivningens almindelige regler. (Der foreligger således ikke en „kombinationsaftale“). Den lovmæssige uopsigelighed vil da medføre, at udlejerer ikke ensidigt

kan ændre det særlige aftalevilkår, som reguleringsklausulen er udtryk for, jfr. foran i kapitel 1 afsnit III B.

Indtil indførelsen af de foran i afsnit IV B omtalte regler i LL 1975 § 35 stk. 2 og 4 (svarende til nugældende LL § 47 og ERL § 3) var der i lejelovgivningingen ingen *almindelige* bestemmelser om lejeregulering, bortset fra de tidligere omtalte *procentforhøjelser*, der først blev indført ved LL 1951, jfr. foran i afsnit III E. Denne adgang til at kræve disse procentforhøjelser gjaldt i øvrigt på intet tidspunkt for alle lejemål. Bl.a. gjaldt de slet ikke for lejeaftaler i nybyggeriet.

I bestående lejemål, altså bortset fra genudlejning, var der endvidere indtil 1951 ingen lovmæssig lejereguleringsmekanisme (bortset fra skatter og afgifter). *Muligheden for almindelig lejeforhøjelse fremgik således principielt udelukkende af parternes aftale*. Adgangen til opsigelse fra udlejerens side med krav om lejeforhøjelse var imidlertid for det første begrænset af de foran i afsnit II omtalte fredningsperioder, og for det andet i princippet udelukket af den til stadighed forlængede lovmæssige uopsigelig-
 lighed.

Den tidligere gældende adgang til med kommunalbestyrelsens eller huslejenævnets samtykke at opnå lejeforhøjelser, bl.a. når lejen var *væsentlig mindre end i tilsvarende lejemål*, angik endelig kun genudlejning og var derfor *ikke en lejeforhøjelsesmodel for bestående lejemål*. (Reglen, der indførtes i 1941 for at afbøde de mest urimelige virkninger af huslejestop-
 pet, fik i forbindelse med den indførte procentregulering i 1951 en anden formulering og en meget begrænset rækkevidde – „særlige tilfælde“ og „vægtige grunde“ – nemlig helt svarende til BRL 1967 § 12).

Som det fremgår af det foregående, var der således *ikke* tale om, at de omtalte regler om lejeforhøjelse hjemlede *en almindelig ret til løbende lejeforhøjelser*. Der kunne – så meget mindre – slet *ikke* være tale om, at de gældende lejeforhøjelsesregler skulle kunne anvendes af udlejeren som et *supplement til gældende aftaler om lejeregulering*.

Det var derfor også en konsekvens af hele dette system, at da der ved BRL 1967 blev hjemlet løbende lejeforhøjelser i form af de såkaldte *normaliseringsforhøjelser*, blev i øvrigt gyldige *aftaler om regulering af lejen efter pristal og lignende sat ud af kraft*, jfr. foran i afsnit IV A. *Det ene lejeforhøjelsessystem udelukkede så at sige det andet*, jfr. foran i afsnit V, især i.f.

På denne baggrund forekommer det endnu klarere, at den foran i afsnit VI omtalte ikrafttrædelsesbestemmelse i LL 1975 § 3 stk. 2 forudsatte, at *aftale om lejeregulering efter sådanne klausuler udelukkede lejeforhøjelse efter LL 1975 § 35 stk. 2 og 4* – bortset fra ikrafttrædelsesbestemmelsens særlige anvendelsesområde, jfr. nfr. i afsnit X C 2. De sidstnævnte regler i LL 1975 § 35 stk. 2 og 4 svarede som flere gange tidligere anført til LL 1979 §

47, og der er intet, der kan begrunde, at retsstillingen i så henseende skulle antages at være blevet ændret ved lovændringen i 1979, jfr. foran i afsnit IV C.

Selv når der bortses fra betydningen af den nfr. i afsnit IX omhandlede bestemmelse i LL § 53 stk. 1 (og ERL § 9), er der således ikke blot *intet* i lejelovgivningens historie, *der tyder på*, at det har været hensigten med indførelsen først af LL 1975 § 35 stk. 2 og 4 og siden med LL § 47 (og ERL § 3), at disse skulle *tjene som et supplement* til indgåede aftaler om regulering af lejen efter andre regler. Tværtimod peger lovens udviklingshistorie i det hele i modsat retning – og det endda særdeles klart når henses til den netop foran omtalte ikrafttrædelsesbestemmelse i LL 1975 § 3 stk. 2. Indtil den nfr. i afsnit X C 2 omtalte dom i U 1978.980 VLD er der heller intet i den i øvrigt overvældende retspraksis vedrørende lejeproblemer – eller i lejeretslitteraturen – som taler for, at det skulle have været muligt for udlejerens at kombinere anvendelsen af reguleringsaftaler med lejeforhøjelse i henhold til lovgivningens almindelige lejeforhøjelsesregler.

Til støtte for udlejerens adgang til at varsle lejeforhøjelse i henhold til LL § 47 (respektive ERL § 3) ved siden af en aftale om regulering af lejen i henhold til en særlig reguleringsklausul kan *ikke henvises til LL § 49 (respektive ERL § 5)*. Disse sidstnævnte regler er ikke lejeforhøjelsesregler, men derimod hvad man kunne kalde generalklausuler om lejens maksimale størrelse. Reglerne gælder ikke blot i forbindelse med gennemførelse af lejeforhøjelser af en hvilken som helst slags, men også *aftalt leje* (såvel ved lejeaftalers indgåelse som under lejemåls beståen). Bestemmelserne gælder tillige bl.a. i forbindelse med forringelse af det lejedes værdi, f.eks. ved gadeomlægning, samt i tilfælde, hvor der f.eks. i forbindelse med en tvangsauktion sker bortfald (eksstinktion) af betydelige lejerrettigheder, som ikke umiddelbart følger af LL's regler, jfr. LL § 7. Da § 49 (og ERL § 5) som anført imidlertid ikke angår varsling af vilkårsændringer i lejeforholdet, vil disse regler ikke blive omtalt nærmere i denne forbindelse.

At LL § 49 (respektive ERL § 5) altid kan bringes i anvendelse fra lejerens side (når lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi)⁵³ er naturligvis ikke ensbetydende med, at det er de eneste beskyttelsesregler til lejerens fordel. Foruden de almindelige aftaleretlige principper,⁵⁴ gælder tillige den flere gange tidligere anførte præceptivitetsregel i LL § 53 stk. 1 (respektive ERL § 9), jfr. nfr. i afsnit IX. I det følgende afsnit (X) ses bort

53. Jfr. Preben Bang Henriksen i U 1988B.210 sp. 2 øverst.

54. Jfr. foran i kapitel 1 afsnit III B 5. Jfr. tillige *Lejeret 1* s. 92 ff.

fra disse præceptivitetsbestemmelser. I denne forbindelse kan i øvrigt anføres, at bestemmelserne ikke ses påberåbt i denne sammenhæng i de sager, som omtales nfr. i afsnit X, bortset fra den i underafsnit F 3 omtalte dom i U 1988.725 VLD (samt utrykt VLD af 17. december 1980). Begge disse domme omtales nfr. i afsnit IX E 2.

Som tidligere anført har de her i kapitel 2 drøftede spørgsmål – nemlig udlejerens adgang til at kræve kombinationsforhøjelser – *primært betydning* for lejemål, der udelukkende benyttes til andet end beboelse, altså typisk *for erhvervslejemål*. For disse lejemål finder fra 1. januar 1989 ERL's regler – og ikke LL's regler – anvendelse for så vidt angår reglerne om lejens størrelse („lejefastsættelsen“). Når der alligevel i dette kapitel henvises også til reglerne i LL, især dennes § 47 og § 53 stk. 1 (der svarer til henholdsvis ERL § 3 og § 9), hænger det sammen med, at den foreliggende kendte retspraksis, der gennemgås nfr. i afsnittene IX E og X C-F, angår retstilstanden fra tiden før 1. januar 1989, hvor LL's regler fandt anvendelse på de afgjorte tvister.

IX. Kombinationsforhøjelser fortsat. Præceptivitetssynspunktet. Retspraksis

A. INDLEDNING. PROBLEMSTILLING

Som det vil fremgå af den nfr. i afsnit X omtalte retspraksis – taget som helhed – har det her i afsnit IX behandlede problem kun betydning i det omfang, udlejeren på en eller anden måde må antages på fyldestgørende måde at have forbeholdt sig ret til lejeforhøjelse efter lovens almindelige regler ved siden af den særligt aftalte reguleringsklausul. Problemet er da dette: Når der foreligger et sådant tilstrækkeligt forbehold, kan da LL § 53 stk. 1, respektive ERL § 9, komme lejeren til undsætning.⁵⁵

Et meget stort antal lejekontrakter – såvel relativt som numerisk – indeholder reguleringsklausuler af den her omhandlede art. Anvendelsen af dem tog til i årene efter 1975, og de anvendes i stadigt stigende omfang,

55. Foruden reglerne i LL § 49, respektive ERL § 5, samt AFTL § 36; jfr. foran i afsnit VII i.f. samt i afsnit VIII ved note 54.

jfr. foran i afsnit VII. Hyppigst er pristalsklausuler. De særlige lejereguleringsklausuler forekommer som regel enten kombinerede eller i hvert fald med en eller anden form for forbehold om regulering efter lovgivningens almindelige regler (LL § 47 og nu ERL § 3).

Stadig flere og flere erhvervslejekontrakter indgås med mere og mere raffinerede kombinationer. Det er efterhånden ikke ualmindeligt at se en vidtgående pristalsklausul (f.eks. fuldstændig regulering i takt med pristallet) kombineret *dels* med, at lejen dog altid skal stige med en bestemt procentdel af sidste års leje (kumulerende procentregulering), *dels* med at der tages forbehold om regulering efter LL's almindelige regler herom samt efter de særlige regler om stigning i skatter og afgifter. Tillige suppleres endog jævnlige med en slags delvis omkostningsbestemt leje, hvorefter visse løbende udgifter til forsikringer, renovation m.v. samt af og til endvidere til vedligeholdelse kan overvælttes på lejeren. – Ved anvendelse af den omtalte kumulerende procentregulering skal procentsatsen i øvrigt ikke være ret høj, for at der i disse tilfælde alene i kraft af denne regulering indtræder en fordobling af udgangslejen i løbet af ganske få år.

Det er let at se, at selv de mest enkle varianter – f.eks. pristalsregulering kombineret med regulering efter LL's regler – i realiteten medfører, at udlejeren hermed har betinget sig, at han altid *som minimum* kan kræve § 47-leje (*respektive ERL § 3-leje*), og såfremt pristalsreguleringen m.v. medfører en højere leje, da dette beløb, jfr. nærmere nfr. i afsnit B under omtalen af den figurmæssige illustration. Når endvidere udlejeren – såfremt reguleringsklausulen anvendes – kan kræve lejeforhøjelse *hyppigere* end anført i LL § 47 stk. 3, respektive ERL § 3 stk. 1 og 4,⁵⁶ er der således i hvert fald to grunde til, at aftaler, der rummer den nævnte kombination, *entydigt er en ensidig aftalemæssig fravigelse af LL § 47 (respektive ERL § 3) til skade for lejeren*.

Sådanne aftaler strider umiddelbart imod *ordlyden* af LL § 53 stk. 1 og nu ERL § 9, hvorefter bl.a. lejeforhøjelsesreglerne i henholdsvis § 47 og § 3 *ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren*.

Anses de omtalte kombinationsaftaler for lovmedholdelige, er – som det vil blive påvist nfr. i afsnit C – i virkeligheden de nævnte præceptivitetsbestemmelser i det væsentligste sat helt ud af kraft.

56. Ifølge LL § 47 stk. 3 med tidsintervallet 2 år (mod tidligere 5 år) og ifølge ERL § 3 stk. 1 og 4 med tidsintervallet 4 år.

B. FIGURMÆSSIG ILLUSTRATION AF PROBLEMET

Figuren vist på side 62 er i sin fremtræden naturligvis ret urealistisk i praksis, men i princippet er den rigtig og kan illustrere problemet. Figuren viser konsekvensen af, at kombinationsforhøjelser tillades.

Udgangslejen er – meget realistisk – sat til et beløb mellem markedslejen og misforholdslejen. Ved udløbet af det 7. år viser det sig, at reguleringsklausulen (der f.eks. hjemler pristalsregulering) ikke kan holde trit med den på dette tidspunkt stærkt stigende markedsleje. Da lejen imidlertid på dette tidspunkt ikke er væsentlig under det lejedes værdi, jfr. stk. 1 i LL § 47 og ERL § 3, kan udlejerens endnu ikke forhøje lejen af denne grund. Dette kan derimod ske efter udløbet af det 8. år.

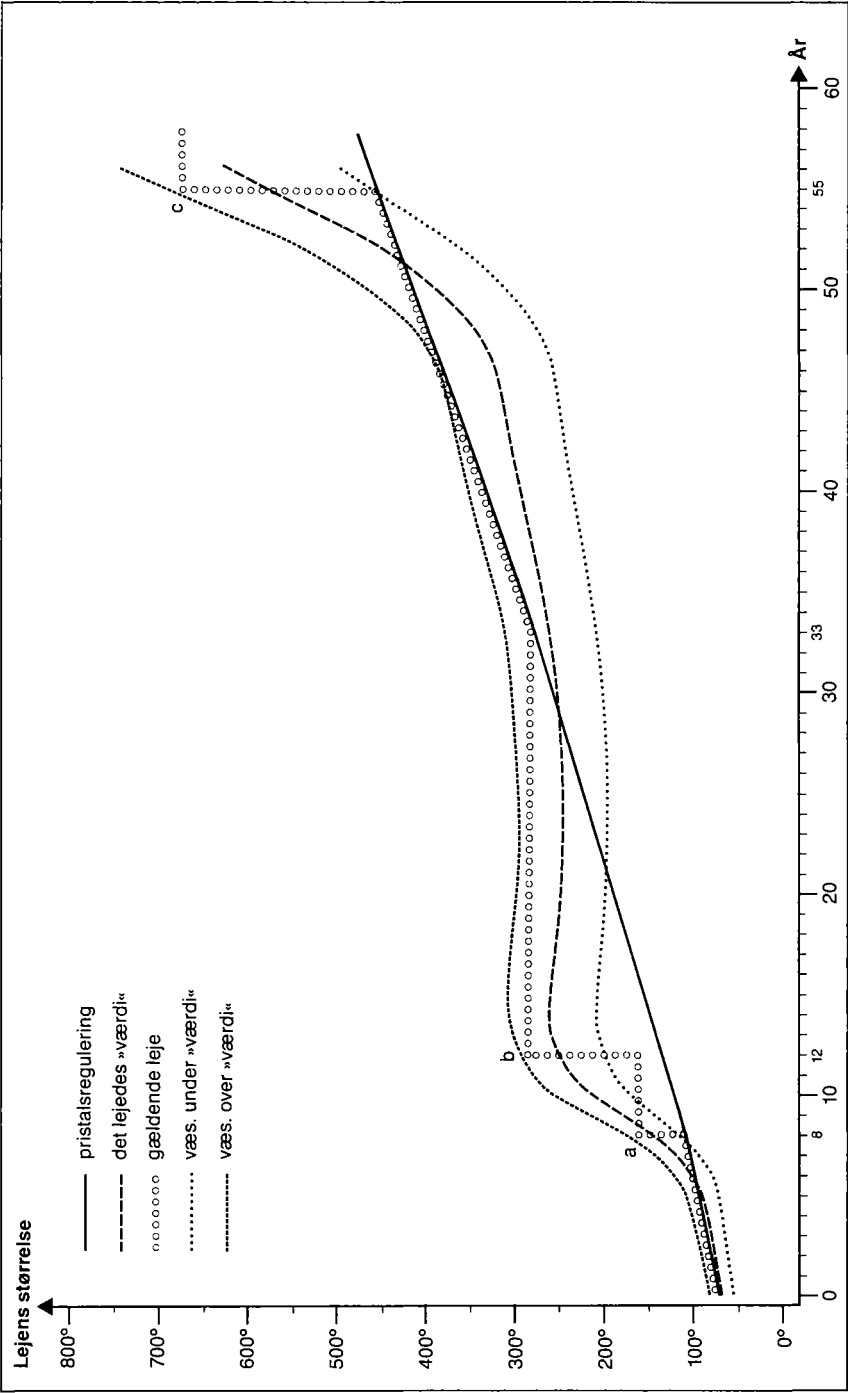
Lejen forhøjes da ifølge ERL § 3 til pkt. a. Herefter er den – naturligvis (idet der bortses fra skatte- og afgiftsforhøjelser og eventuelle forbedringsforhøjelser) – konstant indtil videre.

2 år efter er lejen igen væsentlig lavere end det lejedes værdi, men da der ikke er forløbet 4 år siden sidste lejeforhøjelse, jfr. ERL § 3 stk. 4, kan lejen endnu ikke forhøjes. I eksemplet kan dette ske efter 4 år efter sidste lejeforhøjelse (ved udløbet af det 12. år), og lejen forhøjes da igen efter ERL § 3 til pkt. b.

Lejen er derefter konstant i de næste 21 år (indtil det 33. år). Fra dette tidspunkt kan pristalsklausulen igen benyttes til lejeforhøjelse i de følgende 22 år (indtil udløbet af det 55. år). På dette tidspunkt kan udlejerens atter varsle lejeforhøjelse efter ERL § 3 (til pkt. c), etc. etc.

C. NÆRMERE OM FORTOLKNINGEN AF PRÆCEPTIVITETSREGLEREN

At de særlige reguleringsklausuler principielt er gyldige fremgår foran i afsnit VII. Selv bortset fra, hvad der er anført i det nævnte afsnit, er reguleringsklausuler som sådanne heller ikke nødvendigvis i strid med ordlyden af præceptivitetsbestemmelserne i LL § 53 stk. 1 og ERL § 9. Klausulerne er nemlig ikke uden videre entydigt til skade for lejerens. I *aftaleindgåelsesøjeblikket* („aftalesituationen“) kan det være usikkert, om f.eks. pristalsudviklingen bliver kraftigere eller svagere end bevægelserne i det almindelige lejeniveau – undertiden benævnt som „*markedsleje*“. Det samme gælder lejeregulering efter lejerens omsætning, i forhold til ejendommens skattemæssige vurdering, efter kurserne på et udlandslån (jævnligt optaget i forbindelse med opførelse af ejendommen), efter ejendommens driftsudgifter – ja selv regulering i henhold til en kumulerende



procentforhøjelse, naturligvis afhængig af den anvendte procentsats, jfr. straks nfr.

Er den særligt aftalte reguleringsklausul i øvrigt rimeligt afbalanceret,⁵⁷ vil lejereren have en *mulighed* for at slippe billigere, end hvis ingen særlig aftale var truffet. Begge parter har lov at håbe på en for ham gunstig udvikling. Når aftalen således objektivt set er *neutral i udgangssituationen*, kan det ikke diskvalificere den i relation til præceptivtetsreglerne, at den *sidenhen* viser sig at føre til en højere leje end markedslejen (LL § 47-, respektive ERL § 3-lejen). Men så snart reguleringsaftalen kan finde anvendelse i kombination med lejeforhøjelse efter lovgivningens almindelige regler, ser billedet helt anderledes ud. Lejelovgivningens almindelige lejeforhøjelsesregler bliver da *minimumsregler* for lejens størrelse.

Anvendelsen af LL § 53 stk. 1 på kombinationsaftaler fik som anført foran i afsnit V først betydning i 1975, da forgængeren for LL § 47 (§ 35 stk. 2 og 4) blev sat ind i det pågældende kapitel, der afrundedes af præceptivtetsbestemmelsen i § 42 (der sidenhen blev til LL § 53 stk. 1, 1. punktum). Derfor har problemet først kunnet opstå i tiden efter 1975.

Som tidligere omtalt indførtes ved lovændringerne i 1975 for første gang en adgang til at kræve *helt almindelige* lejeforhøjelser (for uregulerede lejemål), nemlig ved LL § 35 stk. 2 og 4 svarende til LL § 47 og ERL § 3. I konsekvens af de særlige normaliseringsforhøjelser, der blev indført for perioden 1967-1975, ophævedes adgangen til at regulere lejen efter pristalsklausuler og lignende, jfr. foran i afsnit IV A ved note 22. Da adgangen til at kræve lejeregulering i henhold til sådanne klausuler atter blev givet fri i 1975, blev de omtalte, almindelige reguleringsbestemmelser indsat i et kapitel, hvis regler var præceptive; dette skyldtes ikke nogen tilfældighed, jfr. foran i afsnit V. For at imødegå urimelige virkninger af disse almindelige lovreguleringsreglers præceptivitet indsattes en overgangsregel i ikrafttrædelsesbestemmelsens § 3 stk. 2, jfr. foran i afsnit VI.

I betænkningen fra lejelovsudvalget, der førte til LL 1979, udtales, at ændringen af den tidligere 5 års-regel til en 2 års-regel også for erhvervslejemål (LL § 47 stk. 3) efter udvalgets opfattelse ville medføre, at *behovet for aftaler om lejeregulering efter pristal og lignende ville blive mindre*.⁵⁸ Udviklingen har for det første klart modsagt dette. For det andet er udtalelsen imidlertid interessant, fordi der heri ligger en kraftig indikation i retning af, at de øvrige udtalelser i betænkningen og i lovforslagets bemærkninger (der blev udfærdiget af udvalget) om sådanne aftalers gyldig-

57. Her tænkes på det forhold, at reguleringsklausulen kan være så ensidigt ugunstig over for lejereren, at den kan tilsidesættes efter AFL § 36. Under alle omstændigheder kan dens konkrete virkning rammes af LL § 49, respektive ERL § 5. Jfr. foran i note 55.

58. FT 1978-79 tillæg A sp. 2485.

Kapitel 2 IX C

hed⁵⁹ må forstås således, at der ikke fra udvalgets side kunne være tale om at kanonisere en regel om, at reguleringsaftalerne skulle kunne bringes i anvendelse *sideløbende* med LL § 47-regulering.

De grundlæggende forarbejder i 1975 (og 1979) til præceptivitetsreglen i LL § 53 stk. 1 – og dermed dennes efterfølger i ERL § 9 – taler således klart imod gyldigheden af de her omhandlede kombinationsaftaler. Om de specielle motivudtalelser til ERL § 9 se nfr. i afsnit F.

For dette resultat taler også *ordlyden* af de nævnte præceptivitetsbestemmelser. Hvis ikke aftaler, som reelt indebærer, at LL § 47-lejen, respektive ERL § 3-lejen bliver en *minimumsleje* – og hvor lejeforhøjelser ifølge de særlige reguleringsklausuler i princippet kan ske *så tit, det skal være* – omfattes af bestemmelserne i LL § 53 stk. 1 og ERL § 9, er det svært at se, hvad det reelle indhold i disse bestemmelser da er, jfr. straks nfr.

Begrænsningerne i LL § 47 og ERL § 3 vil reelt være sat helt ud af kraft, såfremt de omhandlede kombinationsaftaler godkendes.

Dette gælder *for det første* for så vidt angår *betingelserne* for at kræve lejeforhøjelse („væsentlig lavere end det lejedes værdi“, jfr. begge bestemmelsers stk. 1, samt kravet om sammenligningslejemål, jfr. ERL § 3 stk. 3).

For det andet gælder det, at *de tidsmæssige begrænsninger* til 2, respektive 4 år, jfr. LL § 47 stk. 3 og ERL § 3 stk. 1 og 4, sættes ud af kraft.

For det tredje kræver lejeforhøjelse i henhold til særlige reguleringsklausuler ikke iagttagelse af *varslingsreglerne* i LL § 48 og ERL § 4.⁶⁰

Da reglerne om såkaldt *misforholdsleje* i LL § 49 og ERL § 5 er formuleret som ugyldighedsregler, ville de *for det fjerde* også uden præceptivtetsbestemmelserne i henholdsvis LL § 53 stk. 1 og ERL § 9 være ufra-
vigelige, jfr. nfr. i kapitel 3 afsnit V A.

For så vidt angår den præceptive karakter af kapitlets øvrige regler, nemlig reglerne om lejeforhøjelse som følge af (stigning og evt. fald i) *skatter og afgifter*, er de ikke gjort præceptive ved ERL § 9. Med hensyn til LL §§ 50-52 – der som omtalt fandt anvendelse også i erhvervslejemål indtil 1. januar 1989 – var deres præceptivitet *for det femte* i realiteten uden betydning, dels fordi udlejeren naturligvis alligevel kun kunne kræve lejeforhøjelser af denne art i det omfang, lovens regler førte dertil, dels fordi stigninger i andre udgifter vedrørende ejendommen kunne (kan) pålægges i henhold til særlige klausuler herom, jfr. foran i afsnit VII.⁶¹

59. Jfr. FT 1978-79 tillæg A sp. 2453 f, 2456 og 2485.

60. Jfr. U 1984.341 HD og 342 HD samt 2 landsretsafgørelser nfr. i afsnit X A note 73.

61. Den præceptive karakter af LL §§ 50-52 indebærer således *ikke* modsætningsvis, at (stigning i) andre udgifter ikke aftalemæssigt kan pålægges lejerne.

Når præceptivitetsreglerne ikke forhindrer de foran fem nævnte „forhold“, er det svært at se, hvilken betydning disse regler da ellers skulle have, såfremt de ikke vendte sig mod kombinationsaftaler af den her omhandlede beskaffenhed. Der er – som det ses – ellers ikke ret meget tilbage af præceptiviteten i lovbestemmelserne i de pågældende kapitler.

Det ville da også være paradoksalt, om loven – når den nu engang indeholder en præceptivitetsregel – på den ene side i ubegrænset omfang skulle tillade de omhandlede kombinationsaftaler – også dem, der indeholder *flere*, særligt aftalte og stærkt og hyppigt lejeforhøjelsesbetingende reguleringsmekanismer, jfr. foran i afsnit VII – medens det eneste, præceptivitetsreglerne i realiteten da ville indebære, var, at udlejeren ikke kunne kræve *lovens* lejeforhøjelse oftere end hvert andet, respektive hvert fjerde år.

Sagt på anden måde vil en fortolkning af præceptivitetsreglerne, som fører til, at kombinationsaftaler er tilladelige, føre til følgende konsekvens:

Særlige aftaler mellem parterne om adgang til lejeforhøjelse med kortere intervaller end 4 år er ifølge ERL § 3 stk. 3 på den ene side uforenelige med de nugældende regler.⁶² Derimod skulle der helt frit kunne indgås for lejerens betydeligt mere tyngende, særlige reguleringsaftaler (idet de fører til *hyppigere* og med stor grad af sikkerhed også til *større* lejeforhøjelser, end lovens almindelige regler fører til), *samtidig med* at udlejeren – for alle tilfælde skyld – gennem en kombinationsaftale sikre sig, at han i alle tilfælde kan kræve *mindst lovens leje*!

En videre konsekvens ville da være – og er da faktisk efterhånden også – at stort set alle erhvervslejekontrakter indgås med pebrede reguleringsklausuler i forbindelse med forbehold om regulering efter lejelovgivningens almindelige regler, jfr. foran i afsnit VII samt her i afsnit C.

I forhold til lejeaftaler med lejeregulering efter lejelovgivningens almindelige regler har endvidere lejeaftaler med lejeregulering i henhold til særlige klausuler haft det særlige privilegium at være undtaget fra den *midlertidige huslejestoplovgivning*, som bl.a. af samfundsøkonomiske grunde har været gældende i tre perioder inden for de seneste ca. 10 år.

Man kan – som nogle gør det – mene, at der for erhvervsleje forhold ikke bør gælde præceptive lovbestemmelser overhovedet. Det er imidlertid en helt anden sag, jfr. nfr. i afsnit D. Men i hvert fald så længe, de er der, må man også gå ud fra, at de skal anvendes i overensstemmelse med deres ordlyd og motiver.

I denne forbindelse bemærkes, at retspraksis i en anden relation har fortolket

62. Jfr. Kallehauge & Blom I s. 181.

præceptivitetsreglen i LL § 53 stk. 1 strikte, nemlig i relation til spørgsmålet om gyldigheden af en klausul om voldgiftsavgørelse af tvister om lejens størrelse. Her fastsloges det i ØLD af 21. februar 1984 (II 298/1983 – refereret i GD 1984:16) under henvisning til LL § 53 stk. 1, at aftalen var en fravigelse af LL § 48 stk. 3 til skade for lejeren (idet en voldgiftsavgørelse ville blive truffet af 2 personer mod boligrettens 3, og fordi den normale adgang til anke ville blive afskåret).

Med al respekt for domstolsbehandlingens mulige fortrin frem for voldgift, må det dog vistnok erkendes, at en godkendelse af en voldgiftsklausul ikke vil være nær så tyngende for lejeren, som tilfældet er med hensyn til de her omhandlede kombinationsaftaler.

Fortolker man præceptivitetsreglerne således, at de *ikke* omfatter aftaler om regulering efter særlige klausuler kombineret med forbehold om leje-forhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler, må – fortolkningsmæssigt – *den nødvendige konsekvens* være, at de heller ikke omfatter kombinationsaftaler, der blot er formuleret i den modsatte rækkefølge. Hvis det nemlig tillodes udlejerens at skifte legeberegningsmetode fra f.eks. pristalsregulering til lovens legeberegning, må konsekvensen være, at udlejerens kan skifte tilbage igen i perioder, hvor han finder dette mere fordelagtigt.

Heraf måtte da igen følge som en nødvendig konsekvens, at præceptivitetsreglerne heller ikke var til hinder for aftaler om leje-forhøjelse efter lovens almindelige regler, men med forbehold om adgang for udlejerens til – også *inden for* 4 års-begrænsningen i ERL § 3 stk. 1 og 4 – at kræve leje-forhøjelser efter en særlig reguleringsklausul, f.eks. om pristalsregulering. Det må imidlertid være oplagt, at præceptivitetsreglerne i LL § 53 stk. 1 og ERL § 9 må være til hinder for aftaler af den sidstnævnte karakter. („Man sætte ølse for, man sætte ølse bag, pølsen bevarer dog sin smag“). – Konsekvenserne heraf er imidlertid, at præceptivitetsreglerne også må ramme de sædvanlige kombinationsaftaler, jfr. foran.

Såfremt præceptivitetsreglerne i LL § 53 stk. 1 og ERL § 9 ikke skal fortolkes på denne ligefremme måde, ville realiteten for f.eks. ERL § 9 være, at følgende tilføjelse skulle underforstås: „Dette gælder dog ikke § 3, der i enhver væsentlig henseende kan fraviges til skade for lejeren.“

Blandt andre varianter, der ligeledes klart må rammes af præceptivitetsreglerne, er bl.a. følgende: Aftaler, hvor der primært kan kræves leje-forhøjelse efter lovens almindelige regler, men hvor der herudover kan kræves dækning af (stigninger i) de løbende driftsudgifter (forsikring, vedligeholdelse, etc.) – altså efter en slags omkostningsbestemt leje, jfr. herom foran i afsnit VII.

At sådanne aftaler må rammes af præceptivitetsbestemmelserne i LL § 53

stk. 1 og ERL § 9, jfr. henholdsvis LL § 47 og ERL § 3, fremgår bl.a. af følgende: Præceptivitetsreglerne vil i så henseende være helt betydningsløse, såfremt man tillod aftaler f.eks. om, at udlejeren kunne kræve lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler med et tillæg på eksempelvis 20%. Det samme gælder en tilsvarende aftale blot med den forskel, at det aftalte tillæg f.eks. skal udgøre et fast beløb på eksempelvis 50.000 kr. om året. – Om tillæggene til lejen efter lejelovgivningens almindelige lejeforhøjelsesregler imidlertid er fastsat *eksakt* som i de to nævnte eksempler, *eller* om de er *variable*, som tilfældet er med størrelsen af bl.a. forsikringspræmier og vedligeholdelsesudgifter, må være uden betydning.

I flere tilfælde opkræver udlejeren endvidere – endog uden aftalemæssigt grundlag herfor – hos lejere de bidrag, der ifølge BRL § 18 b skal afsættes på den bundne konto i Grundejernes Investeringsfond. Det drejer sig om tilfælde, hvor der i regulerede kommuner er ejendomme, som indeholder såvel regulerede som uregulerede lejemål („blandede ejendomme“). Her skal afsætning af de nævnte beløb ifølge BRL § 18 stk. 2 ske for *hele ejendommen* – altså også for de uregulerede lejemål, herunder erhvervslejemål.

Afsætningsbeløbene er ikke omfattet af reglerne om skatter og afgifter, og en aftale mellem parterne om, at de kan pålægges lejerne, vil være en *nødvendig betingelse* for at gøre det, jfr. Københavns byrets dom af 17. august 1984 (i sag nr. ast. C nr. CL 194/1983) – refereret i GD 1984:20. Jfr. endvidere Carsten Kirstein i „Huset“ 1983 nr. 1 s. 16 og Niels Munch: „Ejendomsmægleren“ 1983 nr. 1 s. 15. Smgl. Kallehauge & Blom Tillæg 1984 s. 232, hvor det synes forudsat, at hvor lejen reguleres efter LL § 47 og ikke efter pristal og lignende, kan udlejeren få det bindingspligtige beløb hjem over lejen.

Selv om en aftale i den retning som anført vil være en *nødvendig betingelse* for at opkræve bindingsbeløbene hos lejere i uregulerede lejemål, er det som anført på grund af de gældende præceptivbestemmelser i LL § 53 stk. 1 og ERL § 9 *ikke en tilstrækkelig betingelse* i de tilfælde, hvor lejen reguleres efter lejeværdi (LL § 47 respektive ERL § 3).

Det kan heller ikke med rette gøres gældende af udlejeren, at afsætningspligten er en vedligeholdelsespligt, som der skal tages særligt hensyn til ved lejefastsættelsen efter LL § 47, respektive ERL § 5. Udgiften til vedligeholdelse har udlejeren også skullet afholde før den omhandlede afsætningspligt opstod. Nu er vedligeholdelsesbeløbene blot stipuleret til bestemte beløb, men de må formodningsvis antages at svare til opfyldelsen af udlejerens vedligeholdelsespligt på samme måde som i de regulerede lejemål, jfr. nfr. kapitel 3 III B 2 C.

Hvad der er anført foran om de bindingspligtige vedligeholdelsesbeløb efter BRL § 18 b, gælder tilsvarende for de *arbejdsmarkedsbidrag*, som udlejeren skal betale. Om disse bidrag gælder yderligere, at de ret beset slet ikke vedrører ejendommen, jfr. nfr. i kapitel 3 afsnit IV ved noterne 67 og 68.

Summa summarum:

1) Såfremt udlejeren i lejeaftalen har adgang til lejeforhøjelse efter lovens almindelige regler, må han på grund af præceptivtetsreglerne blive inden for dette system. Dette indebærer, at han – foruden „markedslejen“ – kun kan kræve lejeforhøjelse som følge af (øgede) *skatter og afgifter*, samt naturligvis *forbedringsforhøjelser*, såfremt betingelserne herfor er tilstede.

2) Vælger udlejeren at holde sig helt uden for lovens almindelige lejeforhøjelsessystem, kan der derimod frit indgås aftale om lejeregulering efter andre modeller. De eneste begrænsninger er – praktisk talt – dels at de ikke må medføre en leje, der væsentlig overstiger det lejedes værdi (LL § 49 og ERL § 5), dels at selve reguleringsklausulen ikke må være så urimelig, at den strider mod AFTL § 36.⁶³

D. REALE GRUNDE

Som anført foran i afsnit C kan man naturligvis have den opfattelse, at der ikke bør gælde præceptive regler for erhvervslejemål – eller i hvert fald at de, der findes, skal fortolkes så indskrænkende som overhovedet muligt.

Hertil skal for det første anføres, at lejelovgivningens almindelige uop-sigelighedsprincip i vidt omfang vil være illusorisk, såfremt det tillodes en udlejer at presse lejen så højt op, at lejerens ikke længere kan være tjent med lejen eller måske endog ikke har råd til at betale denne. Et almindeligt forekommende (udlejer-)synspunkt er da, at lejens størrelse må bestemmes af de frie markedskræfter (udbud og efterspørgsel), og kan eller vil lejerens ikke betale den krævede leje, så kan han jo blot flytte.

Oftentimes har lejerens imidlertid oparbejdet en kundekreds fra de lejede lokaler, samtidig med at der ikke findes egnede, ledige lokaler i nærheden.⁶⁴ Hertil kommer under alle omstændigheder udgifterne ved en flytning og de forstyrrelser i lejerens forretning m.v., flytningen medfører. – Man skifter nu engang ikke forretningslokaler, som man udskifter bil og skifter skjorte. Derfor er de frie markedskræfter ikke egnede til alene at bestemme lejens størrelse. Jfr. *Lejeret I* s. 14 ved og med note 5.

De virkelig mange retssager, der har været ført i de senere år om ned-sættelse af lejen efter reglerne om misforholdsleje, må i vidt omfang antages at være udslag af, at lejeniveauet i de seneste år generelt har været stærkt stigende. De politiske bevæggrunde bag indførelsen dels af 4 års-reglen i ERL § 3 stk. 1 og 4, dels af kravet om dokumentation af sammen-

63. Jfr. bl.a. i afsnit VII i.f. samt nfr. i afsnit G.

64. Jfr. i denne forbindelse også baggrunden for de særlige erhvervsbeskyttelsesregler i LL §§ 88-91, som er uanvendelige, såfremt lejerens er nødt til selv at sige sit lejemål op.

ligningslejemål i ERL § 3 stk. 3, var udtryk for erkendelse af samme realitet.⁶⁵

Endelig vil tilsidesættelse af kombinationsaftaler være *procesbesparende*. Dette viser for det første antallet af de (kendte) domme om rækkevidden af disse aftaler, jfr. nfr. i afsnit X C-F. For det andet bekræftes udsagnet dels af kendskabet til en lang række andre tvister herom – tvister, der ikke er blevet afgjort ved dom – dels af den tvivl, der i det hele taget eksisterer i praksis om forståelsen af de her omhandlede kombinationsaftaler.

E. LITTERATUR OG DOMSPRAKSIS

1. Retslitteraturen

Det er sparsomt, hvad der findes af litteratur om spørgsmålet vedrørende rækkevidden af LL § 53 stk. 1. Hos *Kallehauge & Blom I* (1980) tages der ingen reservationer i forbindelse med omtalen af reglen i § 53 stk. 1 for så vidt angår kombinationsaftaler.⁶⁶

2. Retspraksis

a. VLD af 17. december 1980⁶⁷

Sagen angik et ureguleret beboelseslejemål, for hvilke pristalsklausuler for så vidt var fuldt ud gyldige fra 1975 til 1979 som i øvrige lejemål.⁶⁸ Aftalen var indgået i 1977, og lejeforhøjelsen blev krævet i 1979 (før 1979-loven trådte i kraft, hvilket som bekendt skete den 1. januar 1980). Forhøjelsen var udelukkende begrundet i den aftalte pristalsregulering. På trods af at der fra udlejerens side ikke forsøgt kombination med LL's almindelige forhøjelsesregel, tog boligretten lejerens påstand om total ophævelse af aftalen om pristalsregulering til følge under henvisning til følgende præmisser:

„Vedrørende sagsøgerens [udlejerens] påstand om ophævelse af kontraktbestemmelsen om en automatisk årlig pristalsregulering af lejen bemærkes, at det

65. Jfr. FT 1988-89 tillæg A sp. 521 ff, især sp. 528 f.

66. Jfr. foran ved og med note 62.

67. I sag III 4920/1979.

68. Jfr. foran i afsnit IV B.

Kapitel 2 IX E 2

tidligere forbud mod et sådant lejevilkår vel er ophævet, men at dette vilkår i tider med fortsat inflation strider dels mod den ufravigelige bestemmelse i lovens § 35 stk. 2, hvorefter det som betingelse for en forhøjelse kræves, at lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi, dels mod det ligeledes ufravigelige forbud i samme bestemmelse mod lejeforhøjelser med kortere intervaller end 2 år.“

Landsretten stadfæstede for så vidt dommen, idet der om dette spørgsmål blot siges:

„Bestemmelsen om pristalsregulering, der strider mod den dagældende lejelovs § 35, stk. 2, findes at burde udgå.“

Selv om dagældende § 42 (svarende til LL § 53 stk. 1), der var påberåbt af lejereren, ikke citeres i præmisserne, kan de kun forstås således, at resultatet skyldtes den præceptive karakter af § 35 stk. 2, hvilket da også direkte siges i boligrettens præmisser. LL's system er nemlig som bekendt, at regler, i det omfang de ikke er gjort præceptive, kan fraviges ved aftale.

Dommen er vidtgående, bl.a. fordi den – som det fremgår – går videre end til at frakende de omtalte kombinationsmodeller virkning. Fra dommen kan imidlertid klart sluttes, at den – så meget desto mere – ikke ville have godkendt udlejerens adgang til at anvende de to reguleringsmuligheder på skift.

b. U 1988.725 VLD

Denne dom, der er refereret udførligt nfr. i afsnit X F 3, harmonerer ikke med den foran i afsnit a refererede VLD fra 1980. I modsætning til boligrettens flertals udførligt begrundede afgørelse, statuerede landsretten i den trykte dom fra 1988 – uden nogensomhelst form for reel begrundelse – at den aftalte pristalsregulering heller ikke efter LL § 53 stk. 1 „findes“ at afskære udlejereren fra at kræve lejeforhøjelse efter LL § 47.

(Det bemærkes således, at den ikke fremhævede del af disse præmisser ret beset kun gengiver sagens problemstilling i denne henseende. Ved en skønmæssigt præget afgørelse kan en sådan begrundelse efter omstændighederne accepteres. Her, hvor lovens ord i LL § 53 stk. 1 i hvert fald umiddelbart taler klart for ét resultat, og hvor den indankede dom er i

overensstemmelse hermed, er det derimod kritisabelt, at landsretten ikke begrundet, *hvorfor* den *finder* bestemmelsen uanvendelig; jfr. s. 95ff).

At domstolene i andre situationer ikke vil være karrige med at anvende præceptivitetsreglerne i LL § 53 stk. 1 og ERL § 9 tyder den foran i småtrykket i afsnit C omtalte ØLD på.

F. MOTIVUDTALELSER TIL ERL § 9

I bemærkningerne til det forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v. – der blev fremsat den 5. oktober 1988, men som på grund af politisk uenighed ikke blev vedtaget i folketingssamlingen 1988/89 – udtaltes til forslaget § 34, der for så vidt var identisk med den vedtagne ERL § 9 først følgende:

„Bestemmelsen fastslår – i lighed med den gældende lovs § 53 – at reglerne om regulering af lejen under hensyn til det lejedes værdi ikke kan fraviges til skade for lejeren. Lejeren kan således altid med den begrænsning, der er indeholdt i § 30, stk. 1, ved boligretten få prøvet spørgsmålet, om lejen overstiger det lejedes værdi.“

Henvisningen i disse bemærkninger til *begrænsningen i § 30 stk. 1* kan for det første kun sigte på § 30 stk. 1, 2. punktum – altså nu ERL § 5 stk. 1, 2. punktum – hvorefter lejeren det første år efter lejeaftalens indgåelse ikke kan få lejen nedsat til et beløb, der er lavere end den aftalte leje ved lejeforholdets begyndelse.

For det andet angår reglen ikke tilfælde, hvor lejen *blot overstiger* det lejedes værdi. – Reglen omfatter kun tilfælde, hvor lejen *væsentlig overstiger* det lejedes værdi.

Dernæst udtales i de pågældende bemærkninger til lovforslaget (idet fremhævelserne er foretaget her):

„Som efter den gældende lejelov vil parterne *frit* kunne aftale anden regulering af lejen efter f.eks. index eller omsætning. Lejeregulering kan i så fald, *medmindre andet u d r y k k e l i g t fremgår af lejeaftalen*, gennemføres såvel efter aftalen herom som efter lovens bestemmelser.“⁶⁹

Det *første punktum* i de senest citerede bemærkninger er stort set en korrekt gengivelse af gældende ret, jfr. foran i afsnit C med henvisninger. Dette er derimod ikke tilfældet med *andet punktum*, jfr. foran i afsnit E samt især nfr. i afsnit X C-F (jfr. endvidere særligt herom nfr. i afsnit X H).

Det forekommer ret enestående som bemærkninger til en foreslået lovbestemmelse at give udtryk for en retstilstand, der er i diametral modstrid med ordlyden af den foreslåede lovbestemmelse. Bemærkningerne kom-

69. Jfr. FT 1988-89 tillæg A sp. 529 f.

mer overhovedet ikke ind på forholdet mellem den foreslåede lovbestemmelses tekst og de synspunkter, der fremsættes i sidste punktum i de citerede bemærkninger.

Nu kunne man opfatte forholdet således, at der var tilsigtet „lovgivning i motiverne“. For det første er det imidlertid under alle omstændigheder en betænkelig sag dels at lovgive i motiverne, dels at søge i disse at fastslå en retstilstand, der umiddelbart strider mod den pågældende lovbestemmelses ord. For det andet er der i det konkrete tilfælde tale om, at man ikke tilsigter at give en ny regel eller at præcisere denne, idet de omhandlede bemærkninger beskriver den pågældende retstilstand som overensstemmende med „den gældende lejelov“, hvilket som nævnt er forkert.

G. RETSVIRKNINGEN AF TILSIDESÆTTELSE

Som det fremgår af de tidligere anførte synspunkter samt af nogle af de nfr. i afsnit X C-F omtalte domme, indeholder den indgåede reguleringsaftale (pristalsregulering etc.) tillige et løfte til lejereren, som udlejereren ikke ensidigt kan frafalde. Det er derfor aftalen om den sideløbende anvendelse af lejelovgivningens almindelige lejeforhøjelsesregler, der må tilsidesættes efter præceptivitetsreglerne i LL § 53 stk. 1 og ERL § 9, medens reguleringsaftalen ikke rammes efter denne bestemmelse.

Tilsidesættes derimod selve reguleringsaftalen *i sin helhed* som urimelig efter AFTL § 36, jfr. foran i afsnit C i.f. med henvisninger, må det herefter være lovgivningens almindelige regler, der som de eneste „overlevende“ bestemmelser fortsat skal gælde vedrørende lejefastsættelsen (tillige med reglerne om skatter og afgifter). Det skader naturligvis ikke lejereren i denne situation, at han ikke længere kan støtte sig på aftalens løfte, idet anvendelsen af AFTL § 36 jo netop forudsætter, at klausulens virkning er urimelig (og derfor mindre gunstig for lejereren end anvendelse af lovens almindelige regler).

Som det fremgår af præmisserne i den foran i afsnit VII i.f. omtalte VLD af 26. januar 1978, vil AFTL § 36 også kunne anvendes på den måde, at retten *modificerer* indholdet af den særligt aftalte lejereguleringsklausul. I så fald er det naturligvis den modificerede variant af reguleringsklausulen – og ifølge det her anførte *kun* den – udlejereren kan anvende ved fremsættelse af fremtidige krav om lejeforhøjelser.

H. AFSLUTNING. KONKLUSION

Retstilstanden er uholdbar, allerede fordi den er uklar, jfr. dels foran i afsnit E 2, dels nfr. i afsnit X C-F.

Det ville gøre godt med en højesteretsdom om spørgsmålet, som én gang for alle afgjorde problemet principielt ud fra præceptivitetsreglerne i LL §

53 stk. 1 og ERL § 9. Dette gælder naturligvis primært, fordi det forekommer oplagt, at bestemmelsen skal forstås efter sin ordlyd og sin forhistorie. Tillige ville man undgå den store mængde sager, som ellers med usvigelig sikkerhed vil komme også i fremtiden om det rent aftalemæssige problem, nemlig spørgsmålet om, hvorvidt udlejeren i den konkrete sag har taget et tilstrækkeligt forbehold, jfr. straks nfr. i næste afsnit.

Den megen omtale, dommene nfr. i afsnit X C-F (om betydningen af og kravet til det tagne forbehold) har fået, må ikke få det her i afsnit IX omtalte præceptivitetssynspunkt til at glide i baggrunden. Dette gælder, selv om synspunktet som omtalt kun har været fremme i et par domme. Det er jo nemlig ikke nødvendigvis således, at det gængs antagne altid er det (eneste) rigtige.

X. Kombinationsforhøjelser fortsat. Aftalefortolkning. Retspraksis

A. ALMINDELIGE AFTALERETLIGE SYNSPUNKTER

Såfremt parterne i et kontraktsforhold aftaler, at der ved misligholdelse med betalingsforpligtelser skal betales f.eks. 10% p.a. i morarente – eller en morarente beregnet efter højeste indlånsrente i X-købing Bank – ville næppe nogen drømme om, at fordringshaveren i stedet kunne få ret til at vælge at kræve rentesatsen beregnet efter rentelovens regler (§ 5), såfremt dette førte til en højere rente. Loven er nemlig *for så vidt* deklaratorisk. Er lovens morarente lavere end den aftalte, bevarer fordringshaveren retten til den aftalte rente.⁷⁰ Fordringshaveren må således – naturligvis – tage det sure med det søde.

Har på tilsvarende måde parterne i en købsaftale aftalt købesummens størrelse, ville ingen drømme om at give sælgeren ret til i stedet at kræve vederlag i henhold til KBL § 5. I henseende til *udlejerens ret* til at kræve lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler, når der er aftalt en anden form for lejeregulering, er imidlertid LL § 47 (og nu også ERL § 3) nøjagtig lige så deklaratorisk som KBL § 5, selv om dette ikke finder

70. Dog er renteberegningen i et vist omfang præceptiv i forbrugerforhold til forbrugerens fordel, jfr. rentelovens § 7.

umiddelbart udtryk i lovteksten.⁷¹ Lejelovgivningens regler er nemlig som bekendt jævnlige præceptive til *lejerens fordel*, medens der – så vidt ses – kun foreligger en enkelt, helt speciel bestemmelse i lejelovgivningen, der indebærer, at udlejerens kan fragå et aftalevilkår, jfr. *Lejeret I* s. 95.

Tilsvarende gælder for andre kontraktsforhold, hvor analoge tilfælde kan tænkes at forekomme.

Da reglerne i LL § 47 (og ERL § 3) som omtalt ikke er præceptive til udlejerens fordel, kan udlejerens naturligvis give et *eksplicite afkald* på benyttelsen af disse. Han må imidlertid som anført tillige via aftalen om lejeregulering i henhold til en særlig klausul herom *implicite* antages at have givet afkald på lejeregulering efter lovens regler, *medmindre* han har taget et fyldestgørende *forbehold* om at bevare adgangen til lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler ved siden af reguleringsklausulen. – Det skal i denne forbindelse atter fremhæves, at der her i dette afsnit X kun behandles det rent *aftalefortolkningsmæssige problem*, medens gyldigheden af det netop nævnte forbehold i relation til LL § 53 stk. 1 (respektive ERL § 9) er drøftet foran i afsnit IX under etiketten *præceptivetsproblemet* eller *præceptivitetssynspunktet*.

En særlig aftale om lejeregulering efter pristal etc. pålægger for så vidt lejerens en *byrde i forhold til reglerne i LL § 47* (respektive ERL § 3).

Dette gælder for det første med hensyn til *lejens størrelse* i hvert fald som en eventualitet, idet lejen i kraft af sådanne reguleringsklausuler meget vel kan tænkes at overstige, hvad regulering i henhold til lejelovgivningens almindelige regler fører til, jfr. foran i afsnit IX.

For det andet foreligger der en skærpelse i forhold til lejelovgivningens almindelige regler hvad angår *hyppigheden af lejeforhøjelser*, idet de fleste reguleringsaftaler hjemler lejeforhøjelse mindst en gang om året, medens der efter lejelovens § 47 stk. 3 kun kan kræves lejeforhøjelse hvert andet år og nu ifølge ERL § 3 stk. 4 kun hvert 4. år.

Som det ses, forekommer allerede disse forhold at pege på *rimeligheden* af en bestemmelse som den foran i afsnit IX omtalte præceptivetsregel i LL § 53 stk. 1, respektive ERL § 9.

Aftaleretligt vil – bortset fra helt specielle forhold – *modstykket til den pågældende byrde* være, at *lejerens samtidig kan støtte ret* på aftalen. Gensidigt bebyrdende aftaler har som bekendt såvel en pligt- som en rettigheds-side. Den ene part kan ikke bringe sig ud af en kontraktsklausul, der viser

71. I denne henseende gør LL § 53 stk. 1, respektive ERL § 5, naturligvis hverken fra eller til, bortset fra at det modsætningsvis deraf *ex tunc* kan sluttes, at reglerne ikke er præceptive til udlejerens fordel, jfr. foran i afsnit IX C.

sig at blive ufordelagtig for ham, ved at give afkald på klausulen og henholde sig til lovgivningens almindelige regler. *Klausulen tillægger nemlig tillige medkontrahenten et løfte.*⁷² Intet i lejelovgivningen eller i den almindelige eller specielle kontraktsret tyder som anført på, at lejereguleringsklausuler i denne henseende skulle stå i en særstilling.

Det bør tillige i denne forbindelse nævnes, at ved aftale om anden lejereguleringsmetode end efter LL § 47 (respektive ERL § 3) er *tillige varslingsreglen i LL § 48* (respektive ERL § 4) sat ud af kraft. Dette fremgår dels af indledningsordene til de pågældende varslingsregler, dels af højesteretspraksis samt af to utrykte afgørelser fra Østre og Vestre landsret.⁷³

Som anført foran i afsnit VIII, jfr. tillige foran i kapitel 1 afsnit III, kan den part, som er ramt af lovmæssig eller kontraktsmæssig uopsigelighed, ikke varsle vilkårsændringer, medmindre tilstrækkeligt forbehold er taget i den pågældende retning. En udlejer kan i sådanne tilfælde således *ikke med lovens opsigelsesvarsel varsle den indgåede reguleringsaftale fuldstændig til ophør*. LL § 47 og ERL § 3 afgiver ikke hjemmel hertil. Såfremt retsordenen som det tilsyneladende mindre i stedet tillod udlejeren blot at varsle lejeforhøjelse efter disse regler – altså uden at bringe den aftalte lejereguleringsklausul helt til ophør – ville udlejeren i realiteten opnå en endnu bedre retsstilling end ved at varsle reguleringsklausulen helt til ophør: Udlejeren ville da efter behag – nemlig afhængig af hvilken lejestørrelse lejelovgivningens regler, respektive reguleringsklausulen fører til – *til enhver tid kunne vælge* mellem de to væsensforskellige reguleringsmetoder.

De netop foran samt de foran i afsnit VIII fremsatte synspunkter kan kun for en del spores i den retspraksis, der foreligger (og som er mig bekendt). Den kendte retspraksis, der „begynder“ med dommen i U 1978.980 VLD, jfr. nfr. i afsnit C 2, fremviser et broget billede, og dommene er i vidt omgang indbyrdes modstridende.

72. Jfr. således med rette boligrettens dom i U 1988.725 VLD, hvorom nærmere nfr. i afsnit F 3.

73. Jfr. U 1984.341 HD og 342 HD samt henholdsvis ØLK af 10. januar 1984 (II 206/1983) og VLD af 1. juni 1987 (I 594/1986). Den førstnævnte afgørelse kritiseres af *Niels Gangsted-Rasmussen* i U 1985B.293 f, men ud fra de i teksten anførte synspunkter – naturligvis især ordlyden i indledningen til LL § 48 – må afgørelsen være korrekt. Selv om der nemlig på den ene side kræves varslings af lejeforhøjelser i henhold til visse særlige reguleringsklausuler, f.eks. efter tilsvarende regler som omkostningsbestemt leje, er dette på den anden side ikke ensbetydende med, at de formelle varslings- og indbringelsesregler i § 48 finder anvendelse. – Jfr. endvidere om „simpelt påkrav“ fra udlejerens side i forbindelse med lejeforhøjelser i henhold til pristalsklausuler dommen i U 1984.341 HD med henvisninger i redaktionsnoten.

B. RETSLITTERATUREN

Spørgsmålet er ikke nærmere behandlet i *Kallehauge & Blom* (1980) I. Her er den nævnte dom i U 1978.980 VLD kun ultrakort refereret. Nogle af de domme, som omtales i dette afsnit, er kort omtalt af *Preben Bang Henriksen* i U 1988B.210 ff. Problemet er behandlet lidt mere indgående i *Niels Gangsted-Rasmussen*: Erhvervslejemål. Heri citeres kort nogle – men ikke alle – de domme, som gennemgås nfr. i de følgende afsnit. Reguleringsklausulernes forhold til almindelige kontraktsretlige og lejeretlige grundsatninger drøftes ikke. Det samme gælder det foran i afsnit IX behandlede problem om betydningen af præceptivitetsreglerne i LL § 53 stk. 1 og ERL § 9, når udlejeren vælger at forlade en aftale om regulering af lejen efter pristal og i stedet varsler lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler (LL § 47, respektive ERL § 3).

Niels Gangsted-Rasmussen udtaler s. 50 følgende (med min fremhævelse):

„Hvis ejer og lejer aftaler pristalsregulering, afskærer dette normalt ikke udlejer fra også at kræve lejeforhøjelse med henvisning til erhvervslejerreguleringslovens § 3. Om en aftalt pristalsregulering afskærer udlejer fra herudover at kræve lejeforhøjelse efter § 3, må bero på en konkret fortolkning af lejekontrakten, jfr. nedenfor. Udlejer kan positivt have afskåret sig fra at kræve § 3 regulering, og en pristalsregulering kan være så detaljeret, at man må anse den for en udtømmende regulering af lejeforhøjelserne. *Den udlejer, der både forhøjer efter pristal og i henhold til § 3, vil nok have vanskeligt ved hvert fjerde år at gennemføre lejeforhøjelse.* Det vil blive svært at godtgøre, at lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Den procentmæssige regulering, der efter en lejeaftale kan foretages hvert år, vil i vidt omfang afskære en udlejer fra hvert fjerde år at kræve lejen reguleret til det lejedes værdi. Dette er nemlig allerede sket i og med procentreguleringen eller pristalsreguleringen.“

og s. 51 følgende:

„*Det er et vigtigt og delvis uafklaret spørgsmål, om en pristalsklausul udelukker lejeforhøjelse efter erhvervslejerreguleringslovens § 3.* Udgangspunktet har hidtil været, at der normalt ikke var noget til hinder for at foretage lejeforhøjelse efter det lejedes værdi og samtidig regulere lejen efter pristal. Dette kan imidlertid ikke fuldt ud fastholdes. *Retspraksis er i dag nok den, at der i selve lejeaftalen skal være klare holdepunkter, før man antager, at udlejer, samtidig med en regulering af lejen efter pristal, kan kræve lejen reguleret efter det lejedes værdi, altså normalt lejeregulering hvert fjerde år.*“

Som det fremgår af den fremhævede passage i det første afsnit (i forbindelse med det umiddelbart efterfølgende), må *Niels Gangsted-Rasmussen* være af den opfattelse, at 4 års-reglen i ERL § 3 stk. 4, sidste punktum principielt ikke er til hinder for, at en udlejer kan varsle lejeforhøjelse i henhold til ERL § 3 mindre end 4 år efter – i princippet således også *umiddelbart* efter – at udlejerens har forhøjet lejen i henhold til en klausul om regulering af lejen efter pristal eller lignende. Måske kan dette standpunkt formelt siges at være i overensstemmelse med ordlyden af det nævnte sidste punktum i ERL § 3 stk. 4, jfr. tillige ordlyden af LL § 47 stk. 3. Måske er standpunktet endog en helt korrekt fortolkning af bestemmelsen.

Hvis dette er tilfældet, understreger dette imidlertid blot yderligere *for det første* det rent aftaleretlige forhold, at *aftalen herom skal være helt klar*, såfremt udlejerens skal have ret til at vælge frit mellem de to forskellige lejeforhøjelsesmetoder. En så voldsom byrde for lejeren, som denne fortolkning fører til, bør naturligvis fremgå aldeles klart af lejeaftalen for at være bindende for lejeren.

For det andet illustrerer denne fortolkning, at *præceptivetsreglerne* i LL § 53 stk. 1 og ERL § 9 vil være blotte slag i luften, såfremt de ikke kan antages at vende sig mod sådanne kombinationsaftaler med hensyn til adgangen til at kræve lejeforhøjelse. Har man indholdet af disse bestemmelser in mente, og forestiller sig den situation, at udlejerens anvender pristalsklausulen flere gange i 4 års-perioden, hvorefter han varslar lejeforhøjelse i henhold til lovens almindelige regel, hvorefter han i den følgende 4 års-periode atter benytter pristalsklausulen, er det svært at se, *hvad formålet med de omhandlede præceptivetsregler ellers skal være*, såfremt de ikke rammer sådanne kombinationsforhøjelser, jfr. nærmere foran i afsnit IX.

C. DOMME I TILFÆLDE, HVOR RELEVANT FORBEHOLD IKKE SES AT VÆRE TAGET

1. Indledning

I de følgende afsnit C-F gennemgås den kendte retspraksis om spørgsmålet. Opdelingen af gennemgangen sker på grundlag af lejeaftalernes nærmere indhold med hensyn til det tagne forbehold. Der henvises i denne forbindelse til overskrifterne til afsnittene C-F. Afsnit G indeholder en sammenfatning og vurdering.

Her i afsnit C omtales i afsnittene 2-6 nogle domme om udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige reg-

ler⁷⁴ i tilfælde, hvor der enten ikke i lejekontrakten var taget noget forbehold herom, eller hvor forbeholdet enten ikke var klart, jfr. nfr. i afsnit G 2 g, eller hvor det ikke blev tillagt betydning i domsbegrundelsen. Endelig behandles tilfælde hvor det ikke af domsreferatet kan ses, om der forelå et sådant forbehold. I sidstnævnte tilfælde må det være tilladt at lægge til grund, at retten ikke har tillagt et eventuelt foreliggende forbehold betydning.

Nfr. i afsnit 7 gives en foreløbig konklusion på grundlag af den retspraksis, der er gennemgået i afsnittene 2-6.

2. Dommen i U 1978.980 VLD

Ovennævnte dom må som trykt i Ugeskrift for Retsvæsen antages at have været inddraget i proceduren i alle de senere sager om det her behandlede problem. Positivt ved jeg, at den i mange af sagerne har været genstand for forskellige udlægninger. Og med god grund.

Der foreligger intet i denne sag om, at der i den lejekontrakt, der var indgået i 1963, var taget forbehold om regulering efter lovgivningens almindelige regler. Situationen forelå – kan man sige – ren. To af *boligrettens* medlemmer fandt, at der mellem parterne var indgået en bindende aftale om, at lejen alene kunne kræves reguleret efter pristallet. Disse dommere fandt, at dagældende LL 1975 § 35 „i hvert fald“ ikke indeholdt hjemmel for, at lejen kunne kræves reguleret efter denne bestemmelse, når udlejerens samtidig ikke ville give afkald på at kræve lejen forhøjet med hjemmel i aftalen om pristalsregulering.

Det tredje medlem af boligretten henviste bl.a. til en dom fra Københavns byret og til pkt. 12 i boligministeriets cirkulære af 25. marts 1975.⁷⁵ Såvel byretsdommen som cirkulærebestemmelsen angår imidlertid udelukkende den særlige hjemmel i ikrafttrædelsesbestemmelsen i LL 1975, jfr. herom foran i afsnit VI samt straks nfr. i dette afsnit.

Landsretten fandt – uden nogen reel begrundelse overhovedet – at der ikke var noget til hinder for, at en udlejer krævede lejeforhøjelse i medfør af LL 1975 § 35 stk. 2, 1. punktum og samtidig fastholdt en indgået aftale om pristalsregulering af lejen. Af en tilføjelse fremgår, at udlejerens skulle være

74. Jfr. LL 1975 § 35 stk. 2 og LL 1979 § 47 (jfr. nu ERL § 3).

75. Allerede fordi dette cirkulære ikke hører til de såkaldt normative cirkulærer, jfr. *Lejeret* I s. 22 f, kunne der under alle omstændigheder ikke tillægges udtalelser heri autoritativ kraft.

berettiget til løbende at veksle mellem de to legeberegningemetoder, idet udlejeren efter det anførte kunne anvende pristalsreguleringen i mellemperioden på dengang 5 – nu 2 – år! Som tidligere berørt blev der ikke fra lejerens side procederet på LL 1975 § 42 (svarende til nugældende § 53 stk. 1 og ERL § 9).

Af redaktionsnoten til dommen kan man via henvisningen til *Ella Blousgaard* i U 1978B.77 ff, „navnlig pkt. 4 s. 80 f“, se, at afgørelser om den særligt omtalte ikrafttrædelsesbestemmelse i LL 1975 § 3 stk. 2 formentlig må have spillet en rolle for sagen(-s udfald?). Som anført foran i afsnit VI angik denne bestemmelse imidlertid en særlig overgangssituation, og den omhandlede artikel s. 81 spalte 1, 2. afsnit kan også kun forstås på denne måde (jfr. ordene: „i disse tilfælde“ sammenholdt med: „den øvrige anvendelse af § 35 stk. 2“).

Noget helt andet er, at den a.st. s. 80 omtalte VLD af 31. august 1977, der direkte angår den nævnte ikrafttrædelsesbestemmelse, er forkert af den samme grund, som den her omtalte dom i U 1978.980 VLD, idet den, ganske vist i kraft af overgangsreglen, giver udlejeren adgang til at kræve en større lejeforhøjelse, end aftalen – rigtigt forstået – ville have ført til, såfremt den aftalte pristalsklausul ikke havde været sat ud af kraft. Hensigten med den omhandlede ikrafttrædelsesbestemmelse fremgår af lovforslagets bemærkninger (som er citeret foran i afsnit VI), og bl.a. heraf fremgår, at det i hvert fald *ikke* var meningen at indføre en *præceptiv* regel til særlig beskyttelse af udlejere *ud over aftalens indhold*.

I det omfang den netop omtalte VLD af 31. august 1977 måtte anses for rigtig, kan den i hvert fald kun være det i kraft af den særlige overgangsregel i ikrafttrædelseslovens § 3 stk. 2. Overgangsreglen måtte da opfattes som en helt speciel lejefastsættelsesregel (lejereguleringsregel), som er præceptiv til udlejerens fordel. Hvis den ikke opfattedes som præceptiv, ville dommen ikke kunne nå det resultat, at der tilkendtes udlejeren en større lejeforhøjelse, end den aftalte pristalsklausul ville have ført til, såfremt den ikke midlertidigt havde været sat ud af kraft. I hvert fald er der imidlertid næppe nogen, der i fuldt alvor vil mene, at LL 1975 § 35 stk. 2 – og dens direkte efterkommere i LL § 47 og ERL § 3 – i så fald skulle have samme præceptive karakter som den netop omtalte overgangsbestemmelse.

Som det fremgår foran i afsnit VI, må den omtalte overgangsbestemmelse – i forbindelse med forarbejderne hertil – da også tværtimod opfattes således, at bestemmelsen *forudsætter*, at kombinationsforhøjelser ikke kan komme på tale uden for den overgangssituation, som ikrafttrædelsesbestemmelsen angår. I modsat fald ville nemlig overgangsreglen være helt overflødig.

Tankegangen kan også udtrykkes på den måde, dels at ikrafttrædelsesbe-

stemmelsen – naturligvis – kun kan finde anvendelse på de situationer, den direkte omhandler, nemlig overgangstilfældene, dels at bestemmelsen må opfattes som en undtagelse fra, hvad der ellers ville gælde. Der foreligger således en undtagelsesbestemmelse, der for øvrige tilfældes vedkommende bekræfter en regel af modsat indhold.

3. VLD af 18. marts 1977⁷⁶

I sagen forelå kontraktsmæssig uopsigelighed fra udlejerens side indtil 1. december 1979. Som det fremgår af de nfr. citerede præmisser, indgik denne omstændighed som et såkaldt „relativt støtteargument“ i landsrettens domsbegrundelse („– –, der fra udlejerens side er uopsigelig indtil 1. december 1979, – –“).

Den individuelt udfærdigede lejekontrakt indeholdt i post 3 stk. 2 en pristalsreguleringsklausul og i stk. 3 følgende klausul:

„Ejeren skal iøvrigt med 1 måneds forudgående varsel i lejeperioden være berettiget til sådanne forhøjelser, som den til enhver tid gældende huslejelovgivning måtte hjemle med hensyn til forøgede skatter og afgifter m.v.“

Boligrettens flertal tillod lejeforhøjelsen med følgende præmisser:

„Foreløbig bemærkes, at rettens flertal, herunder retsformanden, finder, at § 35 i lovbekendtgørelse nr. 96 af 25. marts 1975 når henses til bestemmelsens formål og med en vis støtte i lov nr. 82 af 19. marts 1975 (ikrafttrædelsesloven) § 3, stk. 2, må opfattes som en generel bestemmelse, der bør finde anvendelse uanset aftalen om delvis uopsigelighed og lejeregulering efter pristal, således at sagsøgerinden [udlejer] bør kunne fordr en leje, der fastsættes efter en aktuel, konkret vurdering på grundlag af ejendommens beliggenhed og beskaffenhed m.v.“

Den dissenterende dommer ville frifinde lejeren, dels under henvisning til, at den aftalte og praktiserede pristalsregulering medførte, at LL 1975 § 35 stk. 2 overhovedet ikke kunne finde anvendelse, medmindre den aftalte basisleje blev anfægtet, dels „under hensyn til den usikkerhed en sådan forståelse af bestemmelsen vil medføre på boligmarkedet, og de processer, der må antages at blive resultatet heraf.“⁷⁷

Som antydet foran frifandt landsretten lejeren med en begrundelse, der i sin helhed lød således:

„Da lejekontrakten, der fra udlejerens side er uopsigelig indtil 1. december 1979, ikke indeholder andre forbehold om forhøjelse af lejen end de bestemmelser i kontraktens post 3, stk. 2 og 3, som er citeret i dommen, og da udlejer frit har

76. I sag VII 2257/1976.

77. Udviklingen har vist, at denne dommer til fulde har fået ret!

kunnet forhøje lejen efter bestemmelsen i stk. 2 om regulering efter pristallet, findes indstævnte [udlejeren] ikke at være berettiget til at kræve lejen forhøjet i medfør af lejelovens § 35, stk. 2.“

4. Københavns byrets dom af 23. juni 1987⁷⁸

Dommen er lidt vanskelig at placere, idet lejekontraktens fortrykte tekst indeholdt følgende klausul: „Lejen og de øvrige beløb kan forhøjes efter lovgivningens regler herom *uanset eventuel kontraktlig uopsigelighed*.“ (Fremhævelsen er typeformularens).⁷⁹ Endvidere fremgik det af et senere udfærdiget lejekontraktstillæg, hvori pristalsklausulen også fandtes, at lejen til enhver tid kunne forhøjes som følge af stigninger i skatter og afgifter m.v. „i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning p.t. lejelovens § 50.“

Retten tillagde tilsyneladende ikke disse klausuler nogen vægt for sin afgørelse. På trods af at en modsætningsslutning fra den omtalte klausul vedrørende skatter og afgifter forekommer snublende nær,⁸⁰ gav retten udlejeren medhold med følgende begrundelse:

„Aftalen i lejekontrakten om pristalsregulering af lejen findes ikke uden særlige holdepunkter i aftalen at kunne antages at udelukke lejeforhøjelse i medfør af lejelovens § 47. Da der ikke i det omhandlede kontraktstillægs formuleringer eller i det af – – – forklarede findes tilstrækkelige holdepunkter for at antage, at en fremtidig lejeforhøjelse i medfør af lejelovens § 47 skulle være udelukket, gives der medhold i sagsøgers [udlejers] anbringende om, at lejeforhøjelse i medfør af lejelovens § 47, for så vidt betingelserne herfor iøvrigt er opfyldt, kan finde sted.“

5. Holstebro rets dom af 27. november 1987⁸¹

Den individuelt udfærdigede – og ret kortfattede – lejekontrakt indeholdt i pkt. 4 en pristalsreguleringsklausul (og en minimumsleje) samt i pkt. 9 følgende klausul: „Hvor intet andet er aftalt gælder lejelovens regler“.

Retten begrundelse vedrørende det her omhandlede spørgsmål lyder i sin helhed⁸² således (med min fremhævelse):

78. I sag nr. JL 1925/1986.

79. Jfr. nfr. i afsnittene F 2, og 6 og 7 samt i afsnit G 2 g om denne og lignende klausuler.

80. Jfr. således præmisserne i den nfr. i afsnit F 6 omtalte dom.

81. I sag nr. 849/1986.

82. Og ikke blot en „bemærkning“, som anført af *Preben Bang Henriksen* i U 1988B.211 sp. 2. – Jfr. i øvrigt om dommen nfr. i afsnit G 2 g.

„Lejekontraktens ordlyd, herunder bestemmelsen om pristalsregulering, ses ikke at afskære sagsøgeren fra også at få lejen forhøjet – gennem henvisningen i punkt 9 – efter det almindelige kontraktsretlige vederlagssynspunkt udtrykt i lejelovens § 47.“

Som følge af den fremhævede vending synes dommen at tale for sig selv.

6. Københavns byrets dom af 18. januar 1989⁸³

Den helt individuelt udformede lejekontrakt indeholdt en meget udførlig pristalsreguleringsklausul. Der var ikke vedhæftet nogen typeformular, og der var i lejekontrakten heller ingen henvisninger til denne eller til lejelovgivningens almindelige regler. For det tilfælde retten måtte finde, at udlejer havde fraskrevet sig muligheden for at kræve lejeforhøjelse i medfør af LL § 47, gjorde udlejer subsidiært gældende, at han skulle frigøres for den indgåede reguleringsaftale i henhold til AFTL § 36 (formentlig inspireret af dommen i U 1978.798 ØLD, jfr. U 1985.714 HD).

To af boligrettens dommere gav lejer medhold, idet de udtalte følgende:

„En sproglig fortolkning af erhvervslejekontraktens § 10 må føre til, at parterne må anses for udtømmende at have aftalt, hvorledes lejen kan kræves reguleret. Der er herved navnlig taget hensyn til, at det i indledningen til paragraffen er anført: „Udover de i foranstående paragraffer anførte bestemmelser om regulering af lejen ...“, og at der i paragraffen tillige er taget stilling til, hvorledes der skal forholdes, såfremt reguleringspristallet ikke kan anvendes. Også det forhold, at kontrakten, der fremtræder som en helt individuel lejeaftale, er affattet af udlejers advokat, og at udlejer igennem 12 år ikke har gjort lejelovens § 47, stk. 1 – eller tidligere lejelovs § 35 – gældende, støtter dette resultat.

Anvendelsen af aftalelovens § 36 forudsætter, at det vil være urimeligt at gøre lejeaftalen gældende. Under hensyn til, at sagsøger har været repræsenteret af advokat, der har udformet lejekontrakten, og at der ikke i øvrigt er fremkommet nærmere oplysninger, der godtgør, at det skulle være urimeligt nu at gøre lejeaftalen gældende, finder disse dommere ikke, at der er grundlag for anvendelse af aftalelovens § 36.“

Den dissenterende dommer ville give udlejer ret i hans principale anbringende og udtalte følgende:

83. Afd. B nr. BL 85/1988 – refereret i GD 1989:10.

„Sagsøger findes ikke efter indholdet af lejekontrakten at være afskåret fra at kræve lejeforhøjelse efter lejelovens § 47, stk. 1. Der er herved navnlig taget hensyn til, at lejekontrakten er affattet kort tid efter ikrafttrædelsen af den dagældende lejelovs § 35, og at lejere generelt må være forberedt på, at der ved siden af særlige aftaler om regulering af lejen i lejekontrakten gælder de almindelige varslingsregler efter lejeloven, såfremt udlejeren ikke direkte har fraskrevet sig muligheden herfor.“

7. Konklusion ad C

Som det vil ses, er retspraksis ikke entydig for så vidt angår det her behandlede aspekt af problemstillingen. Det forekommer ikke nærliggende at tillægge *de domme, der tillader udlejeren at kræve lejeforhøjelse* efter lejelovgivningens almindelige regler, nogen særlig vægt. Dette udsagn skyldes nu ikke så meget de undertiden langt fra overbevisende domsbegrundelser, der er anvendt – eller at der i nogle tilfælde slet ikke er givet nogen egentlig begrundelse⁸⁴ – men dels forholdet til *almindelige kontraktsretlige og lejeretlige principper*, jfr. foran bl.a. i afsnit B, dels og især dommenes *forhold til alle de afgørelser, der omtales nfr. i afsnittene D og E*.⁸⁵ Der sigtes her til, at disse afgørelser – hvadenten de anser det tagne forbehold for tilstrækkeligt eller ej – *i det mindste klart forudsætter, at et forbehold* om at regulere lejen efter lejelovgivningens almindelige regler *er en nødvendig betingelse* for sådan regulering. Dette gælder naturligvis først og fremmest dommene omtalt nfr. i afsnit E, der ikke anser det – sædvanligvis i typeformularen – tagne forbehold for tilstrækkeligt.

Tankegangen kan også udtrykkes således, at det overhovedet ikke – således som de nfr. refererede domme gør det – har nogen mening at gå ind på spørgsmålet om, hvad der skal til, for at udlejeren må antages at have taget et fyldestgørende forbehold, såfremt det var rigtigt som statueret i nogle af de i dette afsnit C omtalte domme, at udlejeren har adgang til lejeforhøjelse i medfør af lejelovgivningens almindelige regler, selv hvor intet forbehold er taget. Det kan jo nemlig ikke stille udlejeren bedre i så henseende, at der slet intet forbehold findes, i forhold til de tilfælde, hvor der eksisterer et sådant forbehold, som blot ikke er fundet udtrykkeligt nok.

84. Jfr. især U 1978.980 VLD foran i afsnit 2.

85. Og tildels nogle af de domme, der er omtalt nfr. i afsnit F.

D. DOMME, HVORI DET TAGNE FORBEHOLD ANSÅS FOR TILSTRÆKKELIGT

1. Indledning

Når man først er nået dertil, at spørgsmålet om adgangen til – trods en foreliggende særlig aftalt reguleringsklausul – at kræve lejeforhøjelse i medfør af lejelovgivningens almindelige regler, beror på, om et taget forbehold er tilstrækkeligt,⁸⁶ er det klart, at man sædvanligvis vil stå over for et helt *konkret fortolkningsproblem*. Af denne grund skal dommene herom refereres forholdsvis kort. Af samme grund vil der næppe kunne trækkes en klar grænse mellem de domme, der falder ind under dette afsnit D, og dem, hvori det tagne forbehold ikke ansås for tilstrækkeligt, jfr. nfr. i afsnit E. Særlige forhold kan endvidere medføre „mellemløsninger“, jfr. den nfr. i afsnit E 1 og 2 omtalte VLD af 20. februar 1979, hvor det tagne forbehold kun slog delvis igennem.

Konklusionen på gennemgangen dels af de nfr. i afsnittene 2-4 gennemgæede domme, dels af de nfr. i afsnittene E 2-6 omhandlede domme findes nfr. i afsnit G.

2. ØLD af 3. maj 1977⁸⁷

Det nærmere indhold af den i sagen omhandlede, særligt aftalte lejereguleringsklausul fremgår ikke af domsreferatet. Lejeaftalen var udfærdiget på en typeformular, der – umiddelbart efter en individuel klausul om forfaldsterminerne for årslejen – indeholdt følgende, ikke særligt fremhævede bestemmelse: „Lejen og de øvrige beløb kan forhøjes efter lovgivningens regler herom“.

Landsretten fandt, at den trykte bestemmelse på lejekontraktens forside, hvorefter lejen og de øvrige beløb kunne forhøjes efter lovgivningens regler derom, fremtrådte „så klart i tilslutning til lejekontaktens individuelle bestemmelser“, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte bestemmelsen.

3. U 1988.957 ØLD

Ligesom i den foran i afsnit 2 omtalte ØLD var der i denne sag opstillingsmæssigt nær sammenhæng mellem den aftalte leje(-reguleringsklausul) og

86. Når der *bortses fra* det foran i afsnit IX omhandlede *præceptivitetssynspunkt*, som kun er inddraget i en enkelt af de her i afsnittene C-F omtalte sager (nemlig i sagen i U 1988.725 VLD, hvor boligrettens flertal accepterede synspunktet).

87. 2. afd. i sag nr. 100/1975 – refereret i GD 1977:15.

det tagne forbehold. I sagen fra 1977 forelå udelukkende en udfyldt typeformular, medens der i denne sag fra 1988 udelukkende forelå en individuelt udformet lejekontrakt. Den udførlige pristalsreguleringsklausul i denne sag fremgik af kontraktens § 11 stk. 1 og 2, og i stk. 3 – altså umiddelbart efter reguleringsklausulen i samme paragraf – var følgende forbehold placeret:

„Herudover kan der gennemføres andre lejeforhøjelser i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lejelov, derunder forhøjelse som følge af stigning i skatter og afgifter.“

Når der henses dels til forbeholdets *placering*, dels til dets *ubetingede klarhed*, kan det – når der bortses fra en eventuel anvendelse af det foran i afsnit IX omhandlede præceptivitetssynspunkt⁸⁸ – mildest talt ikke give anledning til nogen forundring, at Østre landsret på rent aftaleretligt grundlag gav udlejerens medhold.⁸⁹ Dette skete med følgende begrundelse:

„Landsretten finder, at der ved kontraktens § 11, stk. 3, er taget et tilstrækkelig klart forbehold om gennemførelse af lejeforhøjelser i medfør af lejelovens § 47 i uopsigelsesperioden.“

4. Lemvig boligrets dom af 30. juni 1989⁹⁰

Denne dom nåede samme resultat som de to foregående. Også i denne sag fremgik såvel reguleringsklausul som det tagne forbehold af *samme kontraktsdokument*, nemlig typeformularen, 2. udg. (1967). Det tagne forbehold: „Lejen og de øvrige beløb kan forhøjes efter lovgivningens regler

88. Et synspunkt, der som omtalt ikke var procederet på i sagen.

89. Jfr. *Niels Gangsted-Rasmussen* s. 53, der finder afgørelsen „rimelig og rigtig“. I denne forbindelse bemærkes, at han med rette s. 51 (jfr. foran i afsnit B) antager, at retspraksis i dag nok er den, at der i selve lejeaftalen skal være *klare holdepunkter*, før man antager, at udlejerens – samtidig med en regulering af lejen efter pristal – kan kræve lejen reguleret efter det lejedes værdi, altså normalt lejeregulering hvert 4. år.

90. I sag nr. 464/1987.

herom“ må tillige siges at være *klart formuleret*. Retten anså derfor uden videre forbeholdet for at være tilstrækkeligt.

E. FORBEHOLDET IKKE ANSET FOR (FULDT) TILSTRÆKKELIGT

1. Indledning

I de nfr. i afsnittene 2-6 omtalte sager var der formelt i lejeaftalen taget forbehold om kombinationsregulering, men i intet af tilfældene ansås forbeholdet aftalemæssigt for at være tilstrækkeligt.

Dog står den i afsnit 2 omtalte dom i en særstilling, idet den på den ene side antog, at det tagne forbehold var tilstrækkeligt, men på anden side tillagde Vestre landsret den særligt indgåede aftale om lejereduktion i form af „trappeleje“ en sådan betydning, at udlejerens ikke antoges at være berettiget til helt at bortse fra den særligt indgåede aftale.

2. VLD af 20. februar 1979⁹¹

I sagen forelå tre typer af lejekontrakter, men sagen blev afgjort ud fra de samme præmisser. Derfor skal kun den ene type lejeaftale omtales.

Sagen omhandlede nogle nybyggede beboelseslejligheder, der blev lejet ud første gang omkring 1972. Som følge af udlejningsvanskeligheder var der givet lejerne en aftagende årlig reduktion i den leje, huslejenævnet havde godkendt, i form af optrapning af lejen, indtil den i 1982 ville nå det beløb, som huslejenævnet havde godkendt. Der forelå således en aftale om en årsvis aftagende lejereduktion, men den var nærmere specificeret som en stigende „trappeleje“.⁹²

Aftalen var indgået dels på en trykt formular (blanket), dels på et lejekontraktstillæg. Under formularens overskrift: „Særlige vilkår og bestemmelser“ var med maskinskrift indføjet den stigende trappeleje over 10 år. Umiddelbart herefter var tilføjet – ligeledes med maskine – følgende klausul:

„Uagtet ovenstående skal vi gøre opmærksom på, at huslejen kan forhøjes i henhold til lejelovens bestemmelser om omkostningsbestemt husleje“.

91. I sag V 859/1978.

92. Jfr. om begrebet „trappeleje“ *Lejeret 1* s. 102 og s. 106 ff.

I kontraktens trykte „Almindelige bestemmelser“ var under § 2 pkt. 6 bl.a. anført følgende klausul:

„Lejen og betaling for varme m.v. kan ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom“.

Et vedhæftet lejekontraktstillæg, der var underskrevet af lejeren, indeholdt bl.a. en bestemmelse om pristalsregulering af lejen, der „træder i kraft, når lovgivningen åbner mulighed herfor“. I tilknytning hertil forelå følgende klausul:

„Udlejeren forbeholder sig dog ret til at forhøje leje og øvrige beløb i overensstemmelse med lovgivningens regler herom“.

Efter at ejendommen havde skiftet ejer, varslede den ny ejer i begyndelsen af 1977 lejeforhøjelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje (der var blevet indført pr. 1. juli 1975).

Landsretten frifandt lejerne delvis for kravet om lejeforhøjelse varslet efter lejelovgivningens almindelige regler (her: omkostningsbestemt leje) med følgende begrundelse:

„De foran omtalte kontraktsbestemmelser findes alle – uanset kontraktens noget forskellige udformning – at give appellant [udlejeren] hjemmel til under lejemålenes løbetid at kræve lejeforhøjelse i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler, og der findes ikke i kontraktens specifikation af de årlige lejeløb at kunne indlægges noget løfte fra udlejerens side om ikke at benytte denne hjemmel. Da de krævede lejeforhøjelser er godkendt af huslejenævnet, jfr. boligreguleringslovens § 12, må de i princippet anses for tilladelige. Der må imidlertid gives de indstævnte lejere medhold i, at der ved de indgåede lejekontrakter er givet dem tilsagn om en tidsbegrænset, årsvis aftagende lejereduktion i forhold til den i kontrakterne aftalte normale leje, og dette tilsagn må være bindende for appellant [udlejeren] også i forhold til den efter boligreguleringslovens § 11 forhøjede leje. Herefter findes appellant [udlejeren] at være pligtig til i denne leje at indrømme de indstævnte nedslag af samme størrelse som fastsat i hver enkelt kontrakt“.

Som det fremgår, kan man sige, at forbeholdet om lejeregulering efter lovgivningens almindelige regler skreg til himlen i denne sag. Det fremgik nemlig ikke blot individuelt umiddelbart efter lejereguleringsklausulen, men også såvel af lejekontrakten i øvrigt som af et særskilt underskrevet – og vist nok tillige individuelt udformet – lejekontraktstillæg. I en sag som denne ville det aftalemæssigt være umuligt helt at frakende det tagne forbehold betydning. Forbeholdet fandtes som tidligere anført ikke at slå fuldstændig igennem, idet den særligt aftalte lejereguleringsklausul blev

Kapitel 2 X E 4

tillagt en vis virkning *som et løfte til lejerne* – et løfte, som var bindende for udlejerens. Fortolkningsmæssigt nåede man nemlig frem til, at lejerne skulle have det samme lejenedslag som hidtil – nu altså blot i forhold til en højere leje.

3. ØLD af 31. marts 1981⁹³

Som i den foregående sag forelå der aftrapning af en lejenedsættelse i form af „trappeleje“. I forhold til den omhandlede sag var denne sag i aftaleretlig henseende dog betydelig klarere.

Der var tale om to beboelseslejemål, hvor lejen i en sædvanlig „typeformular“ var fastsat til knap 25.000 kr. om året, men hvor der i et *individuel udformet lejekontraktstillæg* var stipuleret en stigende leje fra ca. 15.000 kr. årligt stigende med et fast beløb (henholdsvis 900 kr. og 600 kr. om året). For året 1979 ville den årlige leje være henholdsvis 19.800 kr. og 18.000 kr. Med virkning pr. 1. marts 1979 varslede udlejerens i medfør af reglerne om omkostningsbestemt leje lejeforhøjelse til en årlig leje på godt 25.000 kr. for hvert af de to lejemål.

Typeformulærens tekst indeholdt følgende, *ikke særligt fremhævede* bestemmelse:

„Lejen og de øvrige beløb kan forhøjes efter lovgivningens regler herom.“

Med lidt variation i udtryksmåden gav såvel boligret som Østre landsret udtryk for de i dette kapitel fremsatte synspunkter. Landsretten gav lejerne medhold med følgende begrundelse (og med mine fremhævelser):

„Når henses til, at der er indgået en detaljeret aftale om lejens størrelse for en periode, der endnu ikke er udløbet, findes appellantens *ikke* at være berettiget til *ensidigt at annullere aftalen* om midlertidig nedsættelse af lejen *alene* under henvisning til et *almindeligt forbehold* om lejeforhøjelse.“

4. ØLD af 29. juni 1988⁹⁴

Sagen angik et erhvervslejemål. Lejekontrakten var *i det hele* udfærdiget på typeformular A (5. udg. 1979).

I rubrikken til dennes „§ 7. Særlige vilkår“ (beregnet til udfyldning)

93. I sag 2. afd. 266/1980 – refereret i GD 1982:9.

94. I sag 17. afd. 27/1988 – refereret i GD 1989:1.

En næsten tilsvarende problemstilling *kunne have* foreligget i utrykt ØLD af 28. september 1988 (17. afd. 99/1988), men som sagen var forelagt, angik den udelukkende en aftalt uopsigelseklausuls forhold til forbeholdet i § 15 stk. 2 i typeformular A 1975 (lejereregulering trods aftalt uopsigelse).

fremgik med *maskinskrevet tekst* i første afsnit et særligt forbud mod det lejedes anvendelse (til porno- og massøvevirksomhed). Som andet afsnit var indsat en klausul om lejerens forsikringspligt. I tredje og sidste afsnit af de maskinskrevne vilkår var indsat den omhandlede *pristalsreguleringsklausul* (med selvskyldnerkaution af hovedanpartshaveren i lejerelselskabet).

Lejekontraktens *almindelige bestemmelser* indeholdt i § 2 nr. 6 stk. 1 følgende – ikke fremhævede – klausul:

„Lejen og betaling for varme m.v. kan ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom.“

Af de afgivne vidneforklaringer (på begge sider) fremgik, at det *ikke* under kontraktsforhandlingerne *blev drøftet*, om lejen kunne stige mere, end pristalsreguleringen hjemlede.

Ved Københavns byrets dom frifandtes lejereren for udlejerens krav om lejeforhøjelse i henhold til LL § 47 med følgende begrundelse (og min fremhævelse):

„Efter de almindelige bestemmelser i kontraktens § 2, nr. 6, kan lejen ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning derom. Denne henvisning til lovgivningen om lejeforhøjelse findes at være placeret *uden sammenhæng* med kontraktens regler vedrørende lejens størrelse. På denne baggrund og i betragtning af vidneforklaringen om baggrunden for den oprindelige aftalte lejefastsættelse, findes sagsøgte [lejereren] at måtte frifindes.“

Østre landsret stadfæstede dommen med følgende præmisser (og med min fremhævelse):

„Landsretten finder, at der *ikke* i lejekontraktens *individuelle tekst* er taget noget forbehold, som kan medføre, at udlejer kan kræve lejeforhøjelse udover den aftalte pristalsregulering. Herefter og af de deri anførte grunde, stadfæstes boligrettens dom.“

Sagen blev af udlejereren søgt indbragt for Højesteret, men justitsministeriet afslog ansøgning om tredjeinstansbevilling med følgende begrundelse:

„Justitsministeriet har lagt vægt på, at sagens udfald i første række beror på en konkret fortolkning af den pågældende lejeaftale, og at udfaldet af denne fortolkning efter Justitsministeriets opfattelse ikke har principiel betydning.

Man finder iøvrigt ikke, at der foreligger særlige omstændigheder – hvorunder en formodning om at Højesteret i givet fald ville ændre de enslydende afgørelser fra byretten og landsretten – som kan begrunde en fravigelse af det almindelige toinstansprincip.“

5. Horsens boligrets dom af 22. oktober 1987⁹⁵

Problemstillingen svarede ganske til den, der forelå i den foran i afsnit 4 omtalte ØLD og den samme typeformular var anvendt. Boligrettens præmisser lød således (med mine fremhævelser):

„Det fremgår af skødet [til den pågældende udlejer], at sagsøgeren [udlejer] er gjort bekendt med, at lejen vil blive pristalsreguleret pr. 1. juli 1987. Det må endvidere antages, at den ved lejemålets stiftelse aftalte leje da svarede til det lejedes værdi. Den på denne baggrund anførte *pristalsregulering*, der *fremfor kontraktens trykte tekst er udtrykkeligt aftalt*, findes herefter at måtte udelukke den af sagsøgeren krævede lejeforhøjelse under henvisning til forøgelse af det lejedes værdi.“

6. Haderslev boligrets dom af 9. marts 1988⁹⁶

Problemstillingen svarede helt nøje til den, der forelå i de to foran omtalte domme. Det samme gælder resultatet. Domsbegrundelsen lød – med mine fremhævelser – således:

„En sproglig fortolkning af lejekontraktens tekst fører imidlertid til – i lighed med det i dommen i U 1987.600 anførte – at der i lejekontraktens individuelle tekst er taget endelig stilling til lejeforhøjelser, og at der derfor ikke kan ske lejeforhøjelse efter lejelovens § 47. Boligretten har *herved lagt vægt på*, at lejemålet er tidsbegrænset for en 5 årig periode, at lejen er pristalsreguleret, og at lejekontraktens individuelle tekst anfører de forpligtelser, som påhviler henholdsvis lejer, udlejer og kommune. Såfremt reglerne i lejelovens § 47 derudover skulle have været gældende, ville det have været *naturligt, at der under særlige vilkår var henvist til denne bestemmelse*. Uklarhed i kontrakten må komme sagsøgerne [udlejerne], der har udfærdiget kontrakten, til skade.

Anvendelse af aftalelovens § 36 forudsætter, at det vil være urimeligt at gøre lejeaftalen gældende. En sådan urimelighed findes ikke at foreligge.“

(I de foran i afsnit C 6 og nfr. i afsnit F 5 omtalte boligretsdomme blev anvendelse af AFTL § 36 ligeledes afvist).

F. AFTALER OM UDELUKKELSE AF LEJEFORHØJELSE EFTER LOVGIVNINGENS ALMINDELIGE REGLER

1. Indledning

Når der nu som påvist foran i afsnittene D og E ifølge retspraksis stilles særlige krav til det anvendte lejereguleringsforbehold, synes det at måtte være aldeles oplagt, at klausuler, der peger i den retning, at typeformularens lejereguleringsforbehold ikke skal gælde, så meget desto mere må

95. I sagen 2. afd. BS 12-696/87.

96. I sag nr. BS 271/1987.

fastholde udlejeren til den særligt aftalte lejereguleringsklausul (og dermed afskære udlejeren fra at kræve lejeforhøjelse i henhold til lovgivningens almindelige regler). Dette blev også antaget i de nfr. i afsnittene 2-7 omtalte afgørelser, bortset fra den i afsnit 3 omtalte dom i U 1988.725 VLD.

Hos *Ussing*: Aftaler (3. udg. 1950) fremgår således følgende s. 428:

„Hvis trykte kontraktvilkår er i strid med bestemmelser, der er skrevet i det enkelte tilfælde, må de trykte bestemmelser vige. Ligeledes må de vige for en modstående mundtlig aftale.“

Det anførte gælder naturligvis også – og måske ikke mindst – såfremt den individuelle aftale er indgået senere end det tidspunkt, da standardbestemmelserne blev vedtaget, smlg. dog dommen fra Københavns byret omtalt foran i afsnit C 4.

2. U 1987.600 ØLD

Lejeaftalen, der angik et erhvervslejemål, var indgået dels på en individuelt udformet lejekontrakt, dels ved en henvisning heri til den sædvanlige typeformular A 1975. Typeformularen var vedhæftet den individuelle kontrakt.

Pristalsreguleringsklausulen fandtes i stk. 10 i den individuelle kontrakt. I dennes stk. 13 fandtes henvisningen til bestemmelsen i typeformularens regler. Det nøjagtige indhold af denne *henvisningsbestemmelse* er – især på baggrund af den nfr. i afsnit 3 omtalte dom i U 1988.725 VLD – særdeles væsentligt, ikke mindst henvisningsbestemmelsens slutningspassage. Bestemmelsen lød således (idet der udtrykkelig gøres opmærksom på, at fremhævelserne er foretaget af mig):

„I øvrigt henvises der til bestemmelserne i vedhæftede lejekontrakt, formular A 1975-1, som er godkendt af boligministeren den 4. november 1975, *idet de heri anførte bestemmelser og lejeloven i øvrigt er gældende for lejemålet, i det omfang andet ikke fremgår af det foran anførte.*“

Af den individuelle kontrakts stk. 12 fremgik endvidere, at lejeren var berettiget til at forlange tinglysning af de aftalte bestemmelser om uopsigelighe

det lejereguleringsforbehold, som udlejeren påberåbte sig under sagen, fremgik af typeformularens almindelige bestemmelser i § 15 stk. 7. Forbeholdet var fremhævet *på følgende måde*:

„Hvis udlejeren har indrømmet lejeren uopsigelighe

Tvisten drejede sig dog *ikke* om betydningen af den *aftalte uopsigelighed*, jfr. nfr. i afsnit G, men kun om udlejerens adgang til – trods pristalsreguleringsaftalen – at forlange lejeforhøjelse i henhold til LL § 47. At udlejerens på trods af denne uopsigelighedsaftale ikke havde fraskrevet sig adgangen til at forhøje lejen fremgik naturligvis af, at pristalsreguleringsaftalen indebar en sådan ret.

Østre landsret afgjorde – ligesom Københavns byret – sagen til lejerens fordel. Landsrettens begrundelse var følgende (med mine fremhævelser):

„En sproglig fortolkning af lejekontraktens individuelle tekst må føre til, at der ikke kan ske lejeforhøjelse efter lejelovens § 47. Der er herved *navnlig lagt vægt på sammenhængen mellem bestemmelserne om pristalsregulering og om tinglysning samt henvisningen til lejekontraktens almindelige bestemmelser, hvilken henvisning udtrykkeligt undtager „det foran anførte“*. Korrespondancen, der førte frem til lejekontrakten, og navnlig forklaringerne om forhandlingerne i forbindelse hermed *støtter* den opfattelse, at der i lejekontraktens individuelle tekst er taget endelig stilling til lejeforhøjelser i uopsigelighedsperioden.“

(Endvidere afvistes i begge instanser udlejerens anbringende om tilsidesættelse af pristalsreguleringsklausulen efter AFTL § 36, såfremt retten måtte finde, at lejekontraktens individuelle del udtømmende måtte antages at angive regler for, på hvilken måde lejen kunne kræves forhøjet).

Det er værd at bemærke, at landsrettens afgørende begrundelse er *en sproglig fortolkning* af lejekontraktens *individuelle* tekst (præmissernes første punktum), idet den følgende del af præmisserne må opfattes som under- og støttemomenter (jfr. ordene „navnlig lagt vægt på“ og „støtter“). Resultatet *kunne* måske (tillige) have været støttet på, at det sædvanemæssige forbehold i typeformulærens § 15 stk. 7 – også ud fra en sproglig fortolkning – indholdsmæssigt ret beset *kun* ophæver virkningen i lejeforhøjelsesmæssig henseende af en (mulig) aftale om *kontraktsmæssig uopsigelighed*. Forbeholdet tager derimod – læst i sin fulde udstrækning og i sammenhæng – slet ikke stilling til, om andre slags aftaler, f.eks. om pristalsregulering af lejen, er „til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler“, jfr. nfr. i afsnit G 2 g.

3. U 1988.725 VLD

I denne sag var kontraktsforholdene ordnet på følgende måde:

3. udgave (1968) af typeformulæren var anvendt som udgangspunkt. Af dennes fortrykte bestemmelser fremgik på forsiden med *småtryk* i § 3 sidste linie følgende klausul, hvoraf kun den sidste del var kursiveret (som her):

„Lejen og de øvrige beløb kan forhøjes efter lovgivningens regler herom, *uanset evt. kontraktlig uopsigelig*“.⁹⁷

Af typeformularens § 6 stk. 4 (på side 2) fremgik endvidere med *småtryk* og *uden særlig fremhævelse* bl.a. følgende:

„Iøvrigt er kontrakten afsluttet med en almindelig henvisning til reglerne i lov om leje – – – .“

Nederst på typeformularens side 2 var på *iøjnefaldende måde* og med *tydelig maskinskrift* indsat følgende:

„§§ 8. – 13. findes indhæftet i kontrakten.“

Disse paragraffer fremgik med *særdeles tydelig maskinskrift* på det A4-ark, der – som lejekontraktens *eneste individuelle bestemmelser* (bortset fra kortfattet udfyldning af nogle af typeformularens øvrige rubrikker) – var indhæftet mellem den sædvanligt kendte sammenfoldelige typeformulars side 2 og 3. Som den eneste *understregede* tekst i lejekontrakten fremgik øverst på dette *individuelt udformede* A4-ark, og i øvrigt på *fremtrædende måde*, følgende som en *overskrift* til de nævnte individuelle §§ 8-13:

„I tilfælde, hvor kontraktens trykte tekst og lejelovens almindelige bestemmelser måtte være afvigende fra nedenstående punkter, er disse sidste gældende.“

Den klarhed i lejekontraktens opdeling mellem på den ene side de *individuelle, stærkt fremhævede* aftalevilkår og på den anden side de *ikke fremhævede, småtrykte, sædvanemæssige* vilkår – et forhold, som naturligvis har afgørende fortolkningsmæssig betydning – kommer ikke iøjnefaldende frem i boligrettens eller landsrettens sagsfremstilling. Kun ved at have selve lejekontrakten foran sig opfatter man denne opdeling helt klart.

Som det vil ses, afviger denne sag i så henseende fra den foran i afsnit 2 omtalte sag i U 1987.600 ØLD på følgende måde: I 1987-sagen havde de individuelle vilkår forrang i kraft af vendingen „i det omfang andet ikke fremgår af det foran anførte“. I den her omtalte sag fra 1988 blev samme tankegang udtrykt endnu skarpere, idet der tales om bestemmelser i typeformularen og i lejeloven, der er „*afvigende*“ i forhold til den individuelle

97. Jfr. om denne og lignende klausuler foran i afsnit 2 om U 1987.600 ØLD og nfr. i afsnit G 2 g.

Kapitel 2 X F 3

aftaletekst i A4-arkets §§ 8-13 (hvoraf den ret detaljerede pristalsreguleringsaftale indeholdtes i § 8 umiddelbart under den citerede overskrift).⁹⁸

Boligrettens flertal afsagde følgende udførlige dom:

„Den særlige klausul i lejekontraktens § 8 om pristalsregulering af lejen findes at være et sådant særligt vilkår om lejens fastsættelse, at der i så henseende foreligger en aftalemæssig fravigelse af reglerne herom i § 47 i lov om leje. Et sådant vilkår kan ikke blot sagsøgerne [udlejer], men også de sagsøgte [lejerne] påberåbe sig. Lejekontraktens § 8 findes således udtømmende at regulere sagsøgerens [udlejerens] adgang til at fremsætte krav om lejeforhøjelse. De sagsøgte frifindes herefter for sagsøgerens påstand.

Disse dommere bemærker, at samme resultat følger af § 53, stk. 1, 1. punktum i lov om leje, idet en aftale, som hjemler en udlejer adgang til at påberåbe sig § 47 i lov om leje som grundlag for et krav om lejeforhøjelse, samtidig med at udlejer har forbeholdt sig ret til løbende at kræve lejen reguleret i henhold til en pristalsklausul eller lignende, ensidigt findes at fravige § 47 i lov om leje til skade for lejer. Det bemærkes herved, at den indgåede aftale om pristalsregulering af lejen som et bindende kontraktvilkår ikke ensidigt kan frafaldes af sagsøgeren til fordel for regulering af lejen i medfør af § 47 i lov om leje.“

Heroverfor udtalte 1 dommer:

„Der findes ikke at være noget til hinder for, at en udlejer kræver lejeforhøjelse i medfør af lejelovens § 47, stk. 1, og samtidig fastholder en indgået aftale om pristalsregulering af lejen. Som kontrakten er formuleret, må det antages, at tillæggets § 8 alene er gældende i uopsigelsesperioden.⁹⁹ På denne baggrund finder denne dommer, at sagsøgeren [udlejer] er berettiget til at varsle lejeforhøjelse, således at lejen fastsættes som nedenfor anført.“

Udlejer appellerede dommen til Vestre landsret. På baggrund af problemets såvel konkrete som principielle betydning, den omfattende procedure med gennemgang af flere betydningsfulde domme (nemlig de fleste af de foran omtalte), samt boligrettens udførlige og for så vidt principielle præmisser, kunne man med rimelighed have forventet en velbegrunnet og dermed en retningsgivende dom.

Landsretten, hvis ene dommer tillige medvirkede i den foran i afsnit C 2

98. Den nfr. i afsnit 4 omtalte sag er i denne henseende identisk med den her omtalte, blot at der i stedet for betegnelsen „afvigende“ benyttes begrebet „uoverensstemmelser“.
99. Dette udsagn var der intet i lejekontrakten – hverken i dens individuelle del eller i typeformularens tekst – der kunne begrunde. Tværtimod fremgik uopsigelsesklausulen såvel af den individuelle kontrakts § 13 stk. 1 som af en udfyldt rubrik på forsiden af typeformularen. Der er derfor overhovedet ikke noget grundlag for at antage, at der var en sådan sammenhæng mellem pristalsreguleringsklausulen og uopsigelsesbestemmelsen, at den førstnævnte skulle ophøre, når uopsigelsesperioden udløb. Jfr. nfr. i teksten om landsrettens begrundelse.

omtalte – ligeledes ubegrundede – dom i U 1978.980 VLD, udtalte imidlertid som sin absolut *eneste begrundelse* følgende (med mine fremhævelser):

„Appellanten [udlejer] *findes* ikke *efter indholdet af lejekontrakten* at være afskåret fra *efter uopsigelighedsperiodens udløb* at kræve lejeforhøjelse efter lejelovens § 47, stk. 1. Da den aftalte pristalsregulering heller ikke efter lovens § 53, stk. 1, *findes* at afskære appellanten [udlejer] fra at kræve lejeforhøjelse som påstået, tager landsretten herefter appellants påstand til følge.“

Det er præmissernes første led, der interesserer i denne forbindelse. Om det andet led se foran i afsnit IX E 2 b.

Begrundelsen er rent formel:

Landsretten henviser, som det ses, først til „ *indholdet af lejekontrakten* “. – At *lejekontraktens indhold* i sager af denne karakter spiller en altdominerende rolle (når der bortses fra det foran i afsnit IX omtalte præceptivitetssynspunkt), er der intet epokegørende i. Det, som kunne have læserens interesse, var, *hvad* det var i lejekontraktens indhold, som landsretten havde fundet afgørende.

Overskriften til det individuelle A4-ark kan i hvert fald ikke uden videre negligeres. Over for den *individuelt udformede* aftaleklausul, om hvilken det i overskriften var fastslået med syvtommersøm, at den gik *forud for typeformularens trykte tekst* , må landsretten alligevel nødvendigvis have givet typeformularens forbehold – der var sat med *småtryk* og *ukursiveret* – forrang fremfor den individuelle klausul.¹⁰⁰ Ellers kan man i hvert fald slet ikke se, hvor i lejekontraktens indhold landsretten – som den siger i 1. led i sin begrundelse – har fundet de afgørende ord.

Den anden vending i præmisserne med et *tilsyneladende* reelt meningsindhold, nemlig vendingen „ *efter uopsigelighedsperiodens udløb* “, siger for en nærmere betragtning *heller ikke* noget om det relevante problem. Der er for det første nemlig overhovedet intet i lejekontraktens indehold, der taler for, at der var en sådan sammenhæng mellem aftalen om kontraktsmæssig uopsigelighed og den aftalte pristalsreguleringsklausul, at denne sidste skulle ophøre med at gælde, når den kontraktsmæssige uopsigelighedsperiode var udløbet, jfr. foran note 99.

Når en lejeaftale fastsætter (en vis periodes) uopsigelighed fra udlejerens side og samtidig indeholder en særlig lejereguleringsklausul (pristal etc.), er det klart for begge parter i lejeforholdet, at den kontraktsmæssige uopsigelighed ikke skal være til hinder for, at *løbende lejeregulering finder sted* . Med hensyn til spørgsmålet om, *efter hvilke regler lejereguleringen skal ske* , er uopsigelighedsklausulen

100. I den foran i afsnit 2 omtalte sag i U 1987.600 ØLD, der – som det fremgår – nåede det *modsatte resultat* , var det tagne forbehold endog kursiveret.

Kapitel 2 X F 3

således uden betydning, jfr. nfr. i afsnit G 2 g (medmindre man mener, at udlejeren frit kan varsle ikrafttrædelse af helt nye vilkår og ophør af gamle vilkår, når den kontraktsmæssige uopsigelighedsperiode er udløbet, jfr. om dette standpunkts urigtighed nfr. i dette afsnit).

For det andet – og væsentligst i denne henseende – er følgende forhold: Den omstændighed, at én forhindring for varsling af lejeforhøjelse er bortfaldet, er naturligvis ikke tilstrækkelig begrundelse for at tillade en varslet lejeforhøjelse, så længe andre påberåbte omstændigheder, nemlig her aftalens mest markante individuelle vilkår, er til hinder for forhøjelsen, jfr. foran i kapitel 1 afsnit III B 4.

Præmissernes henvisning til *„indholdet af lejekontrakten“* bliver endnu mere gådefuld, når den ses i sammenhæng med den anden omtalte passage i præmissernes 1. led *„efter uopsigelighedsperiodens udløb“*. Når landsretten nemlig kommer til det resultat, den gør, kan henvisningen til lejekontraktens indhold som anført foran kun opfattes som refererende til den almindelige trykte tekst i typeformularen, nemlig forsidens § 3 pkt. 1 sidste linie (*„Lejen og de øvrige beløb kan forhøjes efter lovgivningens regler herom“*). Denne del af klausulen var som nævnt ikke fremhævet (kursiveret). Det var derimod klausulens umiddelbare fortsættelse: *„uanset evt. kontraktlig uopsigelighed“*. Når præmisserne lægger vægt på, at lejeforhøjelseskravet fremsattes *„efter uopsigelighedsperiodens udløb“*, må retten således have lagt til grund, at *den fremhævede del* af dette forbehold (*„uopsigelighedsforbeholdet“*) *ikke* kunne antages at være *tilstrækkeligt*, hvilket *derimod* som anført antoges at være tilfældet for så vidt angik det *ikke fremhævede, almindelige „lejereguleringsforbehold“* i samme aftaleklausul!

Når de netop foran omtalte, tilsyneladende afgørende momenter i dommens præmisser – lejekontraktens indhold og den ophørte uopsigelighedsperiode – der som nævnt begge er uden nogen reel betydning for det foreliggende problems afgørelse, tages ud af denne del af præmisserne, lyder de således:

„Appelanten [udlejeren] findes ikke at være afskåret fra at kræve lejeforhøjelse efter lejelovens § 47, stk. 1.“

Den eneste begrundelse ligger herefter i ordet „findes“. (Det samme gæl-

der i øvrigt helt umiddelbart præmissernes 2. led, jfr. foran i afsnit IX E 2 b). – Ikke blot hensynet til parterne, bl.a. i forbindelse med deres appelovervejelser, men også hensynet til omverdenen, jfr. det gældende offentlighedsprincip, kræver, at retten giver udtryk for, *hvor* den har „fundet“ sit resultat. Jfr. herved retsplejelovens § 218 stk. 1, 1. punktum: „Domme og kendelser skal ledsages af grunde.“

Når det nu ikke er muligt at finde den afgørende begrundelse i præmisserne i den her omtalte dom, må det være tilladt at gætte sig frem.

Det kan imidlertid næppe længere være ikrafttrædelsesbestemmelsen i LL 1975 § 3 stk. 2, der har været afgørende, jfr. foran i afsnit IV samt her i afsnit X C 2.

Måske er tankegangen bag dommen den, at når den kontraktsmæssige uopsigelighehed er ophørt, er der ingen opsigelsesregler til hinder for at *varsle vilkårsændring* med 3 måneders varsel. Den lovmæssige uopsigelighehed skulle efter denne tankegang således ikke være til hinder for, at udlejeren varslers sig helt fri af reguleringsvilkåret om pristalsregulering. (I så fald måtte konsekvensen være, at også udlejere i lejeaftaler, hvor lejen følger LL's almindelige regler, med 3 måneders varsel kunne varsle anvendelse f.eks. af en stærkt tyngende pristalsklausul kombineret med kumulerende procentregulering etc., jfr. foran i afsnit VII og IX A). Som det fremgår af redegørelsen foran i kapitel 1 afsnit III B, er en sådan synsmåde imidlertid ikke holdbar (i så fald ville da også vendingen: „efter indholdet af lejekontrakten“ være overflødig, når det tillige fremhæves, at lejeforhøjelsen blev krævet „efter uopsigelighehedsperiodens udløb“). Heraf følger – i overensstemmelse med kontraktsrettens almindelige regler – at udlejeren heller ikke midlertidigt kan varsle sig fri af reguleringsaftalen, jfr. specielt herom foran i afsnit A. Hvis dette gæt med hensyn til, hvad der var landsrettens egentlige begrundelse, er rigtigt, tog landsretten således fejl.

En tredje mulighed er, at landsrettens dom i sin sfinksagtige tavshed rummer en visdom, som det ikke er forundt os almindelige dødelige at få øje på. Vi er derfor også afskåret fra at tage stilling til den.

– Dommen er utvivlsomt forkert. Den er anket til Højesteret.

4. ØLR-tilkendegivelse af 25. april 1988¹⁰¹

I denne sag var der i den individuelle „hovedkontrakt“ indeholdt en udførlig pristalsreguleringsaftale. I umiddelbar tilknytning hertil fremgik følgende *understregede* klausuler:

101. I sag 17. afd. 479/1987.

Kapitel 2 X F 5

„Udover den aftalte leje betaler lejereren alle af ejendommen gående ejendomsskatter og afgifter til det offentlige, og fremtidige stigninger i de anførte skatter og afgifter er [udlejereren] uvedkommende.

[Udlejereren] betaler ejendommens forsikringer herunder brandforsikringen.“

Af den individuelle kontrakts § 11 fremgik endvidere følgende (med min fremhævelse):

„Iøvrigt skal bestemmelserne i vedhæftede autoriserede lejekontrakt være gældende for lejemålet, idet standardkontraktens bestemmelser dog viger for nærværende kontrakts bestemmelser i det omfang, der er uoverensstemmelser.“

Af § 2 stk. 6 i den vedhæftede typeformulars (1975 A) almindelige, småtrykte bestemmelser – der ikke var særligt fremhævede – fremgik:

„Lejen og betaling for varme m.v., kan ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom.“

Endvidere indeholdt typeformulærens § 15 stk. 7 den sædvanlige regel om adgang til lejeforhøjelser trods aftalt uopsigelig, jfr. foran i afsnit 2.

Retten fandt imidlertid, at:

„– – henvisningen i den specielt udformede kontrakt til de almindelige betingelser i den kontrakten vedhæftede typeformular A 1975 jfr. navnlig § 15 stk. 7 [!] og § 2 stk. 6 afgiver fornødent grundlag for at indrømme sagsøgeren adgang til en lejejustering i medfør af lejelovens § 47. En sådan reguleringsmulighed findes under disse omstændigheder ikke at være i modstrid med § 11 i den mellem parterne indgåede kontrakt.“

Lejereren indbragte sagen for Østre landsret, der i sin tilkendegivelse, som parterne tiltrådte, foreslog sagen *forligt således, at udlejereren tog bekræftende til genmæle* over for lejerens frifindelsespåstand, og at parterne overlod spørgsmålet om sagens omkostninger for begge retter til rettens afgørelse. – Lejereren, der ved boligretsdommen var blevet pålagt 30.000 kr. i sagsomkostninger, fik af landsretten tillagt 75.000 kr.

5. Ringsted boligrets dom af 16. juni 1981¹⁰²

Af den individuelt udformede lejekontrakt fremgik bl.a. – foruden en aftale om lejeregulering ifølge lejerens bruttoomsætning og en minimumsleje – følgende klausul:

„Parterne underkaster sig i øvrigt bestemmelserne i vedhæftede standardformular i det omfang anden aftale ikke er truffet i vedhæftede særlige betingelser.“

102. I sag b/s 552/80.

Den nævnte standardformular var den af boligministeriet i 1967 autoriserede typeformular A, 2. udgave.

Som følge af særlige problemer, der forelå i sagen – samt til en vis grad bestemt af proceduren – kan præmisserne ikke umiddelbart forstås, men det afgørende i denne forbindelse er, at udlejeren nægtedes ret til at kræve lejeforhøjelse i medfør af dagældende LL § 35 stk. 2 (idet kravet var fremsat før 1. januar 1980). I øvrigt fandt retten ikke grundlag for at anvende AFTL § 36, jfr. ligeledes dommene nævnt foran i afsnittene C 6 og E 6.

6. Silkeborg boligrets dom af 22. marts 1988¹⁰³

Den individuelt udfærdigede lejekontrakt indeholdt bl.a. dels en uopsigeligheidsklausul indtil 1. februar 1991, dels i § 8 følgende lejereguleringsklausul:

„Den aftalte leje kan, bortset fra skatte- og afgiftsforhøjelser, ikke stige før den 1/2 1984, fra hvilket tidspunkt huslejen fremover pristalsreguleres med det pr. 1/2 1984 gældende reguleringspristal som udgangspunkt.

Lejen reguleres dog såfremt der måtte forekomme ændringer i ejendommens skatter og afgifter – – – – “.

Samme kontrakt indeholdt i § 12 stk. 1 følgende bestemmelse (med min fremhævelse):

„For lejemålet gælder iøvrigt vedhæftede Almindelige bestemmelser i boligministeriets typeformular A 5 *i det omfang, der ikke er truffet anden bestemmelse i nærværende lejekontrakt.*“

Den af udlejeren påberåbte, delvis kursiverede lejereguleringsklausul i typeformularen var identisk med den, der påberåbtes i den foran i afsnit 2 omtalte sag i U 1987.600 ØLD:

„Hvis udlejer har indrømmet lejeren uopsigelighed, *er den aftalte uopsigelighed ikke til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler.*“

Boligretten frifandt lejeren med følgende begrundelse (og med min fremhævelse):

„Ved den afsluttende bestemmelse i lejekontraktens § 12, stk. 2 har parterne aftalt, at bestemmelserne i Boligministeriets typeformular A i øvrigt skal gælde for lejemålet „*i det omfang, der ikke er truffet anden bestemmelse i nærværende lejekontrakt*“.

103. I sag nr. 1600/87.

Kapitel 2 X F 7

Om sagsøgeren [udlejer] efter lejevilkårene kan kræve lejeforhøjelse i henhold til lejelovens § 47 uanset den aftalte uopsigelighed,¹⁰⁴ findes herefter at måtte afhænge af, om parterne ved lejekontraktens bestemmelser kan antages at have gjort fuldstændigt op med sagsøgerens [udlejerens] adgang til at kræve lejeforhøjelse.

I så henseende bemærkes, at parterne ved lejekontraktens § 8, stk. 1 har vedtaget, at den aftalte leje, bortset fra skatte- og afgiftsforhøjelser, ikke kan „stige før den 1/2 1984, fra hvilket tidspunkt huslejen fremover pristalsreguleres med et pr. 1/2 1984 gældende detailpristal som udgangspunkt“.

Navnlig således som denne bestemmelse, der er placeret lige efter bestemmelserne om lejemålets uopsigelighed i lejekontraktens § 7, er affattet, og idet parterne i lejekontraktens § 8, stk. 2 tilmed har suppleret bestemmelsen i § 8, stk. 1 med en bestemmelse om, at lejen „reguleres dog såfremt“ ejendommens skatter og afgifter ændres, findes lejekontrakten på det foreliggende grundlag at burde fortolkes således, at parterne med bestemmelserne i § 8 på udtømmende måde har gjort op med sagsøgerens [udlejerens] adgang til at kræve lejeforhøjelse.

Idet sagsøgeren [udlejer] som følge deraf ikke kan antages at have krav på den i henhold til lejelovens § 47, stk. 1, varslede lejeforhøjelse, tages sagsøgerens påstand ikke til følge.“

7. Tønder boligrets dom af 6. april 1988¹⁰⁵

Problemstillingen og de pågældende klausuler svarede for så vidt helt til den foregående sags. Således som sagen var forelagt, drejede tvisten sig dog udelukkende om udlejerens adgang til at forhøje lejen i den aftalte uopsigelsesperiode.

„Udelukkelsesklausulen“ i den individuelt udfærdigede lejekontrakt havde følgende ordlyd:

„Løvrigt gælder for lejemålet de i vedhæftede typeformular A gældende standardbestemmelser F.S.V. de ikke måtte være fraveget i det foranstående.“

Atter frifandtes lejeren. Rettens begrundelse var følgende:

104. Dette spørgsmål var ikke sagens reelle problem. Den aftalte pristalsregulering kunne naturligvis for det første finde sted uden hensyn til den aftalte uopsigelighed. For det andet måtte typeformulærens forbehold anses for at være tilstrækkelig i denne henseende. Jfr. nærmere om dette spørgsmål foran i afsnit 2 samt nfr. i afsnit G 2 g.

105. I sag nr. 574/87.

„I lejekontrakten hedder det, at typeformular A's standardbestemmelser er gældende vedrørende lejemålet, for så vidt de ikke måtte være fraveget i det foranstående. I lejekontraktens individuelle bestemmelser er der aftalt gensidig uopsigelighed i 5 år til den 1. oktober 1991. Endvidere er det særligt aftalt, at lejen pristalsreguleres. Herefter findes henvisningen til typeformular A's standardbestemmelser at være fraveget i de individuelt aftalte bestemmelser, hvorfor der ikke kan ske lejeforhøjelser efter lejelovens § 47, da der er taget endelig stilling til lejeforhøjelser i uopsigelsesperioden i de individuelle bestemmelser i lejekontrakten.“

Rent bortset fra at lejeforhøjelse efter lejelovgivningens regler også måtte være udelukket *efter uopsigelsesperiodens udløb*, jfr. bemærkningerne til nogle af de i de foregående afsnit omtalte domme, kan dommen for så vidt siges at være videregående end disse, idet lejeforhøjelse i uopsigelsesperioden jo kunne ske ifølge den aftalte pristalsreguleringsbestemmelse, og da endvidere forbeholdet *i denne henseende* måtte antages at være tilstrækkeligt.¹⁰⁶ *Alligevel* lod retten den individuelle lejereguleringsklausul have forrang fremfor den kursiverede klausul i typeformularen.

Udlejeren appellerede dommen, men anken blev frafaldet bl.a. på grund af frykten for, at det skulle blive statueret, at adgangen til lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler skulle blive tilsidesat også *efter uopsigelsesperiodens udløb*.

G. SAMMENFATNING OG VURDERING

1. Indledning. Retskildernes rangfølge

Ved aftalefortolkning i almindelighed, hvor der foreligger dels *lovbestemmelser* om det omtvistede problem, dels – hvilket jævnligt er tilfældet i lejeforhold – *flere aftaledokumenter*, der indeholder klausuler om det omtvistede problem, vil den *rangfølge*, hvori disse „retskilder“ skal tillægges betydning, være følgende:

Præceptive lovbestemmelser har naturligvis altid ubetinget forrang fremfor øvrige lovbestemmelser og aftaleklausuler. Dernæst kommer *individuel udfærdigede* kontraktsklausuler, og derefter klausuler i en *sædvanemæssig tekst* (bl.a. i standarddokumenter, herunder typeformularer – altså

106. Jfr. i denne forbindelse især højesteretsdommene i U 1977.857 og U 1978.437.

blanketter) og endelig til sidst *deklaratoriske lovbestemmelser*. (Derimod er rækkefølgen af de to sidstnævnte retskilder omvendt, såfremt blanketklausuler, der stiller lejeren dårligere end „loven“, ikke er fremhævet, jfr. LL § 5 stk. 1). – Ligestillet med deklaratoriske lovbestemmelser i så henseende er *almindelige kontraktsretlige/lejeretlige grundsætninger* i det omfang, der ikke findes deklaratoriske lovbestemmelser, som det omtvistede problem kan henføres til.

I det foregående er naturligvis forudsat, at *indholdet* af de pågældende lovbestemmelser og kontraktsklausuler „dækker hinanden“ for så vidt angår det pågældende problem – ellers er der jo ingen regelkollision. Det er (naturligvis bortset fra præceptive lovbestemmelser) ligeledes forudsat, at det ikke i aftaledokumenterne er udtalt, at en anden rangfølge skal gælde. Præciseringen af rangfølgen ses imidlertid ikke at være forekommet i leje-forhold.¹⁰⁷ Af de foran i afsnit F refererede domme fremgår derimod, at det jævnligt – i overensstemmelse med det foran anførte – er direkte udtalt, at de individuelt udfærdigede klausuler skal have fortrin fremfor dels de sædvanemæssige klausuler, dels lejelovgivningens (underforstået) deklaratoriske regler, jfr. nfr. i afsnit 2 a.

Endvidere kan der naturligvis opstå fortolkningskollisioner dels *indbyrdes* mellem kontraktsklausuler af *samme rangorden*, dels mellem ligeværdige lovbestemmelser indbyrdes (i princippet såvel præceptive som deklaratoriske). Sådanne kollisioner ses ikke at være forekommet i de sager, som angår de her behandlede problemer.

Det skal i denne forbindelse endelig bemærkes, at der sjældent i forbindelse med de her behandlede kontraktsfortolkningsproblemer er behov for at anvende de fra aftaleretten almindeligt kendte fortolkningsregler, nemlig *minimumsreglen* og *uklarhedsreglen*. Den første går groft sagt ud på, at et løfte må fortolkes i retning af den forståelse, der er mindst byrdefuld for løftegiveren. Uklarhedsreglen har i korthed det indhold, at der i et vist omfang må ske fortolkning imod dokumentets affatter.¹⁰⁸

2. Gennemgang af forskellige varianter

a. *Hvor intet klart forbehold er taget*

Af de grunde, der er anført bl.a. foran i afsnit C 7, er det svært at tillægge de

107. I entreprisforhold forekommer det derimod undertiden, at der er taget stilling til aftaledokumenternes rangfølge – i visse tilfælde efter andre principper end dem, som ellers ville gælde, jfr. *Hans Henrik Vagner: Entrepriseret* (1988) s. 36 ff.

108. Dette sidste synspunkt blev dog nævnt som et moment blandt andre dels i den foran i afsnit C 6 omtalte Københavns boligretsdom, dels i boligretsdommen omtalt foran i afsnit E 6.

domme, der under disse omstændigheder giver udlejerens ret til at kræve lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler, nogen præjudikatsmæssig værdi.¹⁰⁹ Dette forhold forstærkes af, at andre afgørelser i samme situation kommer frem til det modsatte – og rigtige – resultat.¹¹⁰

Udlejerens manglende ret til at kræve lejeforhøjelse efter lejelovgivningens *almindelige regler*, forekommer naturligvis særlig klar, når der især i en individuelt udfærdiget lejekontrakt – ud over klausulen om prissregulering m.v. – er taget et *specielt* reguleringsforbehold, nemlig i praksis vedrørende skatte- og afgiftsforhøjelser.¹¹¹

b. Forbehold taget i typeformularen, men anvendelsen af dette eksplicit udelukket i den individuelle aftale

Kommentar til disse situationer skulle forekomme overflødige, men den foran i afsnit F 3 omtalte dom i U 1988.725 VLD nødvendiggør drøftelsen. Alle øvrige afgørelser herom er i overensstemmelse med fremstillingen her.¹¹²

c. Det tagne forbehold findes i den individuelt udfærdigede kontrakt

Såfremt *indholdet* af forbeholdet er tilstrækkelig klart, jfr. nfr. i afsnit g, vil det kunne påberåbes (når der bortses fra det foran i afsnit IX omtalte præceptivitetsspørgsmål).¹¹³

d. Den særlige reguleringsklausul findes i den individuelle kontrakt og forbeholdet i typeformularen

Når forbeholdet ikke tages i tilslutning til den særlige reguleringsaftale, må det almindeligvis antages at blive tilsidesat.¹¹⁴

e. Såvel reguleringsklausul som forbehold findes i typeformularen

Selv i denne situation kan det tænkes, at der er en sådan fjern sammenhæng mellem på den ene side den særligt aftalte – og derfor i typeformularen

109. Dommene foran i afsnittene C 2 (VLD), C 4 og C 5. – I de to sidstnævnte af disse domme forekom dog et almindeligt forbehold (som imidlertid syntes at savne indholdsmæssig klarhed, jfr. nfr. i afsnit g).

110. Dommene foran i afsnittene C 3 (VLD) og C 6.

111. Jfr. således dommene foran i afsnittene C 3 (VLD) og F 6, men anderledes dommen omtalt i afsnit C 4.

112. Jfr. især U 1987.600 ØLD foran i afsnit F 2 og ØLR-tilkendegivelse foran i afsnit F 4.

113. Her kan nævnes dommene foran i afsnit C 5 og D 3 (ØLD). I dommen foran i afsnit E 2 (VLD) fandtes forbeholdet såvel i den individuelle aftale som i typeformularen.

114. Jfr. således den foran i afsnit E 3 omtalte ØLD. – Jfr. endvidere *Preben Bang Henriksen* i U 1988B.212.

individuelt udfærdigede – reguleringsklausul og på den anden side forbeholdet, at dette ikke kan tillægges betydning.¹¹⁵

f. Forbeholdets ydre fremtræden (form)

Det vil især være i de foran i afsnittene d og e omtalte situationer, at *forbeholdets ydre fremtræden* vil have betydning. En sag vil således kunne stille sig forskelligt alt efter, om forbeholdet på den ene side er sat med *små, ikke fremhævede typer, gemt væk* i urskoven af de „Almindelige bestemmelser“, der findes i typeformularen,¹¹⁶ eller på den anden side om forbeholdet dels er *fremhævet* (sædvanligvis med kursiv), dels er anbragt *et iøjnefaldende sted*, f.eks. på formularens nogenlunde overskuelige forside.¹¹⁷

g. Forbeholdets indre klarhed (indhold)

Foruden forbeholdets *placering* (i den individuelle kontrakt eller i en typeformular og det nærmere sted i disse dokumenter) og dets *fremtræden (form)*, spiller naturligvis også dets nærmere *indhold* en væsentlig rolle for, om forbeholdet tillægges betydning. Jo mindre klart forbeholdet er formuleret, jo mere tilbøjelig vil man naturligvis være til at se bort fra det.

I den foran i afsnit C 5 omtalte sag fra Holstebro lød den klausul, som retten opfattede som et lejereguleringsforbehold, således: „Hvor intet andet er aftalt gælder lejelovens regler“. – Klausulen må imidlertid ret beset snarere henregnes til dem, der eksplicite udelukker lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler, idet der med hensyn til udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse jo netop var *aftalt* andet, nemlig pristalsklausulen.

Af særlig fortolkningsmæssig interesse er i øvrigt følgende klausul:

„Lejen og de øvrige beløb kan forhøjes efter lovgivningens regler *uanset eventuel kontraktlig uopsigelighed*“.

115. Dette fremgår dels forudsætningsvis af dommen foran i afsnit D 2 (ØLD), dels direkte af de anvendte begrundelser i dommene foran i afsnittene E 4 (ØLD), E 5 og tildels E 6.

116. Jfr. således forbeholdet i disses § 2 nr. 6 stk. 1 i typeformular A 5 (1979). Omtalt nfr. i afsnit g.

117. Disse sidstnævnte krav var delvis opfyldt i nogle af forgængerne for typeformularerne A 4 og A 5 (1975 og 1979), jfr. dog nfr. i afsnit g.

I dommen omtalt foran i afsnit C 4 angives helt nøjagtig denne klausul (incl. kursiveringen) at fremgå af den i sagen anvendte typeformular. Således som denne klausul *ordret* (jfr. nfr.) er formuleret, er meningsindholdet imidlertid *udelukkende* dette, at kontraktsmæssig uopsigelighed ikke er til hinder for lejeforhøjelse. Der er efter ordlyden ikke tale om et forbehold fra udlejerens side om at kræve lejeforhøjelse *uanset eventuel anden aftale om lejeregulering*. Det samme gælder § 15 stk. 7 i typeformular A 5 (1979), jfr. nfr.

Den i sagen anvendte typeformular er givetvis en „privat“ variant af typeformular A 3 (1968), der i sin originale version lyder således:

„Lejen og de øvrige beløb kan forhøjes efter lovgivningens regler herom, *uanset evt. kontraktlig uopsigelighed*“.

Bortset fra forkortelsen af ordet „eventuel“ adskiller denne klausul sig fra den foran omtalte kun på punkter, nemlig dels ved anvendelsen af ordet „herom“, dels ved *kommaet* lige efter ordet „herom“. Den sidstnævnte forskel forekommer ikke uvæsentlig, idet klausulen herefter med lidt god vilje læses således:

Lejen og de øvrige beløb kan forhøjes efter lovgivningens regler herom, *og dette uanset evt. kontraktlig uopsigelighed*.

En tankestreg mellem de to led ville have gjort forbeholdet klarere end ved blot anvendelse af komma.

Det er uvist, hvordan man i boligministeriet har opfattet klausulen, da man i forbindelse med lovændringerne i 1975 udfærdigede næste udgave af typeformularen (A 4, 1975). Her flyttedes nemlig forbeholdsklausulen bort fra formularens forside og erstattedes af to klausuler placeret i de endnu mere småtrykte „Almindelige bestemmelser“: en ikke-fremhævet for alle slags lejemål i § 2 nr. 6 stk. 1 med følgende ordlyd:

„Lejen og betaling for varme m.v. kan ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom.“

og en – delvis fremhævet – særlig for erhvervslejemål i § 15 stk. 7 med følgende indhold:

„Hvis udlejer har indrømmet lejerens uopsigelighed, *er den aftalte uopsigelighed ikke til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler*.“

Om den sidstnævnte klausul synes der i hvert fald ikke at kunne være nogen

tvivl om, at den ikke indeholder et forbehold om lejeforhøjelse trods aftale om regulering af lejen efter andre principper (pristal etc.). Ikke desto mindre er det i nogle af de foran omtalte sager, hvor denne eller den i denne henseende ligelydende § 15 stk. 7 i typeformular A 5 (1979) var anvendt, denne klausul, som blev påberåbt fra udlejerside og ikke den netop foran omtalte klausul i formularens § 2 nr. 6 stk. 1.¹¹⁸

I øvrigt er det ikke sikkert, at der vil blive stillet de samme krav til placering, form og indhold af et forbehold om lejeregulering trods aftalt uopsigelighed, jfr. LL § 47 stk. 4 og nu ERL § 3 stk. 5, som til et forbehold om „almindelige“ lejeforhøjelser trods særlige reguleringsaftaler.¹¹⁹

Selvfølgelig er der tale om beslægtede fortolkningsproblemer, men helt identiske er de næppe. Dette kan bl.a. begrundes med, at aftalen om uopsigelighed så at sige kun *indirekte* frakender udlejeren en sædvanligt forekommende adgang til at kræve lejeforhøjelse (idet uopsigelighedsaftalen forudsætter kendskab til reglen om, at vilkårsændringer principielt kun kan ske via anvendelse af opsigelsesreglerne, jfr. foran i kapitel 1 afsnittene II og III). Særlige aftaler om en bestemt vederlagsberegning i et hvilket som helst kontraktsforhold peger derimod *direkte* på, at man har *erstattet* lovens deklaratoriske regler med en anden aftale, jfr. bl.a. foran i afsnit VIII. Af denne grund må der formentlig i denne sidstnævnte situation stilles strengere krav til forbeholdets placering, form og indhold end til de forbehold, der skal kunne bryde en kontraktsmæssig uopsigelighed.

I lejekontrakter, hvor der findes en særlig reguleringsaftale efter pristal eller lignende, synes det tillige at være nærliggende at antage, at en aftalt uopsigelighed fra udlejerens side ikke kan være den omstændighed, der kan forhindre lejeforhøjelse efter lejelovgivningens almindelige regler. Den særlige reguleringsklausul viser nemlig netop, at der løbende skal kunne ske lejeforhøjelse.¹²⁰ Der er i denne forbindelse bortset dels fra det foran i afsnit IX omtalte *præceptivitetssynspunkt*, dels fra betydningen af et „sandt“ lejereguleringsforbeholds placering, form og indhold.

H. FORARBEJDERNE TIL ERL § 9

Det lovforslag til en samlet lov om leje af erhvervslokaler m.v., der fremsattes i Folketinget den 5. oktober 1988, blev som bekendt ikke vedtaget i sin helhed. Kun forslaget kapitel 8 om „Ændring af lejevilkår“ blev – i en i

118. Jfr. dommene foran i afsnittene F 2 (ØLD), F 6 og F 7. I ingen af sagerne blev det berørt i præmisserne, at den påberåbte klausul ret beset ikke indeholder et forbehold i *den* retning. Lejeren frifandtes som omtalt allerede af andre grunde.

119. Se dog tilsyneladende *Preben Bang Henriksen* i U 1988B.212.

120. Se dog om dommene omtalt foran i afsnittene F 3 (i det førstkommende småtryksafsnit efter note 100), F 6 (ved og med note 104) og F 7 (ved note 106).

den her omhandlede henseende uændret skikkelse – vedtaget som kapitel 2 i lov 1988:829 (21/12) om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. (ERL).

Det oprindelige lovforslags § 34 var enslydende med præceptivitetsreglen i ERL § 9. Forslagets § 34 blev ved fremsættelsen i Folketinget ledsaget af bl.a. følgende bemærkninger (idet den øvrige del af bemærkningerne er omtalt foran i afsnit IX F):

„Som efter den gældende lejelov vil parterne frit kunne aftale anden regulering af lejen efter f.eks. index eller omsætning. Lejeregulering kan i så fald, *medmindre andet udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen*, gennemføres såvel efter aftalen herom som efter lovens bestemmelser“.¹²¹

Bortset fra at ordet „frit“ i de citerede bestemmelsers 1. punktum vil kunne misforstås af uindviede, jfr. foran i afsnit VII i teksten efter note 52, er denne del af udsagnet korrekt.

Som det fremgår af den foregående gennemgang af retspraksis i afsnittene C-F, er dette derimod ikke tilfældet med udsagnet i de citerede bemærkningers 2. punktum (selv når der bortses fra det foran i afsnit IX omhandlede præceptivitetsspørgsmål).

Tager man hensyn ikke blot til resultatet, men også til dommenes præmisser, er det i realiteten kun dommene omtalt i afsnittene C 2 (VLD), C 4 og måske C 5, der afgiver dækning for det sidstnævnte udsagn. Alle de øvrige omtalte domme – 16 i alt – *forudsætter* i det mindste klart det „modsatte“ resultat, idet de antager, at et almindeligt lejereguleringsforbehold skal være taget ved siden af den særligt aftalte klausul om pristalsregulering etc. Af disse 16 afgørelser er de 8 landsretsdomme og den ene en tilkendegivelse fra landsretten.

Hertil kommer almindeligt anerkendte aftaleretlige synspunkter, jfr. foran især i afsnittene A og G.

Som tilfældet har været i adskillige andre tilfælde, ligger lovmotiverne således også her under for en retsvildfarelse.

121. FT 1988-89 tillæg A sp. 529 f. – Fremhævelserne er foretaget af mig.

KAPITEL 3

Lejereguleringen i erhvervslokaler m.v.

I. Indledning. Disposition

A. BAGGRUNDEN FOR VEDTAGELSEN AF ERL

Indtil 1. januar 1989 fandtes lejelovgivningens almindelige lejeforhøjelsesregler for *erhvervslejemål og lignende* i LL kap. VIII (§§ 47-53). Reglerne var således fælles for *uregulerede beboelseslejemål*,¹ for *blandede lejemål*² og for leje af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse – typisk *erhvervslejemål*.³

Det var boligministerens hensigt, at der med virkning fra 1. januar 1989 skulle gælde en særlig lov for erhvervslokaler m.v., som skulle indeholde bestemmelser, der i *almindelighed* gav regler for disse lejemål. Loven skulle dels indeholde de af LL's regler, som fandtes at burde anvendes på erhvervslejemål m.v., dels skulle enkelte nye særregler indsættes i loven. Et lovforslag efter disse retningslinier blev fremsat i Folketinget af boligministeren den 5. oktober 1988. Da der imidlertid ikke kunne opnås et flertal for lovforslaget, og da lov 1988:358 om midlertidigt huslejestop for erhvervslejemål m.v. – „*huslejestoploven*“ – udløb den 31. december 1988, vedtoges som surrogat herfor ERL's begrænsede regler om lejefastsættelse til afløsning af „*huslejestoploven*“ med ikrafttrædelsesdato den 1. januar 1989, jfr. ERL § 11.

Som antydnet indeholder ERL – nemlig i kap. 2-4 – udelukkende bestemmelser om *forhøjelse og nedsættelse af lejebetalinger*. Disse to problemkomplekser betegnes i det følgende – for kortheds skyld – under ét

1. Jfr. om begreberne regulerede og uregulerede lejemål *Lejeret I* s. 74 f.

2. Se nærmere om dette begreb *Lejeret I* s. 34 ff. Jfr. tillige nfr. i afsnit B i begyndelsen.

3. Jfr. om dette begreb *Lejeret I* s. 33 f samt nfr. i afsnit II B.

som *lejefastsættelsen*, jfr. nærmere om dette begreb nfr. i afsnit II A. Lovens kap. 1 indeholder dog tillige – naturligt nok – bestemmelser, som angiver *hvilke lejeforhold, der omfattes* af de foran omhandlede lejefastsættelsesbestemmelser.

Det er principperne og de nye regler for *lejefastsættelsen* – i henhold til ERL⁴ – for lokaler, der *udelukkende anvendes til andet end beboelse*, der er genstand for fremstillingen her i kapitel 3. (Se dog nfr. i afsnit B 1).

De mange og store vanskeligheder ved at forstå og anvende flere af lovens bestemmelser, jfr. de følgende afsnit, er end ikke antydnet i bemærkningerne til lovforslaget, og boligministeren har næppe heller på anden måde informeret Folketinget eller specielt dets boligudvalg herom.

B. FORHOLDET TIL LL KAP. VIII I HOVEDTRÆK

De centrale bestemmelser i ERL kap. II (§§ 3-9) svarer i deres hovedindhold, rækkefølge og opbygning til reglerne i LL kap. VIII (§§ 47-52).

I forhold til reglerne i LL kap. VIII er *de væsentligste ændringer* vedrørende lejefastsættelsen i lejemål om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse – altså primært erhvervslejemål – følgende:

1. En væsentlig nydannelse i henseende til lejereglernes anvendelsesområde er, at *visse* såkaldte *blandede lejemål*, jfr. LL § 3, fra 1. januar 1989 *skal adskilles* med hensyn til *lejefastsættelse*, men *kun* i denne relation. Det drejer sig om tilfælde, hvor det blandede lejemåls beboelseslokaliteter og dets øvrige lokaler er „beliggende i hver sin fysiske enhed“, jfr. ERL § 1 stk. 2. Er dette tilfældet, skal lejefastsættelsen finde sted efter ERL's regler for så vidt angår *ikke-beboelsesdelen*, medens lejefastsættelsen for beboelsesdelen skal finde sted efter LL's eller BRL's regler alt efter, om der er tale om henholdsvis et ureguleret eller et reguleret lejemål. Jfr. herom nærmere i afsnittene II C og VI.

2. Udlejerens mulighed for at regulere lejen under hensyn til det lejedes værdi er blevet begrænset til hvert 4. år mod hidtil hvert 2. år, jfr. ERL § 3 stk. 1, 2. punktum og § 3 stk. 4, 2. punktum.⁵ Ifølge lovens motiver er formålet hermed, at lejereren derved får mulighed for på et sikrere grundlag at kunne tilrettelægge sin virksomhed over en længere periode. Jfr. nærmere om disse regler nfr. i afsnit III A 3.

4. Jfr. nfr. i afsnit II A note 7 om lejeregulering i medfør af særligt aftalte lejereguleringsklausuler (pristal etc.).

5. Jfr. nærmere nfr. i afsnit III A 3. Se tillige overgangsreglen i ERL § 12 stk. 4.

Kapitel 3 I B

3. Endvidere er der i ERL § 3 stk. 3 indført et krav om, at udlejer under en eventuel boligretssag skal *føre bevis* for – „dokumentere“ – at den leje, som udlejer kræver, svarer til lejen for et repræsentativt antal sammenligningslejemål, som findes i kvarteret eller i området. Hidtil har udlejer kun skullet dokumentere, at den gældende leje var væsentlig lavere end det lejedes værdi.⁶

4. Det bestemmes i denne forbindelse i ERL § 3 stk. 3, at lejemål, hvor *lejekontrakt er indgået* inden for de seneste 12 måneder, ikke kan indgå i sammenligningsgrundlaget, jfr. nærmere nfr. i afsnit III B 2 a.

5. Såfremt den lejeforhøjelse, som udlejer forlanger under henvisning til, at lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, overstiger 20% af den leje, der gælder på varslingstidspunktet, skal lejeforhøjelsen ifølge ERL § 3 stk. 4 fordeles ligeligt over 4 år, jfr. nærmere nfr. i afsnit III D 4.

6. Reglen i ERL § 5 om lejerens krav på nedsættelse af såkaldt *misforholdsleje* er ændret på nogle punkter i forhold til LL § 49.

a. Indledningsvis bemærkes dog, at der *ikke* – således som dette er tilfældet med hensyn til udlejerens krav om lejeforhøjelse, jfr. foran i afsnit 3 – er sket ændringer i *det beviskrav*, der stilles i LL § 49. ERL § 5 stiller således *ikke* et *skærpet krav til lejer om dokumentation* af lejeforskellen ved fremskaffelse af sammenligningslejemål, jfr. nfr. i afsnittene V B 1 og 2.

b. Som ny regel fastslår ERL § 5 stk. 1, at lejer er *afskåret* fra at kræve lejen nedsat under hensyn til det lejedes værdi *i det første år efter lejeaftalens indgåelse*, jfr. nfr. i afsnit V B 3.

c. Endvidere er tilbagebetalings- og forældelsesreglerne i LL § 49 stk. 3 og 4 ændret i ERL § 5 stk. 3, således at den sidstnævnte bestemmelse *kun* angår lejerens krav på *tilbagebetaling*. Lejerens adgang til at kræve *nedsættelse* af lejen *for fremtiden* afskæres således ikke af reglen, jfr. nfr. i afsnittene V C og D.

d. Endelig er i den netop omtalte ERL § 5 stk. 3 *begyndelsestidspunktet* for forældelsesfristen på 1 år for *nyindgåede lejemål* knyttet til den foran omtalte regel i ERL § 5 stk. 1, 2. punktum – „*det første år efter lejeaftalens indgåelse*“ – og ikke til tidspunktet for lejens betaling, jfr. nærmere herom nfr. i afsnit V D.

7. Reglerne i LL §§ 50-52 om (stigninger og evt. fald i) *skatter og afgifter* er stort set overført uændret til ERL §§ 6-8, jfr. nfr. i afsnit IV. Dog er reglerne *ikke* længere *præceptive*, hvilket dog i praksis er næsten uden betydning, jfr. foran i kapitel 2 afsnit IX C ved og med note 61.

6. Idet ERL § 3 stk. 1, 1. punktum svarer til LL § 47, stk. 1. Se nærmere om spørgsmålet nfr. i afsnit III B 1.

8. Reglen i LL § 47 stk. 4 om, at udlejerens ved uopsigelighed fra hans side kun kan kræve lejeforhøjelse, såfremt han har forbeholdt sig at regulere lejen, er ordret gentaget i ERL § 3 stk. 5.

9. ERL indeholder endvidere i kap. 4 (§§ 11-13) nogle ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser, jfr. nfr. i afsnittene II E og VII.

10. Af lovens kap. 3 (§ 10) fremgår endelig, at tvister om forhold omfattet af ERL skal behandles efter reglerne i LL kap. XVIII (§§ 107-113) – en bestemmelse, der ret beset er overflødig, fordi dette ville gælde i kraft af den sædvanlige fortolkning af LL § 107 stk. 1.

En kort gennemgang af de nye lejefastsættelsesregler er foretaget af bl.a. følgende: *Niels Gesner* i „Advokaten“ 1989 s. 93 ff, *Niels Grubbe* i „Fagligt Nyt“ 1989:3:10 ff, *Preben Bang Henriksen* i U 1989 B 45 ff, *Mogens Johansen* i „Advokaten“ 1989 s. 133 f, *J.O. Paarup* i „Huset“ 1989:1:16 f, *Michael Serup* i „Revisorbladet“ 1989:3:31 ff og *Anders Steenstrup* i „Advokaten“ 1989 s. 49 ff. – En mere udførlig og praktisk orienteret gennemgang findes hos *Niels Gangsted-Rasmussen* s. 36 ff.

II. Nærmere om anvendelsesområdet for ERL

A. ERL ANGÅR KUN REGLERNE OM LEJEFASTSÆTTELSE

Som omtalt vedrører ERL *kun* reglerne om *lejefastsættelse*. Dette er nærmere bestemt *for det første* reglerne om udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse, når lejen er *væsentlig lavere end det lejedes værdi*.⁷ Herom handler ERL § 3 med hertil knyttet varslingsregel i § 4. Derimod behandles udlejerens adgang til at kræve *forbedringsforhøjelser* stadig efter *LL's regler*.⁸

For det andet omfatter ERL i §§ 6-8 udlejerens adgang til at kræve *lejeforhøjelse* som følge af (stigning i) *skatter og afgifter*, respektive lejerens krav på *lejenedsættelse* ved evt. fald i og bortfald af sådanne.

For det tredje giver ERL § 5 en regel om *lejerens krav på lejenedsættelse*, såfremt lejen væsentlig overstiger det lejedes værdi – altså hvor der foreligger „*misforholdslige*“.

Som nævnt er lovens *eneste* sigte at indføre særlige bestemmelser om *lejefastsættelse* i erhvervslejerforhold og lignende. Bortset fra de omtalte, nødvendige anvendelsesregler i lovens kap. 1 og bortset dels fra en over-

7. Dette forudsætter dog, at udlejerens ikke i kraft af en særlig aftalt lejereguleringsklausul (pristal etc.) må anses for at have givet afkald på anvendelse af lejelovgivningens almindelige regler – her ERL § 3. Jfr. om dette spørgsmål nfr. i afsnit III A 1 med henvisninger.

8. Jfr. LL kap. X – i praksis særlig beregningsreglerne i § 58 og varslingsreglerne i § 59.

flødige bestemmelse i kap. 2 (§ 10) om boligrettens kompetence,⁹ dels fra – i et vist omfang nødvendige – ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser i kap. 4,¹⁰ indeholder loven udelukkende bestemmelser om lejeafstandsættelse. Af denne grund er overskriften til kap. 2: „Ændring af lejevilkår“ for vidtgående og dermed misvisende.

Reglerne i ERL §§ 3-5 er ifølge lovens § 9 *præceptive* i den forstand, at de ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens. ¹¹ For så vidt angår § 5 er præceptivitetsreglen i § 9 ret besat overflødig, idet § 5 er formuleret som en ugyldighedsregel til fordel for lejerens, og bestemmelsen vil derfor allerede af denne grund være præceptiv i så henseende, jfr. nfr. i afsnit V A.

Alle andre lejeretlige problemer vedrørende erhvervslejemål og andre ikke-beboelseslejemål *end* dem, der angår *lejeafstandsættelsen* i den foran angivne forstand, skal primært løses på grundlag af bestemmelserne i LL, jfr. udtrykkeligt ERL § 2 stk. 1.¹² Såfremt et sådant problem ikke er omhandlet af LL's bestemmelser, afgøres tvisten efter *almindelige for-
muere*retlige (kontraktsretlige, obligationsretlige) *regler*, jfr. foran i kapitel 1 afsnit 1.

B. ERL ANGÅR KUN LEJE AF LOKALER, DER UDELUKKENDE ANVENDES TIL ANDET END BEBOELSE. BEGREBET „ERHVERVSLEJEMÅL“

Som det fremgår af ERL § 1 stk. 1 gælder loven *kun* lejeafstandsættelsen for leje af lokaler, der *udelukkende* anvendes til *andet end beboelse*. Til gengæld omhandler loven lejeafstandsættelsen i *alle* de nævnte lejerforhold. (For udlejerens adgang til at kræve lejerforhøjelse gælder reglerne dog kun, såfremt udlejerens ikke i kraft af en særlig aftalt lejerreguleringsklausul må antages at have givet afkald af anvendelse af lejelovgivningens almindelige regler, nu ERL § 3.¹³)

Disse lejerforhold benævnes sædvanligvis som „*erhvervslejemål*“. – Når blot man hele tiden har for øje, at reglerne herom *også* omfatter *andet end lejemål med egentligt erhvervsmæssigt sigte*, jfr. straks nfr., er det fremstillingsteknisk praktisk at have en kort betegnelse på den eksisterende, brogede mængde lejeaftaler om lokaler, der anvendes til andet end beboelse.

Blandt lejerforhold, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, kan – foruden „erhvervslejemål“ – nævnes følgende lejerforhold, hvor

9. Jfr. foran i afsnit I B 10.

10. Jfr. nfr. i afsnittene II E og VII.

11. Om betydningen heraf i relation til ERL §§ 3 og 4 se foran i kapitel 2 afsnit IX C; jfr. endvidere nfr. i afsnit E.

12. Dog naturligvis ikke kap. VIII (§§ 47-53), som netop i så henseende er afløst af ERL.

13. Jfr. foran note 7 og nfr. i afsnit III A 1.

lejerens benyttelse *ikke nødvendigvis har erhvervsmæssigt sigte*, men hvor brugen f.eks. har religiøse og (andre) ideelle formål, herunder velgørende, nævnes følgende: Brug af lokaler til børnehaver, vuggestuer, undervisnings-, forenings-, møde-, selskabs- og sportslokaler, mødelokaler til ungdomsorganisationer, f.eks. spejdere, samt lokaler til vederlagsfri juridisk, social, psykologisk eller religiøs rådgivning. Herudover kan endvidere eksempelvis nævnes anvendelse af lokaler til garager og stalde samt opbevarings- og hobbyrum, der ikke er accessorier til en beboelseslejlighed.¹⁴

Som bekendt er der altid en risiko for, at de anvendte begreber tager magten fra realiteterne og forleder tanken – bl.a. således at man ureflekteret går ud fra, at det typiske, det sædvanlige også er det eneste gældende.¹⁵ På trods af denne risiko benyttes også i det følgende *udelukkende af fremstillingstekniske grunde* begrebet *erhvervslejemål* synonymt med den forskelligartede gruppe af lejeforhold om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse – altså for alle de lejeforhold, som med hensyn til lejefastsættelse omfattes af ERL. For at henlede opmærksomheden på den foran omtalte risiko sættes begrebet *erhvervslejemål* – og varianter heraf¹⁶ – imidlertid som regel i anførselstegn.

C. SÆRLIGT OM DE BLANDEDE LEJEMÅL, HVOR „ERHVERVSDELEN“ OG BEBOELSESEDELEN ER FYSISK ADSKILT

Som omtalt foran i afsnit I B 1 skal lejefastsættelsen for „erhvervsdelen“ af et blandet lejemål ske efter reglerne i ERL §§ 3-9, såfremt denne og beboelsesdelen er „*beliggende i hver sin fysiske enhed*“, jfr. ERL § 1 stk. 2. I så fald skal lejefastsættelsen for beboelsesdelen primært ske efter reglerne i BRL kap. II (omkostningsbestemt leje m.v.),¹⁷ såfremt der er tale om et *reguleret lejemål*. For *uregulerede lejemål* gælder for beboelsesdelen LL kap. VIII (§§ 47-53).

Er derimod et blandet lejemåls „erhvervsdel“ og beboelsesdel *beliggende i samme fysiske enhed*, anvendes de hidtil gældende regler – altså de samme lejefastsættelsesregler som for „rene“ beboelseslejemål, jfr. LL § 3. Dette indebærer, at lejefastsættelsen for *det samlede blandede lejemål* i dette tilfælde skal ske efter de samme regler, som netop omtalt i foregående tekstafsnit for beboelsesdelen i de blandede lejemål, der skal adskilles i lejefastsættelsesmæssig henseende.

14. Jfr. om disse sidstnævnte accessorier *Lejeret I* s. 32.

15. Jfr. *Lejeret I* s. 33 f netop om betegnelsen „*erhvervslejemål*“.

16. Jfr. f.eks. nfr. i afsnit C om blandede lejemåls „erhvervsdel“.

17. Jfr. *Lejeret I* s. 70 f om at en stor del af reglerne i LL kap. VIII (§§ 47-53) desuagtet gælder *ved siden af* reglerne om omkostningsbestemt leje.

Kapitel 3 II D

Det er vigtigt at fremhæve, at den foran omtalte *adskillelse* af de blandede lejemål (hvor „erhvervsdel“ og beboelsesdel er beliggende i hver sin fysiske enhed) *kun* gælder med hensyn til *lejefastsættelsen*. I *alle andre lejeretlige relationer* skal disse „adskilte“, blandede lejemål behandles *som beboelseslejemål*, jfr. LL § 3.¹⁸

Selv om det foran anførte om lejefastsættelsen i „adskilte“ blandede lejemål tilsyneladende er (nogenlunde) klart, giver disse lejemål imidlertid anledning til en række *helt specielle lejefastsættelsesproblemer*. Disse spørgsmål behandles derfor i et afsnit for sig, jfr. nfr. i afsnit VI.

D. ØVRIGE – ALMINDELIGE – BETINGELSER FOR ANVENDELSE AF ERL

ERL finder kun anvendelse på et retsforhold, såfremt dette opfylder de *almindelige betingelser* for at være *omfattet af lejelovgivningen*, jfr. i det hele *Lejeret I* kapitel 3.

Der skal for det første være tale om *brug mod vederlag*,¹⁹ selv om dette helt eller delvis kan bestå i *udførelse af arbejde*, jfr. udtrykkeligt ERL § 1 stk. 3.

Lejeforholdet skal ikke blot have *tilknytning til fast ejendom*,²⁰ men skal angå *brugen af lokaler* (hus eller husrum).²¹

Såfremt aftalen om brugen af lokaler *tillige omfatter aftaler af anden karakter* – således at der foreligger et *sammensat kontraktsforhold* – skal selve brugen af lokaler være *aftalens mest betydningsfulde moment* taget som helhed.²² Aftalen må endvidere *ikke* være helt *atypisk*.²³

Særlige lovbestemmelser, der måtte forekomme i anden lovgivning, går forud for reglerne i ERL, jfr. dennes § 2 stk. 1.²⁴ Sådanne lovbestemmelser, der giver særregler for lejefastsættelsen i erhvervsforhold og lignende, ses ikke at forekomme for tiden, men de kan tænkes at dukke op igen. Som et muligt eksempel herpå kan nemlig nævnes, at der i tidens løb med jævne mellemrum har været vedtaget en tidsbegrænset huslejestoplov primært for erhvervslejemål.

Endelig omfatter ERL uden videre *fremlejerforhold*, jfr. § 1 stk. 1, idet der

18. Jfr. yderligere om blandede lejemål *Lejeret I* s. 34 ff.

19. Jfr. *Lejeret I* s. 59 ff.

20. Jfr. *Lejeret I* s. 26 f.

21. Jfr. *Lejeret I* s. 28 ff.

22. Jfr. *Lejeret I* s. 37 ff.

23. Jfr. *Lejeret I* s. 50 ff.

24. Jfr. tillige *Lejeret I* s. 69 ff.

her tænkes på retsforholdet mellem en lejer, der – som fremlejegiver – videreudlejer de lokaler, han har brugsretten over, til en fremlejetager²⁵.

E. PRÆCEPTIVITET. ANVENDELSESREGLER OG IKRAFTTRÆDELSESREGLER M.V.

Såfremt et brugsforhold efter sin karakter opfylder de foran omtalte betingelser for at være omfattet af ERL, kan der *ikke* med retsvirkning for lejereren *træffes aftale* om, at reglerne i ERL *ikke skal gælde*. Dette gælder, uanset at reglerne i lovens kap. 1 ikke udtrykkeligt er gjort præceptive. Resultatet følger af, at når en lov indeholder bestemmelser, der er præceptive i en bestemt retning²⁶ og i et vist omfang,²⁷ vil også lovens regler om sit eget anvendelsesområde på samme måde og i samme omfang være præceptive, jfr. *Lejeret 1* s. 25 f. Jfr. endvidere nfr. i afsnit VI E specielt om reglerne for de foran i afsnit C omtalte blandede lejemål, der i lejefastsættelsesmæssig henseende skal adskilles.

Hvad der gælder en lovs almindelige anvendelsesbestemmelser, gælder tilsvarende en lovs *ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser* i det omfang, de har direkte relation til en præceptiv bestemmelse i lovens øvrige del. F.eks. vil det ikke med retsvirkning for lejereren kunne aftales mellem lejeforholdets parter, at fremtidige lejefastsættelsesregler tidligst skal kunne finde anvendelse på et bestemt tidspunkt (senere end 1. januar 1989, jfr. ERL § 11).

På samme måde er det aldeles oplagt, at også reglerne i ERL § 12 stk. 2-4 er præceptive til lejerens fordel – i den forstand at lejereren kan anfægte et eventuelt forhåndsafkald i så henseende – uanset at dette overhovedet ikke er antydnet i disse bestemmelser eller i en anden regel uden for disse.²⁸ En antydning i denne retning findes derimod i overgangsreglen i ERL § 13, idet der her bruges vendingen „kan – – – kun forhøjes“, men reglen er forment-

25. Jfr. nærmere herom *Lejeret 1* s. 80 ff.

26. Idet lejelovgivningens præceptive regler sædvanligvis er ufravigelige i den forstand, at *lejereren* ikke kan give *forhåndsafkald* på at påberåbe sig de pågældende bestemmelser, jfr. *Lejeret 1* s. 94 ff.

27. Af ERL's regler er kun §§ 3-5 udtrykkeligt gjort præceptive. Heraf kan modsætningsvis sluttes, at reglerne i §§ 6-8 er fravigelige, men en sådan slutning er ikke berettiget for så vidt angår anvendelsesreglerne samt ikrafttrædelses- og overgangsreglerne, jfr. straks nfr. i teksten.

28. ERL § 12 stk. 1 kommer ikke på tale i denne forbindelse, idet reglen tillægger *udlejereren* en særlig ret i forhold til lovens almindelige regler.

lig kun præceptiv for så vidt angår forhåndsaftaler i den forstand, at de bliver indgået før lovens ikrafttræden, jfr. nfr. i afsnit VI L 3. Hvis nemlig overgangsreglerne som anført ikke direkte har relation til præceptive bestemmelser i lovens „ordinære“ bestemmelser, og de heller ikke ved fortolkning kan antages at være præceptive, er der intet grundlag for at opfatte overgangsregler som præceptive i videre omfang end andre lovbestemmelser.

III. Lejeforhøjelsesreglerne i ERL §§ 3 og 4

A. BETINGELSERNE FOR FREMSÆTTELSE AF KRAV OM LEJEFORHØJELSE

1. Aftalemæssig udelukkelse

En fundamental betingelse for at udlejeren kan kræve lejeforhøjelse i medfør af reglerne i ERL §§ 3 og 4 er, at udlejeren ikke gennem parternes vedtagelse af en særlig lejereguleringsklausul (pristal, omsætning etc.) har afskåret sig fra at anvende lejelovgivningens almindelige regler. Vedtagelsen af ERL indebærer *ingen ændringer* i udlejerens adgang til at kræve *kombinationsforhøjelser*.²⁹

2. Lejen skal være væsentlig lavere end det lejedes værdi

a. Uanset om størrelsen af den gældende leje beror på en særlig aftale – aftalt leje³⁰ – eller på en tidligere varsling fra udlejerens side, er anvendelse af lejeforhøjelsesreglerne i §§ 3 og 4 betinget af, at lejen er *væsentlig* lavere end det lejedes værdi, jfr. § 3 stk. 1, 1. punktum.³¹

b. *Væsentlighedskravet* må i denne forbindelse antages først at være opfyldt, når forskellen mellem den aktuelle leje og det lejedes værdi udgør omkring 10-15%.

c. Det er *udlejeren, som skal bevise*, at den gældende leje er væsentlig lavere end det lejedes værdi, men beviset kræves ikke ført på grundlag af dokumentation af sammenligningslejemål (således som tilfældet er med hensyn til størrelsen af den krævede leje³²). Beviset kan f.eks. føres ved henvisning til tidligere afgørelser om andre sammenlignelige lejemål. I nogle retskredse udarbejder boligretten således en fortegnelse over lejefor-

29. Jfr. foran i afsnit II A i note 7 samt foran i kapitel 2 afsnittene IX og X, især afsnit IX C smh.m. afsnit F.

30. Jfr. *Lejeret* I s. 100 ff om forholdet mellem *aftalt* leje og *varsling* af lejeforhøjelser.

31. Reglen svarer i så henseende ganske til LL § 47 stk. 1, 1. punktum.

32. Jfr. om ERL § 3 stk. 3, 1. punktum nærmere nfr. i afsnit B 1.

højelsesafgørelser med angivelse af de pågældende lejemåls beliggenhed, art, størrelse og væsentlige lejevilkår og eventuelt tillige kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

d. Ved vurderingen af forholdet mellem lejen og det lejedes værdi ses der ifølge ERL § 3 stk. 2 nr. 1 bort fra *forbedringer*, som lejereren har *udført* for egen regning *med udlejerens tilladelse*. Da det er vanskeligt at indfortolke forbehold i en i den pågældende henseende klar lovtekst, synes bestemmelsen – der er identisk med LL § 47 stk. 1 litra d – at tvinge til følgende modsætningsslutning: Ved vurderingen af det lejedes værdi *kan* der tages hensyn til forbedringer, som lejereren har udført for egen regning *uden udlejerens tilladelse*. – I relation til udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse ifølge ERL § 3 kan sådanne forbedringer udført af lejereren således efter omstændighederne udløse en lejeforhøjelse, som der ellers ikke var grundlag for. Med hensyn til lejerens nedsættelseskrav i medfør af ERL § 5, der i stk. 2 henviser til den her omtalte regel, kan på samme måde sådanne forbedringer efter omstændighederne stille sig hindrende i vejen for lejerens adgang til at kræve lejenedsættelse.

Det må formentlig antages, at de nævnte konsekvenser har været utilsigtet, og at dette skyldes lovkoncipistens ukendskab til, at „overformulering“ af en regel kan føre til en falsk modsætningsslutning.³³

e. Ifølge ERL § 3 stk. 2 nr. 2 skal der ligeledes ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi bortses fra *lejeforhøjelser og forbedringer* efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring. Dette gælder dog ikke ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.³⁴

3. Begrænsningen til hvert 4. år

a. Ifølge ERL § 3 stk. 1, 2. punktum kan krav om lejeforhøjelse tidligst få virkning 4 år efter *lejeforholdets begyndelse*. Dette må forstås som det tidspunkt, hvor lejereren ifølge den indgåede lejeaftale *kan* overtage brugen (fra hvilket tidspunkt lejereren tillige sædvanligvis skal betale vederlag for brugen). Hvis lejereren rent faktisk tiltræder brugen *efter* dette tidspunkt, er det således det førstnævnte tidspunkt, der er afgørende. Såfremt endvidere lejereren – som det undtagelsesvis sker – som en villighed fra udlejerens side

33. Jfr. tillige nfr. i afsnit VII om ERL § 13.

34. Reglen er i sit indhold identisk med reglerne i LL § 47 stk. 1, 2. punktum litra c og sidste punktum.

får lov til at flytte ind før den overtagelsesdag, der er angivet i lejekontrakten, må det i relation til 4 års-reglen være det sidstnævnte tidspunkt, der er afgørende.

b. Ifølge LL § 47 stk. 3 kan krav om lejeforhøjelse tidligst få virkning bl.a. 2 år efter, at „*der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft*“ som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi. – Hverken denne regel eller den tilsvarende regel i ERL § 3 stk. 3 giver nogen begrænsning i adgangen til lejeforhøjelse efter disse regler, når der forinden er foretaget lejeforhøjelse som følge af enten øgede skatter og afgifter eller udførte forbedringer.

Som anført foran i afsnit I B var det hensigten at videreføre (bl.a.) denne regel i ERL – blot med den ændring at muligheden for at regulere lejen under hensyn til det lejedes værdi skulle begrænses til hvert 4. år.³⁵ Man skulle derfor umiddelbart tro, at de nye regler i ERL havde indeholdt en bestemmelse om begrænsningen i adgangen til sådan lejeforhøjelse, således at krav herom *tidligst kan få virkning 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft* som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi. – Denne retstilstand må imidlertid antages at være videreført ifølge ERL, men det fremgår blot *ikke for alle tilfældes vedkommende* af bestemmelsen i ERL § 3 stk. 4, der omhandler spørgsmålet, jfr. nærmere straks nfr. i teksten. *Kun* i de situationer, hvor *lejeforhøjelsen overstiger 20%* af den gældende leje fremgår 4 års-begrænsningen af lovbestemmelsen.

Som omtalt foran i afsnit I B 2 fremgår det klart af lovens forarbejder, at der *har været tilsigtet en generel* regel om, at udlejerens mulighed for at regulere lejen under hensyn til det lejedes værdi skulle *begrænses til hvert 4. år* (mod hidtil hvert andet år i medfør af LL § 47 stk. 3).

Når lovens motiver drages frem i denne forbindelse, hænger det sammen med, at *4 års-reglen i ERL § 3 stk. 4* under behandlingen i Folketingets boligudvalg – som sædvanlig i sidste øjeblik – *fik en meget uheldig affattelse*. Af den umiddelbare ordlyd af § 3 stk. 4 fremgår således ingen 4 års-begrænsning i de tilfælde, hvor den pågældende lejeforhøjelse ikke overstiger 20% af den leje, der er gældende på varslingstidspunktet. Bestemmelsens sidste punktum: „*I denne 4-årige periode kan udlejer ikke yderligere*“³⁶ – – har nemlig kun relation til indholdet af bestemmelsens 1. punktum, der – som det ses – kun omhandler de tilfælde, hvor lejeforhøjelsen overstiger 20% af den leje, der var gældende på varslingstidspunktet.

35. Jfr. FT 1988-89 tillæg A sp. 528.

36. Mine fremhævelser.

Det oprindelige forslag³⁷ til denne bestemmelse lød således:

„Lejeforhøjelsen skal fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejeforhøjelse. I denne 4-årige periode kan udlejer ikke yderligere forlange lejen reguleret under hensyn til det lejedes værdi.“

Som det vil ses, angik denne bestemmelses sidste punktum *ethvert tilfælde af lejeforhøjelse* efter disse regler – altså uanset størrelsen af lejeforhøjelsen. Under udvalgsbehandlingen ændredes bestemmelsens 1. punktum til dens nuværende ordlyd, uden at man samtidig foretog en konsekvensændring af bestemmelsens sidste punktum. Det fremgår af udvalgsbetænkningen afgivet den 9. december 1988, at baggrunden for ændringen af 1. punktum *ikke* var et ønske om at ophæve selve 4 års-begrænsningen, såfremt den krævede lejeforhøjelse ikke oversteg 20%.

Det hensyn, som lå bag det oprindelige lovforslag om ligelig fordeling over 4 år af en krævet lejeforhøjelse, lød ifølge bemærkningerne til lovforslaget³⁸ således:

„Det foreslås videre, at den lejeforhøjelse, som udlejer forlanger under henvisning til, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, skal fordeles ligeligt over 4 år. Baggrunden herfor er et ønske om at fordele lejestigningerne over en periode af en sådan længde, at den virksomhed, der drives i det lejede, får mulighed for at tilpasse sig gradvis til det højere lejeniveau.“

Under den omtalte udvalgsbehandling fandt man, at disse hensyn „ikke i samme grad [gjorde sig] gældende vedrørende procentuelt mindre lejeforhøjelser“. Endvidere fandt man fordelingen af sådanne lejeforhøjelser „administrativt u hensigtsmæssig“ under henvisning til, at der kunne blive tale om meget små årlige stigninger.

Lovens forarbejder taler derfor imod det synspunkt, at ERL § 3 stk. 4 ikke skulle fastsætte nogen tidsmæssig begrænsning for så vidt angår lejeforhøjelser på 20% eller derunder af den gældende leje. På trods af bestemmelsens ordlyd fører *almindelig, sund fornuft* til samme resultat. – Det er rigtigt, at denne „retskilde“ ikke uden videre kan påberåbes, men i forbindelse med en påvisning af konsekvenserne af en anden antagelse, går det formentlig an. Såfremt nemlig lejeforhøjelser på 20% eller derunder kunne varsles uden tidsbegrænsninger, ville konsekvensen være, at der overhovedet ingen tidsbegrænsninger gjaldt for sådanne lejeforhøjelser. Dette fører igen til det resultat, at udlejer kunne kræve 20% lejeforhøj-

37. § 28 stk. 4 i det lovforslag til en samlet erhvervslejelov, der blev fremsat i Folketinget den 5. oktober 1988, jfr. foran i afsnit I A.

38. Jfr. FT 1988-89 tillæg A sp. 529.

Kapitel 3 III A 3

else – ikke blot hvert år, men i princippet hvert halve år, hvert kvartal eller hver måned. Denne uantagelige konsekvens vil formentlig ingen drage. Det eneste modstykke hertil er imidlertid at fortolke den samspilsramte regel i ERL § 3 stk. 4 således, at den *generelt* fastsætter en 4 års-begrænsning.

Til støtte for det foran anførte standpunkt – nemlig at *4 års-begrænsningen i § 3 stk. 4 trods lovens ordlyd er generel* – taler også den omstændighed, at der i overgangsbestemmelsen i ERL § 12 stk. 4 er givet en ubetinget 4 års-regel for den tilsvarende situation. Ifølge denne bestemmelse kan lejeforhøjelser efter ERL § 3 nemlig tidligst få virkning 4 år efter, at en lejeforhøjelse efter LL § 47 er trådt i kraft.

Samme opfattelse som foran er tilkendegivet af *Preben Bang Henriksen* i U 1989 B 46 og tilsyneladende også af *N.O. Paarup* i „Huset“ 1989:1:16. Derimod er den opfattelse, at lejeforhøjelser på 20% eller derunder altid kan foretages, fremsat af *Niels Gangsted-Rasmussen* s. 41 og *Anders Steenstrup* i „Advokaten“ 1989 s. 49 og s. 51.

c. 4 års-begrænsningen rejser endvidere spørgsmålet om, hvorvidt udlejer kan kræve lejeforhøjelse ifølge ERL § 3 mindre end 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft – *ikke* som følge af en *forudgående varslings*, men *som følge af en aftale mellem parterne om lejeforhøjelse*. Således som bestemmelsen i ERL § 3 er affattet, tages der slet ikke stilling til denne situation.

Det forekommer af og til, at en udlejer – i stedet for en formelig varslings – bringer spørgsmålet om lejeforhøjelse på bane over for lejeren. Lejeren har på sin side måske ønske om at få tillagt særlige lejerrettigheder, f.eks. kontraktsmæssig uopsigelighed, afståelsesret eller fremlejeret. Parterne bliver da i den forbindelse enige om en bestemt lejeforhøjelse (eller en bestemt fremtidig leje). I visse tilfælde oprettes endog et skriftligt tillæg til lejekontrakten.

Når der bortses fra betydningen af sådanne eventuelle særlige lejerrettigheder og fra eventuelle forhøjelser som følge af udførte forbedringer eller som følge af øgede skatter og afgifter, er lejeforhøjelsen således – i hvert fald for en dels vedkommende – reelt begrundet i en stigning i det lejedes værdi. I henseende til 4 års-begrænsningen vedrørende adgangen til *nye* varslede lejeforhøjelser må *den aftalte lejeforhøjelse* derfor *sidestilles med en tidligere varslet lejeforhøjelse*.

Begrundelsen for dette resultat er for det første, at udlejerens naturligvis ikke skal have lejlighed til – foruden at slippe for de formelle varslingsregler i ERL § 4 – at omgå den 4 års-begrænsning, som er lovens generelle sigte, jfr. foran i afsnit b. Reglerne bør ikke fortolkes således, at de blot animerer udlejere til at søge at omgå lovens præceptive bestemmelser.

For det andet taler den foran i afsnit a omtalte regel i samme retning. Når lejeforhøjelse i medfør af ERL § 3 ikke kan finde sted i de følgende 4 år efter *lejeforholdets begyndelse*, hvor der jo sædvanligvis *indgås aftaler om lejens størrelse*, må det samme – igen set i lyset af lovens generelle sigte i så henseende – også gælde aftalte lejeforhøjelser under lejeforholdets forløb. Det anførte gælder som sagt, såfremt den tidligere aftalte lejeforhøjelse ikke udelukkende kan henføres til forbedringer udført af udlejerens, stigning i skatter og afgifter eller kompensation for særlige rettigheder, som lejeren har fået tillagt.

For det tredje taler ordlyden af 2 års-begrænsningen i LL § 47 stk. 3 i samme retning. Denne regel omhandler generelt den situation, at der sidst er *trådt en lejeforhøjelse i kraft* (som følge af at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi). Der sondres i denne bestemmelse ikke mellem, om lejeforhøjelsen er trådt i kraft som følge af en *varsling*, eller den skyldes en *aftale* mellem parterne. Som tidligere anført var det ikke på nogen måde hensigten i forbindelse med vedtagelsen af ERL at lempe LL's regler i så henseende;³⁹ tværtimod var der tilsigtet en stramning, jfr. foran i afsnit I B 2.

Resultatet er derfor, at udlejerens heller ikke kan kræve lejeforhøjelse efter reglerne i ERL § 3, *før* der er forløbet 4 år efter, at en *aftalt lejeforhøjelse er trådt i kraft* (når den tidligere aftalte lejeforhøjelse i det mindste for en dels vedkommende er begrundet i en stigning i det lejedes værdi).

B. BEREKNING AF LEJEFORHØJELSEN

1. Kravet om dokumentation af sammenligningslejemål

I modsætning til tidligere er det – som anført foran i afsnit I B 3 – ifølge ERL § 3 stk. 3 en betingelse for lejeforhøjelse, såfremt lejeren protesterer mod forhøjelsen, at udlejerens under boligretssagen ved *dokumentation af sammenligningslejemål*, jfr. nfr. i afsnit 2, *fører bevis* for,⁴⁰ at den krævede leje svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller

39. Idet 4 års-begrænsningen i ERL § 3 blot er en videreførelse af den netop her omtalte 2 års-regel i LL § 47 stk. 3.

40. Kravet om at udlejerens skal „føre bevis“ er ifølge lovens motiver indeholdt i lovens ord „dokumentere“, jfr. bemærkningerne til det fremsatte lovforslag i FT 1988-89 tillæg A sp. 528.

området, som er indgået mindst 12 måneder før lejeforholdets ikrafttræden, og som er sammenlignelige.

Hidtil har det været tilstrækkeligt, at det lejedes værdi⁴¹ blev *sandsynliggjort*, og i denne henseende stod i princippet *alle bevismidler* til rådighed. Væsentligst i denne forbindelse var boligrettens almindelige kendskab til lejeniveauet i kvarteret eller området for lejemål af den pågældende type i forbindelse med oplysning om arealstørrelsen, herunder af lejemålets forskellige dele (f.eks. primære og sekundære butiksarealer, lagerrum etc.). Endvidere fremhævedes bl.a. særlige lejerrettigheder (kontraktsmæssig uopsigelighed, afståelsesret, fremlejeret etc., jfr. nfr. i afsnit 3), særligt udstyr (f.eks. køle- og ventilationsanlæg) og vedligeholdelsestilstand (i det omfang vedligeholdelsespligten påhvilede udlejerens). I de sidstnævnte henseender spillede den besigtigelse, boligretten næsten altid undtagelsesfrit foretager, en væsentlig rolle.⁴² I de retskredse, hvor boligretten udarbejder a jourførte oversigter over afsagte domme, tilkendegivelser og retsforlig i sager om lejeforhøjelse,⁴³ benyttedes denne oversigt ligeledes ofte i forbindelse med udlejerens bevisførelse. Endvidere blev stigning i den almindelige prisudvikling i samfundet jævnlig påberåbt og formentlig også i visse tilfælde tillagt betydning. Der var således tale om, at retten afgjorde spørgsmålet efter det sædvanlige princip om *bevisbedømmelsens frihed*, jfr. RPL § 344.

Det *nugældende* krav om *bevis* gennem *dokumentation* af sammenligningslejemål indeholder – og formentlig næppe blot i princippet – en *betydelig skærpelse* i forhold til tidligere. Som bestemmelsen i ERL § 3 stk. 3 er formuleret, er det i hvert fald klart, at udlejerens ikke blot kan henholde sig til boligrettens almindelige kendskab til lejeniveauet i kvarteret eller området for lejeforhold af den pågældende type, jfr. nærmere nfr.

I det omfang den pågældende boligret udfærdiger de foran omtalte oversigter, og disse indeholder de relevante oplysninger, herunder om væsentlige lejevilkår, jfr. nfr. i afsnit 2 b, må påberåbelse af disse oversigter være tilstrækkelige. Dette gælder naturligvis kun i det omfang lejens størrelse i disse sager afgiver grundlag for den krævede lejeforhøjelse.

Bortset herfra er problemet stort. Udlejerens kan *ikke* nøjes med at give

41. Jfr. nfr. i afsnit 3. – Jfr. endvidere om spørgsmålet *Niels Gangsted-Rasmussen* i U 1985 B 234 ff og i U 1987 B 317 f, *Preben Bang Henriksen* i U 1986 B 68 f og U 1988 B 209 f samt *Michael Kronsten* i U 1987 B 303 f.

42. I princippet kan boligrettens lægdommere – også uden ledsagelse af rettens formand – foretage besigtigelse af det lejede, jfr. LL § 112 stk. 3.

43. Og eventuelt tillige i sager om lejenedsættelse efter reglerne om misforholdsløje, jfr. ERL § 5 (nfr. i afsnit V) og LL § 49.

oplysning om sammenligningslejemål – de skal som nævnt *dokumenteres*. Efter lovens ord og forarbejder er det derimod uklart, *på hvilken måde* dokumentationen nærmere skal finde sted.

Indledningsvis bemærkes dog, at dokumentationen af naturlige grunde *ikke* behøver at foreligge allerede i *forbindelse med varslingen*. Dokumentation af lejeforhøjelsens berettigelse fremgår således ikke af varslingsreglerne i ERL § 4. Endvidere fremgår det af lovens forarbejder, at dokumentationen kun er nødvendig, såfremt lejerens indsigelse mod lejeforhøjelsen fører til en boligretssag.⁴⁴

Ofte vil udlejerer allerede have svært ved den *blotte fremskaffelse* af de fornødne *oplysninger* om *størrelsen af lejen* i sammenlignelige lejemål. Der er flere grunde til, at der ikke altid vil være solidaritet mellem udlejere i så henseende. Endnu vanskeligere vil det sædvanligvis være at få oplysninger om sådanne lejemåls *arealstørrelse*, lokalernes *udstyr* og *vedligeholdelsestilstand*. Hertil kommer vanskelighederne ved fremskaffelse af oplysning om de *særlige vilkår*, som gælder i de sammenlignelige lejemål, og som nu udtrykkeligt er tillagt betydning i så henseende, jfr. ERL § 3 stk. 3 i slutningen samt nfr. i afsnit 2 b.

Men én ting er fremskaffelse af oplysninger om disse forhold. En anden og langt vanskeligere ting er – som berørt – *dokumentation for oplysningernes rigtighed*. Følger man den hidtidige praksis i sådanne sager om muligheden for syn og skøn samt sagkyndig vidneførsel, jfr. nfr. i teksten, må dokumentationen næsten nødvendigvis foregå ved *fremlæggelse af lejekontrakter* for de sammenlignelige lejemål. Praktikere vil vide, at det er svært at få lov til at se – og ikke mindst at benytte – lejekontrakter for andre lejemål. Lejerne er forståeligt nok utilbøjelige til at udlevere lejekontrakten i hvert fald til dette formål. Udlejerne for de sammenlignelige lejemål kan have andre grunde til at nægte udlevering. I denne forbindelse er det væsentligt at understrege, at den udlejer, der kræver lejeforhøjelse, ikke kan nøjes med at dokumentere et enkelt og formentlig heller ikke blot et par sammenligningslejemål. Ifølge ERL § 3 stk. 3 skal udlejerer nemlig fremskaffe dokumentation for „*en repræsentativ del*“ sammenligningslejemål. Udvalget heraf er yderligere begrænset af reglen om, at disse skal være indgået mindst 12 måneder før lejeforhøjelsens ikrafttræden, jfr. nfr. i afsnit 2 a.

Endelig er det ikke tilstrækkeligt for udlejerer at finde frem til et tilstrækkeligt antal repræsentative sammenligningslejemål samt at få lov til at fremlægge lejekontrakterne i disse under boligretssagen. Sammenlignings-

44. Jfr. FT 1988-89 tillæg A sp. 528.

lejemålene skal naturligvis være *relevante for udlejeren* i den forstand, at lejen i disse mindst „*svarer til*“⁴⁵ den leje, som udlejeren kræver.

Om forhold af den her omtalte karakter vil *vidneførsel af udlejerne* af sammenligningslejemålene *næppe* blive anset for tilstrækkelig.

Den hidtidige praksis med hensyn til at tillade *syn og skøn* samt *sagkyndig vidneførsel* i sager af denne art er stærkt restriktiv.⁴⁶ Spørgsmålet er imidlertid, om ikke denne praksis må antages at blive lempet netop som følge af den her omtalte lovændring og under henvisning til de herved opståede, nævnte vanskeligheder for udlejeren med hensyn til opfyldelse af det indførte dokumentationskrav.

Modstykket hertil vil nemlig jævnligt kunne blive, at boligretten må afvise udlejerens krav om lejeforhøjelse, selv om denne efter sit lokalkendskab til lejeforholdene finder, at kravet i og for sig er berettiget.

De nye regler vil formentlig bevirke et øget antal retssager, og disse vil formentlig yderligere blive belastet med udgifter til fremskaffelse af dokumentationslejemål og/eller eventuelt til *syn og skøn*.

Umiddelbart kunne man tænke sig en anden måde, hvorpå man i boligretspraksis kunne klare det dilemma, som lovgiveren har sat udlejeren i. Der sigtes her til den mulighed, at boligretterne satte sig ud over lovens bogstav og motiver og fortsatte med at følge den hidtil gældende praksis; jfr. *Niels Gangsted-Rasmussen* s. 8 og s. 46. – Dette er dog ikke acceptabelt og dermed heller ikke sandsynligt af følgende grund: Når lovbestemmelser ændres på et bestemt punkt udelukkende for at indføre en ændret retstilstand, og lovændringen har fundet udtryk såvel i lovens ordlyd som i dens motiver, er det ikke domstolenes opgave at sætte sig ud over lovændringens indhold. En ændring af den således skabte, klare retstilstand er et lovgivningsanliggende – uanset hvor urimelig, retstilstanden måtte føles.

2. Nærmere om sammenligningsgrundlaget. Lejevilkårenes betydning

a. Som tidligere omtalt kan *helt nyindgåede lejemål* ikke benyttes som sammenligningslejemål, idet ERL § 3 stk. 3 kræver, at disse skal være „*indgået*“ mindst 12 måneder før det tidspunkt, da den ønskede lejeforhøjelse skal træde i kraft. Afgørende er således *ikke*, hvornår sammenlignings-

45. Jfr. ordlyden i ERL § 3 stk. 3.

46. Syn og skøn tillades efter praksis kun i lejemål af helt speciel karakter, jfr. U 1982.144 HKK, U 1983.537 HKK, U 1983.1047 HKK og U 1985.332 HKK. Sagkyndig vidneførsel blev nægtet i U 1985.798 VLK. – Jfr. *Preben Bang Henriksen* i U 1988 B 71.

lejemålet er *påbegyndt*, men *derimod* tidspunktet for *aftalens indgåelse* i sammenligningslejemålet. I praksis vil dette tidspunkt ofte ligge adskillige måneder forud for det tidspunkt, da lejerer ifølge den indgåede aftale tager det lejede i brug.

Man skal være opmærksom på, at den netop omtalte begrænsning i mulige sammenligningslejemål kun har relation til *nyindgåede* lejemål. Reglen udelukker *derimod* ikke, at der som sammenligningsgrundlag benyttes lejemål, hvor *lejen er reguleret* inden for det sidste år (når blot lejeaftalen er indgået for mere end 1 år siden). Dette gælder, hvad enten reguleringen er en følge af en *varslet lejeforhøjelse*, eller der er tale om en *aftalt lejeforhøjelse*. Som sammenligningslejemål kan endvidere indgå lejemål (der er mere end 1 år gamle), hvor lejens størrelse reguleres ved anvendelse af en særlig aftalt *lejereguleringsklausul* (pristal, omsætning etc.).

b. Den foran i afsnit 1 omtalte betydning af *lejeaftalens vilkår* er blevet lovfæstet ved ERL § 3 stk. 3, jfr. slutningen af denne bestemmelse. Det vil i praksis kun dreje sig om *vilkår af væsentlig betydning*. Selv om aftalevilkårene har betydning ved sammenligningen, kan det ikke kræves, at udlejerer med hensyn til aftalevilkår skal fremskaffe „repræsentative“ lejemål, således som han skal det i „fysisk“ henseende.

Ifølge tidligere huslejenævns- og domspraksis begrundede således den omstændighed, at lejerer havde fået tillagt *afståelsesret*, *fremlejeret* og *kontraktsmæssig uopsigelig* i 10-15 år, ret til en leje, der var ca. 25% højere end den ellers ville være godkendt til.⁴⁷

Blandt andre særlige „lejerrettigheder“, som – alt andet lige – *begrunder en højere leje*, kan nævnes følgende: Lejerer har fået tilladelse til at drive erhverv uden branchebegrænsning. Lejerer har fået køberet til ejendommen (evt. til en bestemt, lav pris). Lejerer har forkøbsret til ejendommen. De lejede lokaler er helt eller i det væsentligste indrettet specielt til denne lejer på udlejerens bekostning.

Som eksempler på *momenter, der trækker i den modsatte retning* kan nævnes følgende: Lejerer har som betingelse for at opnå brugsretten over de pågældende lokaler betalt „nøglepenge“ eller „beliggenhedsgood-will“. Lejerer har ved lejeaftalens indgåelse erlagt et stort depositum eller et stort forudbetalingsbeløb (som eventuelt reguleres i takt med lejen). Lejemålet er uopsigeligt i en årrække fra lejerens side. Lejemålet er tidsbestemt (jo kortere åremålet er, jo stærkere er virkningen). Lejerer har helt eller i det væsentlige indrettet lokalerne (idet disse f.eks. kan være overtaget i et

47. Jfr. f.eks. U 1964.32 HD og U 1965.217 ØLD.

„råhus“). Lejerens vedligeholdelsespligt er betydeligt udvidet i forhold til LL's regler (i visse lejeforhold, f.eks. flere „leasingforhold“, ses samtlige vedligeholdelsespligter ikke blot vedrørende de lejede lokaler, men angående hele ejendommen at være overvæltet på lejeren). Ifølge lejekontrakten omfatter varmeregnskabet også „faste“ udgifter vedrørende varmeforsyningen (hvilket ikke kan finde sted i beboelseslejemål, jfr. LL § 46 stk. 1), og udgifterne til vedligeholdelse og fornyelse af varmeanlægget påhviler ligeledes lejeren.

c. Uden støtte i ordlyden af de hidtidige regler i LL § 47 eller de nye regler i ERL § 3 anføres det i bemærkningerne til forslaget til den regel, der nu svarer til ERL § 3 stk. 3, at udlejere med *specielle lejemål*, hvor der ikke i kvarteret eller området umiddelbart er tilsvarende lejemål, f.eks. en biograf, som er den eneste i en købstad, skal kunne anvende biografen i en tilsvarende, nærliggende købstad som sammenligningsgrundlag.⁴⁸

d. Såfremt lejen i et i øvrigt sammenligneligt lejemål er særlig høj på grund af *liebhaveri eller lignende*, er spørgsmålet, hvilken betydning der kan tillægges et sådant lejemål ved afgørelsen i en lejeforhøjelsessag. I en Vestre landsretsdom om lejeforhøjelse i medfør af LL § 47 i et ureguleret beboelseslejemål udtales som en *forudsætning* i præmisserne, at det ved fastsættelsen af den *almindeligt gældende leje i området for erhvervslejemål* kan tillægges *begrænset betydning*, at der foreligger liebhaveri eller lignende.⁴⁹

3. Nærmere om fastsættelse af lejeforhøjelsen

a. Som anført foran i afsnit 1 kan udlejeren ikke blandt sammenligningslejemålene medtage helt nyindgåede lejemål. Allerede af denne grund samt som følge af de foran i afsnit 1 omtalte vanskeligheder ved at finde sammenligningslejemål i det hele taget, vil (nogle af) de lejemål, som udlejeren måtte finde frem til, ofte være sådanne, hvor lejen er forhøjet (respektive lejeaftalen indgået) for 2-4 år siden.

I en periode med stigende lejeniveau vil lejen i sådanne lejemål halte bagefter. Hvis man ikke tillod udlejeren at kræve højere leje end i de sammenligningslejemål, udlejeren har fundet frem til, ville lejeniveauet næsten pr. definition stagnere helt. Allerede af denne grund må udlejeren kunne kræve et højere lejeløb end tilfældet er i sammenligningslejemålene. Hertil kommer, at lejen skal „holde“ i de følgende 4 år.

48. Jfr. FT 1988-89 tillæg A sp. 528.

49. Jfr. U 1988.80 VLD.

I denne forbindelse kommer reglen i ERL § 3 stk. 1, 1. punktum til hjælp. Ifølge denne bestemmelse kan udlejereren som anført foran i afsnit A 2 forlange lejen forhøjet til det beløb, der er „rimeligt under hensyn hertil“ (altså til at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi). I denne relation er *boligretten* derfor tvunget til at *foretage et skøn*, dels ud fra den nævnte omstændighed, at lejen ikke kan forhøjes i de følgende 4 år, dels ud fra størrelsen af og tendensen i det almindelige lejeniveau. De her nævnte forhold får det foran i afsnit 1 omtalte dokumentationskrav til at fremstå som endnu mere absurd.

b. Foran i afsnit 2 er omtalt de forhold, som retten skal (kan) tillægge betydning ved afgørelsen af spørgsmålet om en lejeforhøjelses berettigelse, jfr. ERL § 3 stk. 3. *Andre momenter* kommer principielt *ikke* i betragtning. *Om ejendommen er rentabel* er således uden betydning. Det samme gælder, *om lejeforhøjelsen kan bæres af lejerens virksomhed*.⁵⁰ De momenter, der fremhæves i ERL § 3 stk. 3, må som antydnet foran anses for udtømmende, efter at bestemmelsen nu medtager lejeaftalens vilkår. Der synes derfor ikke at kunne lægges vægt på, *hvilken branche* lejereren driver forretning i.⁵¹ At f.eks. en bank er særdeles interesseret i at have en afdeling netop, hvor de lejede lokaler er beliggende, skulle derfor være uden betydning.

c. Endelig kan det ikke komme på tale at tage hensyn til, at udlejereren i en blandet beboelses- og erhvervsejendom, hvor beboelseslejemålene er regulerede, i medfør af BRL § 18 b fra 1. januar 1983 skal afsætte og binde de der anførte vedligeholdelsesbeløb i Grundejernes Investeringsfond. Dette følger bl.a. af, at reglerne i ERL § 3 ifølge lovens § 9 er ufravigelige. For det andet anvendes de beløb, der afsættes efter de nævnte regler, formodningsvis til vedligeholdelse, og ved tidligere lejefastsættelser (i medfør af LL § 47) i erhvervslejemål og lignende, indeholdt lejen også betaling for opfyldelse af den vedligeholdelsespligt, der påhviler udlejereren vedrørende ejendommen og de lejede lokaler. Jfr. i øvrigt om spørgsmålet foran i kapitel 2 afsnit IX C (småtryk).

C. VARSLING AF LEJEFORHØJELSEN

I forhold til selve varslings- og indsigelsesreglerne i LL § 48 er der i ERL § 4 stk. 1-3 kun sket den ændring (i stk. 2), at det *som gyldighedsbetingelse* yderligere er bestemt, at varslingskravet tillige skal *indeholde en angivelse af fordelingen* i henhold til ERL § 3 stk. 4.⁵² Dette gælder naturligvis

50. Jfr. *Kallehauge & Blom I* s. 179 f.

51. Jfr. *Niels Gangsted-Rasmussen* i U 1987 B 317 f. Anderledes *Kallehauge & Blom I* s. 179.

52. Jfr. om denne regel foran i afsnit A 3 samt nfr. i afsnit D 4.

kun i de tilfælde, hvor den krævede lejeforhøjelse overstiger 20% af den gældende leje.

Da det tillige ifølge ERL § 4 stk. 2 er en gyldighedsbetingelse, at *lejeforhøjelsens størrelse* er angivet, bør varslingsskrivelsen derfor også indeholde oplysning om, *hvor stor lejeforhøjelsen bliver på de forskellige tidspunkter*. Hvad angår kravet om angivelse af lejeforhøjelsens størrelse er det nemlig ikke nok, at såvel den nye som den hidtil gældende leje fremgår af varslingsskrivelsen. Ifølge motiverne til denne del af bestemmelsen og efter tidligere retspraksis skal bestemmelsen tages helt på ordene, jfr. U 1967.61 HD. Bestemmelsen indebærer, at lejere ikke kan bebyrdes med at *subtrahere*. Herfra må kunne sluttes, at lejere så meget mindre skal belemres med at *dividere*!

ERL § 4 stk. 4 indeholder visse regler om virkningen af en varslet lejeforhøjelse, når udlejerens som følge af lejerens indsigelse har indbragt lejeforhøjelsesspørgsmålet for boligretten. Disse regler omtales straks nfr. i afsnit D.

D. RETSVIRKNINGEN AF KRAVET OM LEJEFORHØJELSE

1. „Foreløbig lejeforhøjelse“

På trods af indsigelse fra lejerens side mod lejeforhøjelsen (og udlejerens indbringelse af spørgsmålet for boligretten) kan udlejerens ifølge ERL § 4 stk. 4, 1. punktum som foreløbig lejeforhøjelse oppebære indtil 25 kr. pr. m² bruttoetageareal om året⁵³ mod 15 kr. pr. m² ifølge LL § 48 stk. 4.

I det omfang lejeforhøjelsen overstiger de nævnte 25 kr. pr. m² bruttoetageareal om året, har lejerens indsigelse således opsættende virkning. Om *lejerens* pligt til at *forrente* det overskydende beløb, i det omfang udlejerens får medhold også i denne del af lejeforhøjelsen, se nfr. i afsnit 3 b.

Ifølge ERL § 4 stk. 4, 2. punktum skal lejen reguleres i overensstemmelse med „*rettens afgørelse*“. Denne i og for sig helt selvfølgelige regel er ikke elegant formuleret. Sidestillet med „*rettens afgørelse*“ er nemlig i denne henseende naturligvis dels et forlig mellem parterne, dels sagens afslutning enten ved at udlejerens hæver sagen, eller ved at lejerens trækker sin indsigelse tilbage. Reglen må således antages at have følgende reelle indhold: „Lejen skal reguleres, når tvisten er afsluttet.“ – Når reglen formuleres på

53. Præciseringen med hensyn til den *årlige* leje er – formentlig ved en lapsus – ikke medtaget i lovteksten.

denne måde ses det lettere, at bestemmelsen som nævnt er aldeles selvfølgelig, og den er derfor – i hvert fald når den ikke er bedre udformet – overflødig.

2. Regulering af deposita og forudbetalingsbeløb

a. Regulering af deposita

I modsætning til hvad der gælder for beboelseslejemål og blandede lejemål, kan der i øvrige lejemål – altså typisk erhvervslejemål – gyldigt indgås aftale om regulering af et stillet depositum, jfr. LL § 34 stk. 3 modsætningsvis. Dette er baggrunden for den nye regel i ERL § 4 stk. 4, 3. punktum om, at regulering af depositum ikke kan forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten.

Indledningvis bemærkes, at udlejerens naturligvis ikke kan kræve regulering af depositum blot på grundlag af den her omhandlede bestemmelse. Der skal foreligge en *aftale mellem parterne*, som hjemler udlejerens en sådan ret til at foretage regulering.

Om regulering af depositum overhovedet kan finde sted afhænger for *blandede lejemåls* vedkommende endvidere ikke blot af den indgæede aftale. LL § 34 stk. 3 er nemlig til hinder herfor, jfr. LL § 3. Bortset fra reglerne i LL kap. VIII gælder LL's regler fuldt ud også for de blandede lejemål, hvor beboelsesdelen og den øvrige del („erhvervsdelen“) er beliggende i hver sin fysiske enhed, jfr. foran i afsnit I B 1. Disse lejemål skal som omtalt *kun adskilles i lejefastsættelsesmæssig henseende*. Derfor er reglen i LL § 34 stk. 1 til hinder for, at udlejerens i et blandet lejemål kan håndhæve en kontraktsklausul om ret til at regulere et erlagt depositum.

Den nævnte regel i ERL § 4 stk. 4, 3. punktum om, at regulering af depositum ikke kan forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er *afgjort af retten*, lider af den samme unøjagtighed, som det umiddelbart foregående punktum, jfr. foran i afsnit 1 om foreløbig lejeforhøjelse. Reglen har ikke blot betydning i de tilfælde, hvor sagen *afgøres* af retten. Den har endvidere betydning for det første i de tilfælde, hvor sagen *på anden måde afsluttes ved retten* (forlig etc.). For det andet må samme regel gælde, også før sagen kommer for retten, eller hvis denne slet ikke kommer for retten. Ikke mindst i erhvervslejerforhold er det almindeligt, at parterne – efter at udlejerens varslingskrivelse er kommet frem til lejerens – indgår aftale om at udskyde fristen for udlejerens sagsanlæg i medfør af ERL § 4 stk. 3, 2. punktum. Dette sker for at der kan finde forhandlinger sted mellem parterne og for i givet fald at spare omkostninger ved en retssag.

I modsætning til den foran i afsnit 1 omtalte regel i ERL § 4 stk. 4, 2. *punktum* har parterne i relation til spørgsmålet om regulering af depositum

behov for allerede på varslingstidspunktet at vide, om depositum kan kræves reguleret. For så vidt er reglen altså god nok. Den burde blot have været formuleret mere rammende, f.eks. således: „Regulering af depositum kan ikke forlanges, før en eventuel lejeforhøjelsessag er afsluttet.“

b. Regulering af forudbetalingsbeløb

Også i en anden retning giver den her omtalte regel i ERL § 4 stk. 4, 3. punktum anledning til fortolkningsproblemer. Ikke blot i beboelseslejemål, jfr. LL § 34 stk. 3, men også i nogle erhvervsforhold er ved lejeaftalens indgåelse eller ved lejeforholdets begyndelse erlagt en „engangsforudbetaling“ (enten i stedet for eller ved siden af depositum).⁵⁴ Spørgsmålet er nu, om der fra den her omtalte regel om depositum i 3. punktum skal sluttes modsætningsvis eller analogt til forudbetalingstilfældet. Af LL § 48 stk. 4, som var den regel, der tidligere gjaldt i så henseende også for erhvervslejemål og lignende, fremgår en regel, der er helt identisk med det foran i afsnit a omtalte 3. punktum i ERL § 4 stk. 4 – blot med den forskel, at reglen i LL § 48 stk. 4 ikke gælder for depositum, men kun for *forudbetaling*. Som følge heraf – og idet lovens forarbejder helt forbigår denne ændring – må man vel nærmest slutte modsætningsvis fra depositumreglen i ERL § 4 stk. 4, 3. punktum. Angående forudbetaling vil reglen i så fald gå ud på, at udlejeren *kan* kræve et forudbetalingsbeløb reguleret allerede i forbindelse med varslingen af lejeforhøjelsen, jfr. nærmere nfr. Dette resultat understøttes af, at forudbetalingen for at tjene sit formål, jfr. foran i note 54, må være et multiplum af den periodemæssigt betalte leje.⁵⁵ Denne „sidestilling“ af forudbetaling med leje må dog tillige få til følge, at forudbetalingsbeløbet kun kan kræves reguleret inden for rammerne af den foran i afsnit 1 omtalte „foreløbige leje“.

Antager man nu som foran, at udlejeren kan kræve et forudbetalingsbeløb reguleret, må konsekvensen være, at reguleringsbeløbet – på årsbasis dog ikke ud over 25 kr. pr. m² bruttoetageareal⁵⁶ – kan kræves betalt på det tidspunkt, lejeren første gang skal betale den forhøjede – foreløbige – leje.

54. Groft sagt adskiller forudbetaling sig fra depositum ved ikke at tjene til sikkerhed for udlejerens krav mod lejeren ved dennes fraflytning. For så vidt angår forudbetaling har lejeren nemlig ret til i den sidste del af lejeperioden at „bo forudbetalingen op“. Det er netop af denne grund, reglen i LL § 34 stk. 3 om beboelseslejemål er givet.

55. Ligesom ved depositum må udlejerens adgang til at kræve forudbetaling reguleret tillige være betinget af en *aftale* mellem parterne herom. I denne henseende vil det dog formentligt være tilstrækkeligt, at lejekontrakten indeholder en klausul af f.eks. følgende eller lignende indhold: „Som forudbetaling erlægges lejeren 6 måneders leje.“

56. Jfr. umiddelbart foran i teksten.

Der er intet grundlag for en analog anvendelse af reglen om beboelseslejemål i LL § 34 stk. 3, sidste punktum om, at lejerens kan kræve, at reguleringen foretages med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som forudbetalingen vedrører. Hvis lejeforhøjelsen overstiger den nævnte grænse, skal regulering af forudbetalingen ske ad 2 gange, dels ved den første forhøjede lejebetaling, dels ved den første lejebetaling efter tvistens afslutning.

3. Parternes forrentningspligt

a. Lejerens tilbagebetalingskrav

Såfremt lejeforhøjelsessagen ender med,⁵⁷ at den krævede lejeforhøjelse nedsættes til et mindre beløb, end lejerens rent faktisk har betalt (fra det tidspunkt, lejeforhøjelsen fik virkning), jfr. om „foreløbig lejeforhøjelse“ foran i afsnit 1, skal udlejerens forrente tilbagebetalingsbeløbet. Ifølge ERL § 4 stk. 4, sidste punktum gælder således, at tilbagebetaling til lejerens af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat i rentelovens § 5 stk. 1 og 2.

b. Udlejerens efterbetalingskrav

Hverken LL eller ERL giver regler om forrentning af udlejerens efterbetalingskrav. Problemet opstår for det første, såfremt udlejerens kun har oppebåret „foreløbig lejeforhøjelse“,⁵⁸ men lejeforhøjelsessagen slutter med, at udlejerens kan oppebære et større beløb. For det andet sker det jævnligt, at udlejerens rent faktisk ikke kræver den tilladte, foreløbige lejeforhøjelse, medens sagen står på.⁵⁹ I begge tilfælde tilkommer der udlejerens renter fra det tidspunkt, da lejeforhøjelsen, respektive den overskydende del, skulle have været betalt, idet lejebetalingstidspunkterne sædvanligvis fremgår af lejekontrakten, jfr. rentelovens § 3 stk. 1.⁶⁰

4. Særligt om fordelingen af større lejeforhøjelser

a. Som omtalt foran bl.a. i afsnit B 3 b skal en krævet lejeforhøjelse ifølge

57. Jfr. om sagens afslutning ikke blot ved retslig afgørelse, men også på anden måde foran i afsnittene 1 og 2 a.

58. Jfr. foran i afsnit 1.

59. Hvilket f.eks. var tilfældet i de to sidste af de nfr. i note 60 omtalte sager.

60. Se således U 1976.614 ØLD, Østre landsrets tilkendegivelse af 19. december 1988 (i sag 2. afd. 385/1985), endog i et reguleret beboelseslejemål, og U 1986.686 VLD. – Det antoges endvidere i den sidstnævnte sag, at der ikke forelå retsfortabende udstykning af udlejerens krav ved, at han først havde anlagt boligretssag om lejeforhøjelsen som et anerkendelsessøgsmål uden samtidig at påstå tilkendelse af renter. Disse fik han – som det fremgår – tillagt under den senere sag.

ERL § 3 stk. 4 *fordeles over 4 år*, såfremt den overstiger 20% af den gældende leje på varslingstidspunktet.⁶¹ Forhøjelsen skal i så fald fordeles ligeligt med 1/4 af den samlede lejeforhøjelse.

Reglen giver den tænksomme udlejer anledning til taktiske overvejelser: 20% lejeforhøjelse med fuld virkning allerede fra det tidspunkt, da lejeforhøjelsen første gang kan kræves,⁶² er bedre end 30% lejeforhøjelse, som skal fordeles som anført i ERL § 3 stk. 4.⁶³ Kræver udlejerens konsekvens heraf en så stor lejeforhøjelse, at den i hvert fald alt i alt er bedre end den omtalte 20%-forhøjelse, f.eks. en forhøjelse på 40%, risikerer udlejerens, at lejerens fremsætter indsigelse mod den varslede lejeforhøjelse, og at boligretten under den efterfølgende sag nedsætter den krævede lejeforhøjelse til f.eks. 21% – at fordele over 4 år!

Spørgsmålet er da, om udlejerens – der i varslingsskrivelsen har krævet eksempelvis de nævnte 40% i lejeforhøjelse – er opmærksom på, at han under boligretssagen bør nedlægge påstande efter følgende model: Principalt 40% lejeforhøjelse som varslet, subsidiært en mindre %-sats større end 32%, mere subsidiært 20%. I så fald kan udlejerens taktiske spil tænkes imødegået af lejeren med følgende påstande: Principalt frifindelse, subsidiært en lejeforhøjelse, der ikke overstiger 12%, mere subsidiært en lejeforhøjelse på 20,001%, endnu mere subsidiært en større lejeforhøjelse, dog ikke over 32%, mest subsidiært en lejeforhøjelse på mellem 12 og 20%.

20%-reglen i ERL § 3 stk. 4, 1. punktum er ikke gennemtænkt (lige så lidt som reglens 2. punktum er det, jfr. foran i afsnit A 3 b og c). Fra lejerside kritiseres 20%-reglen, og den ønskes afskaffet, således at udlejerens i alle tilfælde skal fordele lejeforhøjelsen over 4 år. Der ironiseres i denne forbindelse over den betegnelse, der blev anvendt om 20%-reglen i Folkeetinget under dens tilblivelse – nemlig reglen om „bagatelforhøjelser“. ⁶⁴ Fra andet hold gives der derimod udtryk for, at fordelingsreglerne i ERL § 3

61. Om forståelsen af begrebet „varslingstidspunktet“ se nfr. i afsnit b.

62. Det tidspunkt, da udlejerens varsling får retsvirkning, jfr. foregående note med henvisning.

63. For så vidt angår de %-satser, der opereres med i det følgende, beror de på et groft skøn – blot for at vise principperne. Satserne er således ikke et forsøg på en eksakt udregning af, hvad udlejerens, respektive lejeren, helt nøjagtig står sig bedst ved at kræve/respektive gå ind på. En af vanskelighederne ved at foretage eksakte udregninger er, at der kan opereres med en forskellig procentsats ved tilbagediskonteringen af fremtidige lejeforhøjelser til nutidsværdi. – Måske kan udregningerne dog ske uden regnskabsmæssig sagkundskab eller assistance.

64. Jfr. bl.a. *Niels Gesner* i „Erhvervslejerens“ maj 1989 s. 9.

stk. 4 havde været mere „harmoniske“, såfremt der til enhver tid havde eksisteret en adgang for udlejeren til at kræve en lejeforhøjelse på 20%, og således at der alene skulle ske fordeling af den del af en krævet lejeforhøjelse, der oversteg 20%.⁶⁵

b. 20%-reglen i ERL § 3 stk. 4 er sat i relation til den leje, der er gældende på „varslingstidspunkter“. – Spørgsmålet er, om der hermed sigtes til det tidspunkt, da varslingsskrivelsen afgives (eller rettere kommer frem til lejeren), eller det tidspunkt, da den pågældende lejeforhøjelse skal træde i kraft. Ordlyden tyder nærmest på den førstnævnte mulighed, medens gode grunde snarere taler for den sidstnævnte løsning. Det er jo for det første på tidspunktet for lejeforhøjelsens ikrafttræden, sammenligningen er relevant. For det andet vil valget af afgivelses-/fremkomsttidspunktet kunne virke tilfældigt, bl.a. fordi lejeforhøjelser jævnligt varsles med længere varsel end lovens sædvanlige på 3 måneder – hvadenten dette er en følge af en aftaleklausul herom, eller fordi udlejeren af hensyn til sig selv og eventuelt til lejeren helst vil være i god tid.

IV. Reglerne om skatter og afgifter

Som omtalt foran i afsnit I B 7 er reglerne i ERL §§ 6-8 om den lejefastsættelsesmæssige betydning dels af pålæg af nye skatter og afgifter, dels af stigninger og fald i sådanne, *i det væsentlige uændret overført fra LL §§ 50-52*. Dette gælder såvel reglernes opbygning som deres indhold.

Dog er reglerne *ikke længere præceptive*, idet ERL § 9 ikke henviser til disse regler, medens LL § 53 stk. 1 henviser til LL §§ 50-52.

Bortset fra det netop nævnte forhold er de to regelsæt indholdsmæssigt identiske. En af de redaktionelle ændringer er, at reglerne i ERL § 6 stk. 2 og § 8 stk. 1, 2. punktum om *fredede ejendomme* tidligere fandtes i den til ERL § 8 stk. 1 svarende LL § 52 stk. 1.

65. Jfr. Michael Serup i „Revisorbladet“ 1989:3:33.

Kapitel 3 IV

Reglerne i ERL § 6 stk. 2, jfr. § 8 stk. 1, 2. punktum, går i korthed ud på, at udlejerens – trods fritagelse for ejendomsbeskatning af en fredet ejendom – desuagtet hos lejerne kan opkræve den ejendomsskat, der skulle have været betalt, såfremt ejendommen ikke var fredet. Reglens formål er at sikre, at den fritagelse for ejendomsbeskatning, som gælder for de pågældende fredede ejendomme, skal komme ejerne af disse tilgode som støtte til ejendomsvedligeholdelse. – Specielt er reglen i § 8 stk. 1, 2. punktum udtryk for, at denne støtte skal ydes ejerne med det hidtidige ejendomsskattebeløb, selv om dette nedsættes. Reglen indebærer således, at lejerne i så henseende kan komme til at betale et større beløb til udlejerens, end denne kunne afkræves i ejendomsskat, såfremt ejendommen ikke var omfattet af de nævnte fredningsbestemmelser.

Betydningen af at reglerne nu er fravigelige, er imidlertid ikke af større praktisk betydning. Som anført foran i kapitel 2 afsnit IX C kan der nemlig *ikke* fra denne ufravigelighed sluttes, at det med bindende virkning for lejerens skal kunne aftales, at *andre beløb*, end de skatter og afgifter, der er omfattet af ERL §§ 6-8, skal kunne overvæltes på lejerens efter disse regler *ved siden af regulering af lejen efter ERL § 3*. Det kan derfor ikke med bindende virkning for lejerens aftales, at følgende udgifter – eller stigning heri – skal kunne opkræves hos lejerens: Forsikringspræmier, BRL § 18 b-hensættelser, arbejdsmarkedsbidrag (jfr. nfr.), vedligeholdelsesudgifter og lignende.⁶⁶

Reglerne i ERL §§ 6-8 er således *kun fravigelige for så vidt angår de skatter og afgifter, som de direkte omfatter*. Det er derfor stadig vigtigt at afgøre, hvad der nærmere sigtes til i ERL § 7 stk. 1, henholdsvis stk. 2: „afgifter til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejrning, kontrolmåling – – – eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige“, samt „vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige“.

Under alle omstændigheder er det en fundamental betingelse for afgiftens henførelse til reglerne, at de „*pålægges ejendommen*“. Dette gælder ikke de såkaldte *arbejdsmarkedsbidrag*,⁶⁷ selv om udlejerens momsregistrerede virksomhed alene består i en udlejning (eventuelt blot af den pågældende ejendom).⁶⁸ Den omstændighed, at en momsregistreret lejer i visse tilfælde opnår en vis besparelse (som følge af sammenhængen mellem momsreglerne og de nævnte arbejdsgiverbidrag), gør ingen forskel. Dette

66. Jfr. foran i kapitel 2 IX C.

67. Jfr. lovbekendtgørelse 1988:795 (15/12).

68. Jfr. således Randers boligrets dom af 13. juni 1989 i sag 1. afd. 2392-1/88. Dommen er anket.

forhold vil nemlig også kunne foreligge i andre kontraktsforhold, f.eks. i visse løbende samhandelsforhold.

Som følge af, hvad der fremgår indledningsvis i dette afsnit, vil selv *en aftale* mellem parterne, f.eks. om at de enkelte arbejdsmarkedsbidrag (eller lignende) skal kunne overvælttes på lejeren efter reglerne i ERL §§ 6-8, på grund af reglen i ERL § 9 ikke være bindende for lejeren, såfremt lejereguleringen i øvrigt finder sted efter lejelovgivningens almindelige regler, for tiden ERL § 3, jfr. foran ved og med note 66.

I princippet har reglerens *fravigelighed* dog for det første den *betydning*, at reglen i ERL § 4 stk. 3 om, at en lejeforhøjelse skal fordeles i forhold til den gældende leje (eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, lejeværdi), kan fraviges ved aftale. Ofte indgås i erhvervslejemål eller lignende aftale om, at fordelingen skal ske efter lokaliteternes bruttoetageareal.

Aftaler af denne art var også bindende for lejerne, dengang reglerne i LL §§ 50-52 gjaldt for erhvervslejeforhold og lignende, idet LL § 53 stk. 1, 2. punktum undtog dette spørgsmål fra det almindelige præceptivitetsprincip i LL § 53 stk. 1.

Ifølge § 31 stk. 3 i *forslaget* til lov om leje af erhvervslokaler m.v., jfr. foran i afsnit I A, skulle lejeforhøjelser vedrørende skatter og afgifter fordeles efter *bruttoetageareal*. Forslaget blev forladt under udvalgsbehandlingen med den begrundelse, at der ved at fastholde indholdet af den gældende regel i LL § 50 stk. 2 (efter gældende leje) „*undgås administrative problemer*“ med hensyn til fordeling af lejeforhøjelsen i ejendomme, der indeholder „såvel erhvervs- som beboelseslejemål“.

Problemet er størst i ejendomme, der indeholder dels ikke-beboelseslejemål („erhvervslejemål“), dels beboelseslejemål, hvor lejen reguleres efter BRL §§ 7-11, altså hvor der beregnes omkostningsbestemt leje. Da fordelingen af driftsudgifterne, herunder skatter og afgifter, mellem de to lejemålstyper her sker – ikke efter den *gældende* leje, respektive lejeværdi, men – efter lejen, henholdsvis lejeværdien *pr. 1. marts 1975*, ville den nævnte *foreslåede regel* om fordeling efter bruttoetageareal have medført de færreste, om overhovedet nogen fordelingsproblemer. Dette forudsætter ganske vist, at der samtidig i reglerne om omkostningsbestemt leje i BRL kap. II blev givet en tilsvarende regel. Skatter og afgifter samt stigninger i disse kunne da uden videre have været fordelt efter bruttoetageareal på samtlige lejemålstyper, herunder beboelseslejemålene, på samme måde som det skal ske med hensyn til vedligeholdelsesafsatninger, jfr. BRL § 11 stk. 1, sidste punktum.

For det andet kan det frit aftales, at lejeforhøjelser af den her omhandlede art skal kunne varsles med *kortere varsel end 3 måneder*, jfr. ERL § 6 stk. 4, 1. punktum. Endvidere kan det aftales, at lejeforhøjelser skal have *til-*

bagevirkende kraft fra pålæggelsestidspunktet, selv om varslet fremsættes senere end 5 måneder fra dette tidspunkt, jfr. § 6 stk. 4, 2. punktum.

Kravene til *varslingsskrivelsens indhold* i ERL § 6 stk. 5 må dog antages at være ufravigelige, idet bestemmelsens sidste punktum fastslår, at opfyldelsen af de omhandlede indholdsmæssige krav er *gyldighedsbetingelser*.

I relation til reglerne i ERL § 6 stk. 5 vil der kunne indgås aftaler om *forkortelse af lejerens indsigelsesfrist og forlængelse af fristen for udlejerens indbringelsespligt*. På samme måde vil en *voldgiftsklausul* i lejekontrakten ikke kunne anfægtes efter disse regler, såfremt tvisten kun omfatter et krav om lejeforhøjelse som følge af pålæg af nye skatter og afgifter eller stigning, respektive fald i allerede pålagte skatter og afgifter.⁶⁹

V. Reglen om misforholdsleje i ERL § 5

A. INDLEDNING. REGLENS KARAKTER

Reglerne om lejerens adgang til at få nedsat en „misforholdsleje“ findes nu for erhvervslejemål og lignende i ERL § 5 i stedet for som tidligere i LL § 49. Foran i afsnit I B 6 er givet en oversigt over de væsentligste ændringer i retstilstanden som følge af ikrafttrædelsen af ERL § 5 pr. 1. januar 1989. Det afgørende moment for anvendelse i *overgangsperioden* af LL § 49, respektive ERL § 5 er lejerens *sagsanlæg*, jfr. nfr. i afsnit E.

Bestemmelsen i ERL § 5 kan ligesom LL § 49 betegnes som en *general-klausul* vedrørende *lejens størrelse* (nedsættelse af „misforholdsleje“). Som følge af sit eget indhold – sin egen karakter – må reglen opfattes som en *ugyldighedsregel* og i kraft heraf være ufravigelig (præceptiv) til fordel for den beskyttede part, her lejereren. Henvisningen i ERL § 9 til § 5 er derfor for så vidt overflødig, men pædagogisk set dog fornuftig.

Når der bortses fra, at lejen i det første år efter lejeaftalens indgåelse ikke kan nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte leje ved lejeforholdets begyndelse, jfr. nærmere nfr. i afsnit B 3, *gælder nedsættelsesreglen ubetinget*, selv om lejeaftalen er *indgået for forholdsvis kort tid siden*. Dette gælder også, selv om aftalen er blevet til efter forudgående, *omfattende*

69. Jfr. om ØLD af 21. februar 1984 foran i afsnit IX C (småtrykket).

forhandlinger mellem parterne, selv om begge disse er *erhvervsdrivende*,⁷⁰ og selv om de har haft *sagkyndig assistance*, f.eks. advokatbistand, i forbindelse med indgåelsen. Dette resultat følger af, at ERL § 5 er en regel, som efter sit indhold alene sigter „objektivt“ på det konkrete forhold mellem lejens størrelse og det lejedes værdi, jfr. nfr. i afsnittene B 1 og 2. (I modsætning hertil er AFTL § 36 en regel, der mere almindeligt lægger vægt på aftalens *rimelighed* og en parts *redelige handlemåde*).

Om den til ERL § 5 svarende regel i LL § 49 udtalte Østre landsret da også i en dom afsagt den 3. februar 1987, at den omstændighed, at en lejekontrakt er indgået efter forhandlinger mellem parter, der må anses for ligeværdige, ikke udelukker anvendelse af lejelovens § 49, „der er ufravigelig, jfr. lovens § 53.“

Den pågældende sags nr. er 2. afd. 218/1986. Dommen er refereret i GD 1987:7.

VLD af 18. februar 1985 (VI 663/1984) afviser ligeledes i relation til LL § 49 betydningen af, at der var tale om et nyt lejemål indgået mellem erhvervsdrivende.

Anderledes måske VLD af 9. oktober 1984 (VIII 20/1984), hvor den samme udlejer som i den foregående sag fik medhold i, at det kunne tillægges betydning, at der var tale om et forholdsvis nyt lejemål indgået mellem erhvervsdrivende efter omfattende forhandlinger. Af denne grund fandt landsretten „det overvejende betænkeligt at anse det for godtgjort, at den aftalte leje væsentlig overstiger det lejedes værdi.“

Ifølge kort referat i GD 1988:2 afviste Lyngby boligret i dom afsagt den 10. december 1987 (BS 11/0139/87) at anvende LL § 49, idet der ifølge referatet bl.a. blev lagt vægt på, at der var tale om et nyindgået lejemål, og at lejekontrakten var kommet i stand efter forhandling med en lejer (registreret revisor), der måtte antages ikke at være uden kendskab til lejeforhold.

I det praktiske liv ser man forskellige eksempler på, hvorledes man forsøger at komme uden om præceptiviteten af ERL § 5 og tidligere LL § 49. Dette forekommer især i større erhvervslejeforhold, bl.a. i forbindelse med „udstyknings“ af større ejendomme i anparter, der herefter udbydes til salg. I sådanne tilfælde er det vigtigt for projektets forløb, at lejens størrelse ikke anfægtes. I et af projekterne bestemtes således i lejekontrakten, at såfremt lejeren påberåbte sig bestemmelsen om misforholdsleje og fik medhold heri, skulle han betale erstatning til udlejeren for det tab, denne ville lide derved! Man har endvidere ladet lejeren være forpligtet til for egen regning at holde en garanti (kaufionsforsikring) i kraft, hvor garantien ikke blot skulle sikre at lejen blev betalt, men også at den ikke blev nedsat efter de

70. Jfr. om spørgsmålet *Preben Bang Henriksen* i U 1988 B 215 ff og *Niels Gangsted-Rasmussen* s. 56 ff. – I Århus boligrets dom af 15. juni 1986 (3962-12/1985) blev LL § 49 således anvendt til fordel for et advokatfirma som lejer.

her omtalte regler!⁷¹ En tredje – almindeligt forekommende – variant er, at det bestemmes i en leasingkontrakt eller i en forpagtningsaftale, at lejelovgivningens regler ikke skal finde anvendelse på retsforholdet. – Hvis leje-forholdet objektivt set er omfattet af lejelovgivningen, er sådanne kontraktsbestemmelser helt uden betydning.⁷²

B. BETINGELSERNE FOR NEDSÆTTELSE

1. Væsentlighedskriteriet

Når der foreløbig bortses fra 1 års-begrænsningen for nyindgåede lejemål i ERL § 5 stk. 1, 2. punktum, hvorom nfr. i afsnit 3, er den *eneste betingelse* for lejerens ret til lejenedsættelse efter ERL § 5, at den gældende *leje er væsentlig højere end det lejedes værdi*, jfr. foran i afsnit A i begyndelsen.

Reglen finder anvendelse *uden hensyn til årsagen* til misforholdet mellem lejen og det lejedes værdi. Det er således ligegyldigt, om den for høje leje er en følge af *aftalt leje*,⁷³ eller en tidligere *varsling af en lejeforhøjelse*,⁷⁴ som lejerens i sin tid ikke gjorde indsigelse imod, eller det skyldes forhøjelse af lejen i henhold til en særlig *reguleringsklausul* (efter pristal etc.).

Under den tidligere gældende 2 års-begrænsning i LL § 47 stk. 3 for udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse i medfør af lejelovgivningens almindelige regler, var følgende synspunkt af og til fremme: Hvis lejen var blevet nedsat efter

71. Når betalingen for garantien, der er et led i lejeforholdet, reelt hidrører fra lejerens, indgår forpligtelsen på lige fod med den „almindelige“ lejebetaling – som en del af lejen – og forpligtelsen kan således tilsidesættes allerede på dette grundlag. I øvrigt vil almindelige omgængelighedssynspunkter føre til samme resultat.

72. Jfr. *Lejeret 1* s. 44 ff.

I et udkast til en „Leasingaftale“ (som muligvis ikke blev indgået) fandtes følgende klausul:

„Det bemærkes, at denne Leasingaftale *ikke* er en lejeaftale. Der er her tale om ren finansiel Leasing, hvorfor lejelovens almindelige regler ikke finder anvendelse på aftaleforholdet.

Specielt bemærkes, at § 47, § 49 og § 83-92 ikke finder anvendelse.“

73. Jfr. om forholdet mellem *aftalt leje* og *varsling af lejeforhøjelse* *Lejeret 1* s. 100 ff.

74. Om lejeforhøjelsen er en *almindelig* lejeforhøjelse efter ERL § 3 (tidligere LL § 47), en *forbedringsforhøjelse*, eller den skyldes stigning i *skatter og afgifter* er ligeledes uden betydning.

LL § 49, kunne udlejerens ikke kræve nogensomhelst lejeforhøjelse i de følgende 2 år – heller ikke f.eks. for stigninger i skatter og afgifter eller i medfør af særlige reguleringsklausuler. – Tankegangen var den, at efter en § 49-nedsættelse skulle lejen ligge fast i de næste 2 år. Det samme synspunkt kan tænkes at opstå igen – nu med en 4 års-begrænsning, jfr. ERL § 3 stk. 4 og herom foran i afsnit III A 3.

Der ses ikke at være noget hold i det synspunkt, at tidsbegrænsningen for almindelige lejeforhøjelser skal overføres til reglerne om misforholdsleje. Selvfølgelig vil en ikke-bagatelagtig lejeforhøjelse umiddelbart efter en lejenedsættelse efter reglerne om misforholdsleje som regel atter føre til misforholdsleje. I en periode med stærkt stigende markedsleje – og sådanne har jo indfundet sig med mellemrum i de seneste ca. 15 år – vil f.eks. regulering af lejen i henhold til en særlig klausul herom (pristal etc.) frit kunne ske kort tid efter nedsættelsessagens afslutning.

Ved vurderingen af forholdet mellem lejen og det lejedes værdi skal der naturligvis ikke blot tages hensyn til lejens størrelse som sådan. Ifølge ERL § 5 stk. 2, jfr. § 3 stk. 3, skal der i så henseende ses på det lejedes beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr, vedligeholdelsestilstand og lejeaftalens vilkår, jfr. nfr. i afsnit 2. F.eks. vil en lejeaftale, der er tidsbestemt til en kort periode, alt andet lige være mere udsat for lejenedsættelse end et lejemål på opsigelsesvilkår.⁷⁵ Hvad der netop er anført, gælder ikke blot, såfremt det lejede forringes, f.eks. på grund af dårlig vedligeholdelse fra udlejerens side, men også ved pludselig forringelse som følge af udefra kommende forhold, f.eks. en gadeomlægning.⁷⁶

Lejeren har „bevisbyrden“ for, at *lejen væsentlig overstiger* det lejedes værdi.⁷⁷ I så henseende gælder det samme som anført foran i afsnit III A 2 om udlejerens bevisbyrde i relation til ERL § 3 stk. 1, 1. punktum. Lejeren skal endvidere ikke dokumentere sammenligningslejemål med hensyn til spørgsmålet om, *hvad lejen skal nedsættes til*. Dette står i modsætning til det krav, der stilles til udlejerens for så vidt angår lejeforhøjelse.⁷⁸

2. Sammenligningsgrundlaget

Som berørt foran i afsnit I er sammenligningsgrundlaget det samme ved anvendelse af misforholdsreglen i ERL § 5 som ved udlejerens krav om

75. Jfr. således om beboelseslejemål VLD af 19. september 1979 (III 3559/1978).

76. Jfr. forudsætningsvis Århus boligrets dom af 30. juni 1987 (2. afd. 8215-2/1984), der primært angik midlertidige gener ved ombygning af en gadebro.

77. Jfr. for så vidt angår de tilsvarende regler i BRL § 5 stk. 1 og § 7 stk. 2 ØLD af 16. januar 1979 (2. afd. 40/1978 – refereret i GD 1979:4).

78. Jfr. foran dels i afsnit I B 6 a, dels i afsnit III B 1 samt straks nfr. i afsnit 2 i.f.

lejekforhøjelse i medfør af ERL § 3, jfr. § 5 stk. 2 smh.m. § 3 stk. 3.⁷⁹ Som anført foran i afsnit 1 i.f. stilles der ikke særlige krav til lejerens dokumentation af sammenligningslejemål – hverken i relation til beviset for, at lejen overstiger det lejedes værdi, eller med hensynet til spørgsmålet om, hvilket beløb lejen skal nedsættes til.⁸⁰

3. Nyindgåede lejemål

Ifølge ERL § 5 stk. 1, 2. punktum kan lejen i medfør af misforholdsreglen i det første år efter *lejeaftalens indgåelse* ikke nedsættes til et beløb, der er lavere end den *aftalte leje* ved *lejekforholdets begyndelse*.

a. Som det fremgår, gælder begrænsningen *kun* den leje, der er *aftalt* at skulle gælde *ved lejekforholdets begyndelse*. Skulle det forekomme inden for det første år af lejekforholdets forløb – altså *efter lejekforholdets begyndelse* – at parterne indgår en aftale om lejekforhøjelse, vil lejerens kunne rejse nedsættelsessag angående *denne del* af lejen også inden for det første år. (Sådanne aftaler indgås undertiden i stedet for varsling af lejekforhøjelse eller – måske mere praktisk – i forbindelse med øvrige aftalte vilkårsændringer i lejekforholdet. Aftaler af denne art er dog sjældne i lejekforholdets første år).

Lejekforhøjelser, der skyldes *varsling* fra udlejerens side, er heller ikke omfattet af 1 års-begrænsningen. Der kan naturligvis ikke være tale om lejekforhøjelser i medfør af ERL § 3, da der her gælder en 4 års-begrænsning,⁸¹ men lejekforhøjelse som følge af (øgede) *skatter og afgifter* kan i princippet komme på tale. Det samme gælder lejekforhøjelser, der er sket i henhold til særligt aftalte *reguleringsklausuler* (pristal etc.).⁸²

b. Af bestemmelsens ordlyd fremgår, at 1 års-fristen *ikke* løber fra *lejekforholdets begyndelse* (det aftalte tidspunkt for lejerens overtagelse af det lejede), men derimod fra *lejeaftalens indgåelse*. Har aftaleindgåelsen f.eks. fundet sted 3/4 år før lejekforholdets begyndelse, vil lejerens således kunne kræve nedsættelse af den aftalte leje *med virkning fra det tidspunkt*, da lejekforholdet er 1/4 år gammelt.

79. På samme måde ses ifølge § 5 stk. 2 bort fra de forhold, som fremgår af § 3 stk. 2, jfr. herom foran i afsnit III A 2 d.

80. Jfr. udtrykkeligt bemærkningerne til lovforslaget FT 1988-89 tillæg A sp. 529.

81. Jfr. foran i afsnit III A 3 om ERL § 3 stk. 4.

82. Sådanne lejekforhøjelser kræver ikke formelig varsling, jfr. foran i kapitel 2 afsnit X A note 73.

Det netop foran anførte kan også udtrykkes på den måde, at en *nedsættelse ikke kan ske med virkning for det første år efter lejeaftalens indgåelse*. Dette er dog ikke til hinder for, at lejerens *anlægger sag* efter ERL § 5 allerede forinden det tidspunkt, hvor lejenedsættelsen kan få virkning. Lejerens påstand skal blot udformes i overensstemmelse hermed.

c. Som bekendt er kreativiteten stor i forretningsverdenen. Umiddelbart efter lovens vedtagelse verserede følgende variant som gangbar fremgangsmåde: Den tilladte overgrænse i relation til misforholdsreglen er f.eks. 200.000 kr. i årlig leje, men lejerens er villig til at betale noget mere. Det aftales derfor, dels at lejens størrelse skal fastsættes umiddelbart ved leje-forholdets påbegyndelse (jfr. foran i afsnit b), dels at lejen i det første år skal være 350.000 kr. (som ifølge ERL § 5 stk. 1, 2. punktum ikke kan nedsættes)!

Det er vel rigtigt, at lejen på 350.000 kr. det første år ikke kan nedsættes. Hvis imidlertid lejerens kræver lejenedsættelse med virkning efter udløbet af det første år, vil den omstændighed, at lejerens i det første år betalte en særlig høj leje, *indgå som et moment i vurderingen af det lejedes værdi*. Heri indgår jo alle vilkår. Når der ved denne vurdering skal tages hensyn bl.a. til, at en lejer har betalt „nøglepenge“ eller „beliggenhedsgood-will“ ved leje-aftalens indgåelse,⁸³ må det samme gælde det forhold, at lejerens i det første lejeår har betalt en særlig høj leje.

Dette synspunkt kan formentlig anvendes mere generelt. Som et eksempel kan nævnes de ikke usædvanligt forekommende tilfælde af finansiel leasing, hvor lejens størrelse på forhånd er fastlagt for den fulde leasingperiode på f.eks. 15 år. I de første år vil lejen undertiden være helt specielt lav for så at stige stærkt i slutningen af perioden.⁸⁴ På et tidspunkt vil lejen da kunne tænkes væsentlig at overstige det lejedes værdi, og lejerens kræver nu nedsættelse under påberåbelse af misforholdsreglen.

Synspunktet er da dette, at i vurderingen af *det lejedes værdi* bør også indgå den omstændighed, at lejerens i de første år har betalt langt mindre i leje end markedslejen – på samme måde, som aftalens øvrige, herunder økonomiske, vilkår gør det, jfr. foran i afsnit III B 2.

83. Jfr. foran i afsnit III B 2 b.

84. Denne ordning vil som regel have følgende baggrund: Den lave begyndelsesleje skal friste lejerens til at indgå aftalen, og den høje slutleje skal animere ham til at udnytte den køberet, der ofte er fastsat ved udløbet af perioden.

C. NEDSÆTTELSE MED VIRKNING FRA SAGSANLÆGGET. OPSÆTTENDE VIRKNING? TILBAGEBETALING

1. Sagsanlægget som skæringstidspunkt

Forældelsesreglen i ERL § 5 stk. 3 omhandler *kun* lejerens krav på *tilbagebetaling* af beløb, som tilkommer lejerens, efter at et krav om nedsættelse er taget til følge. Den særlige 1 års-begrænsning i LL § 49 stk. 4 afskar *tillige* lejerens fra *i visse tilfælde* at kræve lejen nedsat med virkning *for fremtiden*. Denne del af forældelsesvirkningen er som antydning ikke gentaget i ERL § 5.⁸⁵ Det ligger derfor helt fast, at lejerens *altid* kan kræve lejen *nedsat med virkning for fremtiden*.

Det spørgsmål rejser sig da, *hvilket tidspunkt* denne „fremtid“ skal regnes fra. Dels efter anerkendte principper for retsforhold i almindelighed, hvor ingen særlige regler eller forhold gør sig gældende, dels som følge af den omstændighed, at det er *lejerens* sagsanlæg, der udløser anvendelse af nedsættelsesreglen i ERL § 5,⁸⁶ kan der ikke herske tvivl om, at *nedsættelse altid kan kræves med virkning fra tidspunktet for lejerens sagsanlæg*.

I hvilket omfang lejerens kan kræve lejen nedsat og tilbagebetaling for *tiden før et sagsanlæg* undersøges nfr. i afsnit D.

I diskussioner om spørgsmålet om, fra hvilket tidspunkt lejerens altid kan kræve lejen nedsat, er det blevet anført, at der også kunne være tale om tidspunktet for *sagens optagelse til dom* eller tidspunktet for *domsafsigelsen*. – For det første kan man herimod indvende, at disse tidspunkter i vidt omfang ligger uden for lejerens påvirkningsmuligheder. For det andet kan man rejse spørgsmålet om, hvorvidt det da i givet fald skulle være en eventuel ankesags optagelse til dom eller domsafsigelsen i denne, der skulle være afgørende.

2. Sagsanlægget har ikke opsættende virkning

Selve *sagsanlægget* har naturligvis *ikke opsættende virkning*. Indtil den sag, hvori lejerens har fået helt eller delvis medhold, er blevet retskraftig (sædvanligvis indtil eksekutionsfristen er forløbet uden anke fra udlejerens side), må lejerens således fortsat betale den forhøjede leje.

Såfremt boligretten enten slet ikke har nedsat lejen eller kun har givet lejerens delvis medhold, skal lejerens – selv om *lejerens anker dommen* – i hvert fald indtil videre betale den fulde leje, respektive den leje, som boligretten har fastsat.

Hvis boligretten har fulgt lejerens nedsættelsespåstand helt eller delvist,

85. Retstilstanden er nu således den, at en erhvervslejer og lignende i denne henseende er bedre stillet end en beboelseslejer i et *ureguleret* lejemål. I et *reguleret* beboelseslejemål kan lejerens også altid kræve nedsættelse for fremtiden, jfr. BRL § 17 stk. 1, 1. punktum.

86. Jfr. om overgangsproblemerne nfr. i afsnit E.

og udlejerens anker dommen inden eksekutionsfristens udløb, må lejerens i almindelighed fortsætte med at betale den „fulde“ leje; jfr. RPL §§ 480 og 502 stk. 2. Dette gælder tillige, selv om også lejerens – i det tilfælde han kun har fået delvis medhold – appellerer dommen.

Ved anke fra udlejerens side efter eksekutionsfristens udløb, kan lejerens herefter nøjes med at betale den leje, som den indankede dom har fastsat.

3. Tilbagebetaling. Renter

I det omfang en (retskraftig) dom har givet lejerens helt eller delvis medhold i nedsættelseskravet, kan han kræve det for meget betalte beløb tilbage med virkning fra sagsanlæggets tidspunkt, jfr. foran i afsnittene 1 og 2.

Tilbagebetalingskravet vil sædvanligvis (kun) blive forrentet med sædvanlig procesrente fra tidspunktet for sagsanlægget, jfr. rentelovens § 3 stk. 4.⁸⁷

D. NEDSÆTTELSE OG TILBAGEBETALING FOR TIDEN FØR SAGSANLÆG

Lejerens adgang til at kræve nedsættelse af lejen og dermed tilbagebetaling for tiden før sagsanlægget *afskræses i et vist omfang* af reglen i ERL § 5 stk. 3, 2. punktum. Ifølge denne bestemmelses sidste og almindelige led fortabes således lejerens krav, såfremt han *ikke har anlagt retssag inden 1 år efter, at en lejeforhøjelse skal betales* første gang.⁸⁸

Specielt for så vidt angår *nyindgåede lejemål*, jfr. foran i afsnit B 3, gælder en tilsvarende regel. Her skal retssag være anlagt, inden 1 år efter, at lejerens ifølge 1 års-reglen i § 5 stk. 1, 2. punktum har mulighed for at få lejen sat ned. Med bestemmelsens egne ord: Retssag skal være anlagt „inden 1 år efter 1-års-fristens udløb, jf. stk. 1“. – Denne regel må naturligvis *haves in mente i det følgende*, men den følgende gennemgang af forældelsesreglen i ERL § 5 stk. 3 vil af fremstillingstekniske grunde kun omfatte bestemmelsens sidste og almindelige led, jfr. det umiddelbart forudgående afsnit.

Det er endvidere en gennemgående forudsætning i det følgende, at der foreligger misforholdslige, og at lejerens anlægger sag for at få den nedsat.

Endvidere skal det præciseres, at den lejeforhøjelse, der omtales i bestemmelsens sidste og almindelige led, er *enhver lejeforhøjelse* – uanset om den skyldes en *varsling* af en ordinær lejeforhøjelse, af skatte- og afgiftsfor-

87. Forholdet er ikke omfattet af rentelovens § 3 stk. 1 og 2, og der vil sjældent være grundlag for at bringe stk. 5 i anvendelse. – Jfr. som teksten VLD af 1. juni 1987 (I 594/ 1986).

88. Bortset fra at reglen i LL § 49 stk. 4 som anført foran i afsnit C også afskar *fremtidig nedsættelse* af lejen, er reglen indholdsmæssigt identisk med den her omtalte ERL § 5 stk. 3. Dette forhold har betydning bl.a. ved omtalen nfr. af dommen i U 1987.290 HD.

højelse eller af en forbedringsforhøjelse. Omfattet er også en *aftalt* lejeforhøjelse samt en lejeforhøjelse, der er fremkommet ved anvendelse af en særlig *lejerereguleringsklausul* (efter pristal etc.).⁸⁹

Er der således lige nøjagtig *forløbet mere end 1 år* fra den seneste lejeforhøjelse (som i det følgende kaldes X), kan lejereren kun få nedsat lejen med virkning fra sagsanlægget. *Nedsættelses- og tilbagebetalingsretten* for tiden *forud for sagsanlægget* er *definitivt fortabt* som følge af den passivitet, lejereren har udvist.

Denne påstand er begrundet i, at en *indsigelse, der én gang er fortabt ved passivitet* – hvad enten det er i henhold til en reklamationsregel, en forældelsesregel eller efter almindelige passivitetssynspunkter – naturligvis ikke vågner op igen, blot fordi den berettigede får en ny indsigelse.

Fortsættes det tidsmæssige forløb, der er omtalt foran (vedrørende lejeforhøjelsen X) med f.eks. 1/2 år, og udlejereren da på dette tidspunkt – altså (lidt) mere end 1 1/2 år efter den sidste lejeforhøjelse – *atter forhøjer lejen* (denne lejeforhøjelse kaldes Y), opstår spørgsmålet om lejerens adgang til at kræve lejenedsættelse.

Ved sagsanlæg inden for det følgende år efter den nu seneste lejeforhøjelse (Y) kan lejereren *i hvert fald* slippe helt for *denne lejeforhøjelse*, jfr. foran i afsnit C. Nu da boligretten under alle omstændigheder skal til at *vurdere det lejedes værdi* og lejens relation hertil, er det – på trods af det foran sagte om at indsigelser ikke genopvågner – nogenlunde forståeligt, om man tillader lejereren at kræve nedsættelse ikke blot af den seneste lejeforhøjelse (Y), men også af den samlede lejeforhøjelse (X+Y).

Dette var nemlig, hvad Højesteret statuerede ved dommen i U 1987.290 HD.⁹⁰ Højesteretsdommen blev afsagt på grundlag af LL § 49 stk. 4, der som omtalt i den her omhandlede henseende er identisk med ERL § 5 stk. 3, jfr. foran note 88. Af denne grund er dommen stadig et afgørende præjudikat.

Som omtalt angår dommen spørgsmålet om, *hvor stor en lejenedsættelse, der kunne gives*. Den statuerede som nævnt, at der kunne ske *fuld ned-*

89. Jfr. således om anvendelse af LL § 49 på en aftale om pristalsregulering VLD af 2. november 1983 (i sag nr. 623/1983). Dommen er omtalt af *Preben Bang Henriksen* i U 1988 B 214. – Jfr. om forholdet mellem *aftalt leje* (forhøjelse) og *varsling* af lejeforhøjelse, *Lejeret* I s. 100 ff.

90. Jfr. den indankede Vestre landsretsdom i U 1986.214. – Som følge af den principielle højesteretsdom vil de mange tidligere boligrets- og landsretsdomme om spørgsmålet ikke blive omtalt i denne forbindelse.

Jfr. om dommen og problemerne vedrørende nedsættelse af lejen med tilbagevirkende kraft fra før sagsanlægget *Preben Bang Henriksen* i U 1986 B 69 f, i U 1988 B 214 f og U 1989 B 47 samt *Niels Gangsted-Rasmussen* s. 58 f. Jfr. endvidere *N.O. Paarup* i „Huset“ 1989:1:17.

sættelse også for så vidt angik tidligere lejeforhøjelser, selv om indsigelsesretten vedrørende disse i og for sig var fortabt.

En modsat antagelse ville medføre, at lejerens – bortset fra eventuel anvendelse af AFTL § 36 – for fremtiden ville være bundet til at betale den for høje leje (indtil udviklingen i det almindelige lejeniveau fik lejen til at ligge *under grænsen*: „væsentlig over det lejedes værdi“).

Konsekvensen af denne retstilstand er, at i tilfælde, hvor lejerens i mere end 1 år efter sidste lejeforhøjelse har betalt misforholdslige, vil udlejerens kun ved en fejltagelse kræve en lejeforhøjelse. I nogle af sagerne om dette spørgsmål, jfr. note 90, var det en ny ejer, der var så uheldig helt „automatisk“ at varsle lejeforhøjelse som følge af skattestigning.

Højesteretsdommen har givet anledning til megen undren og uro, fordi den tillige er opfattet således, at den ikke blot tager stilling til, hvor stor en lejenedsættelse, der kan ske i den pågældende situation, men også afdør spørgsmålet om, *hvor lang tid tilbage lejerens kan kræve lejenedsættelse*. Her opfatter nogle dommen således, at den nye lejeforhøjelse (Y) åbner op for, at der kan kræves lejenedsættelse og tilbagebetaling også i *hele tidsrummet før denne seneste lejeforhøjelse*.

På grund af sagens forelæggelse ses dette spørgsmål imidlertid slet ikke afgjort af Højesteret. Dommens præmisser kommer overhovedet ikke ind på dette spørgsmål. Der var ganske vist fra lejerens side nedlagt påstand om nedsættelse ca. 1 år tilbage, men *i så henseende* ses der ikke at foreligge nogen indsigelse (eller anden imødegåelse) fra udlejerens side.

Hvis imidlertid dommen skulle forstås på den nævnte vidtgående måde, ville den ikke blot være uforståelig, men også katastrofal. I så fald ville den give udtryk for det åbenbart uholdbare resultat, at fortabte indsigelser kan vågne op igen med fuld virkning, altså med tilbagevirkende kraft. En af konsekvenserne ville i så fald være, at såfremt lejen i de seneste mange år jævnligt var blevet forhøjet, f.eks. i kraft af pristalsregulering hvert halve år, ville den eneste begrænsning i lejerens tilbagebetalingskrav være den almindelige 5-årige forældelsesfrist, der gælder for lejeforhold. Endvidere ville retten i princippet blive tvunget til at vurdere ikke blot lejen – hvilket er en ret enkel sag – men også det lejedes værdi på alle de tidspunkter inden for de seneste 5 år, hvor lejeforhøjelse havde fundet sted.

Som de fleste andre retsregler kan reglen i ERL § 5 stk. 3, 2. punktum blive nødt til at underkaste sig en fortolkning. Som anført er i denne relation det afgørende begyndelsestidspunkt, da *en lejeforhøjelse første gang skal betales*. Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt bestemmelsen skal tages på ordene i atypiske tilfælde. I de tilfælde, hvor lejen reguleres i henhold til en omsætningsklausul, betaler lejerens jævnligt en *a conto-leje*. Lejen reguleres sidenhen på grundlag af lejerens endelige regnskab. I et

sådan tilfælde er det statueret, at da 1 års-fristen i LL § 49 stk. 4 vedrørende lejen for 1982 ikke fandtes at kunne løbe, før det endelige regnskab forelå i april 1983, var betingelserne for lejenedsættelse til stede.⁹¹

Endnu længere væk fra lovens ord tvinges man til at gå, såfremt lejerens nedsættelseskrav ikke er begrundet i en lejeforhøjelse, men derimod i en *forringelse af det lejede*. I denne situation antages det som anført foran i afsnit B 1 ved note 76, at nedsættelsesreglen kan finde anvendelse. Forældelsesreglen i ERL § 5 stk. 3 sidste punktum er imidlertid ikke anvendelig, idet 1 års-fristen som nævnt udelukkende tager sit udgangspunkt i en *lejeforhøjelse*, hvilket der ikke er tale om i dette eksempel. I den sag, der er omtalt foran i note 76, afgav retten tilkendegivelse om, at den i så henseende tilsvarende regel i LL § 49 stk. 4 ikke kunne finde anvendelse i den pågældende sag, hvor kravet om lejenedsættelse var begrundet i ombygningen af den pågældende gadebro. Så vidt vides blev boligrettens tilkendegivelse accepteret af sagens parter.

E. ANVENDELSE AF LL § 49 ELLER ERL § 5.

OVERGANGSPROBLEMET

Ikke mindst i vedvarende kontraktsforhold vil en lovændring ofte rejse spørgsmålet om, hvorvidt den gamle eller den ny lov skal anvendes på en tvist i retsforholdet. For visse konflikters vedkommende skal den *gamle lov anvendes* også efter den ny lovs ikrafttræden, fordi aftalen er indgået under den gamle lovs regi. Som et klart eksempel herpå kan nævnes særlige krav til aftalens gyldighed.⁹² Andre konflikter skal afgøres *efter den til enhver tid gældende lovgivning* uden hensyn til, hvornår aftalen er indgået.⁹³ Valget mellem de to muligheder kaldes ofte for *det intertemporale problem*.

Selv om det er helt klart, at det er *den ny lov, der skal anvendes*, kan der alligevel opstå nogle *overgangsproblemer*, såfremt lovændringen ikke har taget (klar) stilling til dem. Selv om det fremgår af en lovændring, at den træder i kraft f.eks. den 1. januar 1989, kan der alligevel opstå spørgsmål om, hvorvidt en aktuel tvist skal afgøres efter gammel eller efter ny lov.

91. Århus boligrets dom af 19. september 1984 (8. afd. 5627-8/1983).

92. I lejeforhold kan man f.eks. ikke anvende skærpede blanketregler, jfr. LL § 5, på lejekontrakter, der er indgået før lovens ikrafttræden.

93. Som et klart eksempel også fra lejeretten kan nævnes indførelsen i 1975 af reglerne om afgivelse af påkrav fra udlejerens side som betingelse for at ophæve lejeforholdet som følge af misligholdelse fra lejerens side med hensyn til betalingsforpligtelsen, jfr. LL § 93 stk. 2.

Skal således den gamle lov anvendes, hvis det omtvistede forhold (f.eks. en misligholdelse) har fundet sted før ikrafttrædelsesdatoen, eller skal medkontrahentens krav være gjort gældende forinden dette tidspunkt, eller skal sag være rejst (ved huslejenævn eller ved boligret)?

Generelt kan man sige, at der som udgangspunkt må ses på, hvilken begivenhed, der må anses for at være den *mest fremtrædende* eller *relevante* i den pågældende tvist, og om den er *tilstrækkelig eksakt* til at være anvendelig i så henseende.

Tager man f.eks. *misforholdsleje* kunne man tænke sig, at det afgørende tidspunkt var, da lejen – som regel i kraft af en lejeforhøjelse – kom op over „væsentlig over det lejedes værdi“. – Skal det i så fald være det tidspunkt, da varslingskrivelsen kom frem til lejeren, eller det tidspunkt da lejeforhøjelsen fik virkning? Og hvilket tidspunkt skulle anvendes, såfremt misforholdslejen skyldes en langsom forringelse af det lejede?

Da lejerens sagsanlæg ikke blot er en nødvendig betingelse for, at han tvangsmæssigt kan gennemføre sit krav (og sagsanlæg er da også i praksis en betingelse for at gennemføre kravet overhovedet), *da sagsanlægget* endvidere er af afgørende betydning i relation til forældelsesreglen i ERL § 5 stk. 3, 2. punktum, samt *da tidspunktet for sagsanlæg* er eksakt, er der næppe tvivl om, at det er denne kendsgerning, der er afgørende for, om nedsættelse skal ske efter reglerne i LL § 49 eller efter reglerne i ERL § 5, jfr. foran i afsnit C 1. Er nedsættelsessagen således anlagt senest den 31. december 1988, skal reglerne i § 49 anvendes, ellers reglerne i ERL § 5.

Såfremt *retssag om nedsættelse er anlagt senest den 31. december 1988*, er det således *i det hele* reglerne i LL § 49, der finder anvendelse på tvisten. Dette indebærer bl.a., at den tidsmæssige begrænsning, der er indført ved ERL § 5 stk. 1, 2. punktum for nyindgåede lejemål, slet ikke finder anvendelse. Selv om en lejeaftale endog er indgået i den sidste del af 1988, vil den lejer, der har nået at anlægge sag om lejenedsættelse i henhold til LL § 49 inden årets udgang, ikke være underkastet den nævnte 1-års begrænsning. Under den sidstnævnte forudsætning – nemlig at sagsanlæg har fundet sted senest i 1988 – vil naturligvis heller ikke endnu ældre lejeaftaler være underkastet den omtalte 1-års begrænsning.

Ved sagsanlæg efter udgangen af 1988 gælder som anført til gengæld ERL § 5 og *kun denne*. Herved opnår lejeren bl.a. den fordel, at der ingen begrænsninger er i adgangen til at kræve lejenedsættelse for fremtiden, jfr. foran i afsnit C 1 ved note 86.

VI. Særligt om fysisk adskilte, blandede lejemål

A. INDLEDNING. OVERSIGT OVER REGLERNES

ANVENDELSESOMRÅDE

Ved et blandet lejemål forstås i lejelovgivningen leje dels af beboelseslejlighed, dels af lokalitet(er) til andet end beboelse ved samme kontraktsforhold, jfr. *Lejeret 1* s. 34 ff.

I almindelighed behandles blandede lejemål efter de samme regler, som i lejelovgivningen gælder for „rene“ beboelseslejligheder, jfr. LL § 3, 1. punktum.⁹⁴ Ifølge 2. punktum i LL § 3 anvendes imidlertid reglerne om *lejefastsættelse* i LL kap. VIII (§§ 47-52) ikke på de blandede lejemål, hvor beboelsesdelen og den øvrige del er „beliggende i hver sin fysiske enhed“, jfr. ERL § 1 stk. 2. I det følgende udtrykkes dette forhold (bl.a.) på den måde, at det blandede lejemåls beboelsesdel og øvrige del („erhvervsdelen“) er *fysisk adskilt*. De særlige regler herom blev indført i forbindelse med ikrafttrædelsen af ERL, jfr. foran i afsnit II C.

Når der foreligger en sådan fysisk adskillelse, gælder som netop omtalt særlige regler for *lejefastsættelsen* – og kun for denne – *med virkning fra 1. januar 1989*, jfr. nedenfor i afsnit G.

Ændringsreglerne i så henseende er ganske kortfattede og tilsyneladende enkle. Derimod er konsekvenserne af reglerne, herunder vanskeligheden ved at praktisere dem, ganske betydelige. Disse forhold synes i høj grad at blive bekræftet under den følgende gennemgang! De nævnte konsekvenser og vanskeligheder har næppe været forudset af lovgiveren. Spørgsmålet er derfor, om denne lovændring, der primært må antages at være givet af hensyn til udlejerne (der almindeligvis vil kunne oppebære en højere leje i „erhvervsdelen“), indebærer sådanne gevinster for disse, at fordelene opvejer de praktiske vanskeligheder ved at administrere reglerne, herunder risikoen for at begå tabsforvoldende fejl, jfr. nfr. i afsnit B i.f. – Man tør nok sige, at der her foreligger en lille lovgivning med en stor virkning!

B. HVORNÅR FORELIGGER DER FYSISK ADSKILLELSE?

Hvad der nærmere ligger i, at de to væsensforskellige lokalitetstyper skal

94. Forudsat at bestemmelsen læses med det indhold, den hidtil havde haft, og som den stadig burde have, nemlig med ordet „delvis“ efter ordet „lejlighed“. Ordet „delvis“ udgik imidlertid ved en oplagt fejl i forbindelse med ændringen af LL ved lov 1989:828 (21/12), jfr. *Lejeret 1* s. 36.

være „beliggende i hver sin fysisk enhed“ vil i mange tilfælde kunne give anledning til tvivl. Kriteriet er langt fra entydigt og må fastlægges nærmere i domspraksis. Lovens motiver er tavse på dette punkt, bortset fra at der heri anvendes den med lovteksten næsten identiske udtryksmåde, nemlig at lokalerne skal være „fysisk adskilt“.

En fysisk adskillelse blot med (fælles) væg må være tilstrækkelig. Har endvidere en dør mellem de to typer af lokaliteter været blændet fra lejeaftalens indgåelse (og ikke sidenhen genåbnet med udlejerens samtykke eller billigelse), må der ligeledes være tale om adskilte fysiske enheder.

Har lejemålets beboelsesdel og dets øvrige del derimod *fælles lokaliteter* – f.eks. det samme indgangsparti, køkken og toilet (som eventuelt, foruden af lejlighedens beboere, skal kunne benyttes af ansat personale) – vil de formentlig fortsat skulle betragtes som en enhed også i lejefastsættelsesmæssig henseende. Såfremt der mellem lokaliteterne er en branddør, som kun benyttes *af og til*, må lokaliteterne derimod formentlig anses for fysisk adskilt.

Det er foreslået, at der ved afgørelsen af, om de pågældende lokaliteter er fysisk adskilt, kan søges støtte i boligministeriets cirkulære af 6. januar 1977 om etablering af et bygnings- og boligregister (BBR).⁹⁵ Dette synspunkt har nu næppe meget for sig. Som det fremgår, er cirkulæret givet før det heromhandlede problem opstod og derfor naturligvis helt uden sigte på dette. For det andet har hverken dette eller andre tilsvarende cirkulærer inden for boliglovgivningen „autoritativ kraft“ for lejeforholdets parter.⁹⁶ Endelig vil cirkulærets bestemmelse herom ikke afgøre ret mange af de spørgsmål, som vil opstå i denne henseende. Hvorledes opdelingen rent faktisk er sket ved anmeldelsen til BBR, beror i øvrigt udelukkende på ejerens egne oplysninger, der i princippet ikke er verificeret.

Det er uheldigt, at kriterierne for, om lokaliteterne i lejefastsættelsesmæssig henseende skal behandles som en eller to enheder, er så uskarpe. Dette indebærer, at udlejerens i mange tilfælde ikke på forhånd kan vide, om varsling af lejeforhøjelse skal ske udelukkende efter LL §§ 47-48, respektive BRL kap. II, eller samtidig efter ERL §§ 3 og 4. Varsling af en lejeforhøjelse efter en „forkert“ lov vil nemlig efter al sandsynlighed medføre varslingens ugyldighed, jfr. LL § 48 stk. 2, sidste punktum samt ERL § 4 stk. 2, sidste punktum, jfr. i afsnit E. Jfr. nu også U 1989.646 ØLD.

95. Jfr. Preben Bang Henriksen i U 1989 B 46.

96. Jfr. Lejeret 1 s. 22 f.

C. HVAD FORSTÅS NÆRMERE VED „LEJEFASTSÆTTELSEN“?

1. ERL §§ 3-9

De nye regler om særskilt lejefastsættelse for lejemålets beboelsesdel og dets øvrige del omfatter naturligvis de lejeforhøjelsesregler, der er *indeholdt i ERL kap. II*: Lejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi (§§ 3 og 4), nedsættelse af lejen efter reglerne om misforholdsløje (§ 5) og ændringer i lejen som følge enten af pålæg af nye skatter og afgifter eller stigning eller fald i disse (§§ 6-8).

Hvad angår de sidstnævnte regler er de som tidligere omtalt fravigelige, jfr. ERL § 9 modsætningsvis, og for så vidt kan der indgås afvigende aftaler, hvilket dog ikke har stor praktisk betydning, jfr. foran i afsnit IV. Afgørende i denne henseende er imidlertid, at reglerne i LL §§ 50-52, der nu alene omfatter beboelseslejemål, er præceptive. Hensynet til den korrekte fordeling af en andel på beboelsesdelen indebærer derfor, at opdeling altid skal ske også i denne henseende, jfr. nedenfor i afsnit H.

2. Andre regler og aftaler om lejefastsættelse

De nye regler om blandede lejemål må tillige omfatte *andre lovregler, der har relation til lejefastsættelsen*, selv om dette ikke er en umiddelbar følge af lovens ord, jfr. LL § 3, 2. punktum.

a. Når den „almindelige“ leje behandles efter de nye regler, vil det være umuligt – eller i hvert fald særdeles uhensigtsmæssigt – om *forbedringsforholdelser* skulle behandles efter de hidtil gældende regler (og således pålægges det blandede lejemål som en helhed).

b. For beboelsesdelen i et reguleret lejemål må adskillelsen tillige få den konsekvens, at *reglerne i BRL kap. IV* (§§ 23-29 a) anvendes fuldt ud på beboelsesdelen og slet ikke på den øvrige del.

c. Da endvidere det blandede lejemåls beboelse pr. definition anvendes „udelukkende til beboelse“, må adskillelsen formentlig tillige indebære, at reglerne om *konto for indvendig vedligeholdelse* (der er præceptive), for fremtiden skal anvendes vedrørende beboelsesdelen, jfr. LL §§ 21-24. I det omfang udlejerer har den indvendige vedligeholdelsespligt (som er – og kun er – fornyelse af tapet, maling og hvidtning), skal han således foretage afsætning på en sådan konto. Optræder han ikke afsætningsbeløbene hos lejerer, vil denne desuagtet have de rettigheder, der fremgår af reglerne i LL §§ 22-24.

De nye regler trådte som anført i kraft pr. 1. januar 1989. I princippet

skulle udlejereren derfor påbegynde afsætning allerede fra dette tidspunkt. Måske kan man dog ved en formålsfortolkning nå frem til, at afsætningspligten ikke begynder, før udlejereren kræver lejeforhøjelse i henhold til de nye regler. (Jfr. tilsvarende om reglerne om misforholdsløje nedenfor i afsnit G). Udlejerens krav om lejeforhøjelse vil nemlig altid nødvendigvis skulle finde sted på én gang for begge de adskilte dele, jfr. nedenfor i afsnit H.

d. De nye regler er umiddelbart uden betydning i relation til *særlige aftaleklausuler om lejeregulering* efter pristal og lignende. Dette skyldes, at sådanne aftaler ikke er gyldige for blandede lejemål, jfr. LL § 53 stk. 2, 1. punktum. Men ændringen medfører, at det nu er muligt at indgå *aftale* om, at lejen i ikke-beboelsesdelen for fremtiden skal reguleres efter sådanne klausuler. Aftaler af denne art kan også lejeren efter omstændighederne være interesseret i at indgå i forbindelse med, at han får tillagt særlige lejerrettigheder (f.eks. kontraktsmæssig uopsigelighed, afståelsesret og fremlejeret).

e. Derimod er aftaler om *trappeleje*⁹⁷ tilladt også i beboelseslejemål, jfr. LL § 53 stk. 2, 2. punktum. Sådanne aftaler må antages at løbe videre uberørt af lovændringen. Dette må formentlig også gælde med hensyn til afsætning på en konto for indvendig vedligeholdelse, jfr. foran i afsnit c, således at der i det her nævnte tilfælde ikke skal finde afsætning sted. Derimod taler meget for, at udlejereren er berettiget til – og tvunget til – at foretage en opdeling også i blandede lejemål, hvor der er aftalt trappeleje, såfremt han fremsætter krav om en forbedringsforhøjelse, jfr. foran i afsnittene a og b.

D. ANDRE REGLER END LEJEFASTSÆTTELSESGREGLER GÆLDER UÆNDRET

De blandede lejemål, som skal adskilles i lejefastsættelsesmæssig henseende, vil i *alle andre relationer end lejefastsættelse* (hvortil også henregnes *varsling* af lejeforhøjelse) fortsat skulle behandles som hidtil, nemlig som *ét lejemål*. I det følgende skal gives nogle af de mere praktiske eksempler herpå.

1. Reglerne om selve *betalingen af leje* i LL §§ 32 og 33, der i det væsentlige er præceptive til lejerens fordel, jfr. § 35, gælder således som hidtil for lejeforholdet som en helhed. Selv om lejen efter 1. januar 1989

97. Jfr. *Lejeret I* s. 102 og s. 106 ff.

skal *beregnes og varsles* særskilt for beboelsesdelen og den øvrige del, kan udlejeren ikke af denne grund kræve separat *betaling* af lejebeløbene. Det anførte får særlig betydning bl.a. for *ophævelsesreglen* i LL § 93 litra a, jfr. stk. 2. Påkrav i henhold til denne sidstnævnte bestemmelse – i tilfælde af misligholdelse fra lejerens side med hensyn til betaling – skal derfor omfatte det samlede lejemål under ét, og ophævelse kan heller ikke ske separat enten for beboelsesdelen eller for de øvrige lokaliteter.

2. Det samme gælder de *øvrige regler om ophævelse* i LL § 93 samt *opsigelsesreglerne* i LL §§ 80-92.

3. Reglerne om *varmebetaling* m.v. ved LL §§ 36-46 b gælder ligeledes fortsat for lejemålet i dets helhed.

4. Endelig vil begrænsningerne i LL § 34 fortsat gælde fuldt ud. Her sigtes til adgangen til for udlejeren dels at kræve „*engangsforudbetalingsbeløb*“, *depositum*, *indskud* eller lignende (nemlig ikke over et beløb svarende til 6 måneders leje), dels til at regulere deposita i takt med gennemførte lejeforhøjelser. (Reglen i ERL § 4 stk. 4 giver ingen særlig regel i så henseende, jfr. foran i afsnit III D 2).

De nye regler har heller ikke til følge, at udlejeren eller lejereren kan forlange *opdeling* af depositum, engangsforudbetalingsbeløb, indskud eller lignende på henholdsvis beboelsesdel og lejemålets øvrige del. Jfr. derimod nedenfor i afsnit F om aftaler, hvor der sker fuldstændig opdeling af det blandede lejemål i to helt nye lejeforhold.

E. REGLERNES PRÆCEPTIVITET OG DE VIGTIGSTE KONSEKVENSER HERAF

De centrale regler i ERL §§ 3-5 om lejefastsættelse er *præceptive* i den forstand, at de ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejereren, jfr. ERL § 9. Det samme gælder for uregulerede beboelseslejemål reglerne i LL § 47-52 og for regulerede beboelseslejemål reglerne i BRL kap. II.⁹⁸

Når en lov indeholder sådanne præceptive bestemmelser, må også de regler, der angiver de præceptive lovbestemmelers anvendelsesområde – bl.a. på grund af de præceptive reglers beskyttelsesformål – være præceptive på samme måde, selv om dette forhold ikke udtrykkeligt fremgår af lovens bestemmelser. Det er således hverken i ERL kap. 1 eller i LL kap. I om lovenes anvendelsesområde udtrykkelig udtalt, at reglerne i disse kapitler ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejereren, men dette må som anført gælde alligevel.⁹⁹

98. Jfr. foran i kapitel 2 afsnit C samt *Lejeret I* s. 98 f.

99. Jfr. foran i afsnit II E.

Når lejeforholdets parter således *ikke ved aftale* med virkning for den beskyttede part kan bestemme, at lejefastsættelsen i de fysisk adskilte lejemål skal finde sted som hidtil – nemlig under ét – er det klart, at udlejerens *så meget mindre ensidigt* kan træffe sådan bestemmelse.

Når betingelserne i ERL § 1 stk. 2 for fysisk adskillelse er opfyldt, er udlejerens således *forpligtet til at foretage opdeling i lejefastsættelsesmæssig henseende*. Varsling af lejeforhøjelser for ikke-beboelsesdelen *skal* derfor ske efter ERL kap. 2 og for beboelsesdelens vedkommende enten efter LL kap. VIII for uregulerede beboelseslejemål eller – for regulerede lejemål – efter reglerne om omkostningsbestemt leje i BRL kap. II.

Da de nye regler som anført træder i kraft pr. 1. januar 1989 indebærer reglerne endvidere, at *varsling* af lejeforhøjelse *for det samlede lejemål* alene efter reglerne i LL, respektive BRL, med virkning fra 1. januar 1989 eller senere *i sin helhed er ugyldig*, såfremt betingelserne i ERL § 1 stk. 2 for opdeling er til stede.

Varsler omvendt udlejerens lejeforhøjelse ifølge ERL kap. II for ikke-beboelsesdelen og ifølge LL kap. VIII, respektive BRL kap. II for beboelsesdelen, uden at betingelserne for opdeling i henhold til ERL § 1 stk. 2 er opfyldt, må ligeledes begge varslinger anses for ugyldige.

Risikoen for en korrekt vurdering af opdelingsspørgsmålet bæres dermed fuldt ud og alene af udlejerens, jfr. foran i afsnit B i slutningen.

Det foran anførte gælder ikke blot de første varslinger umiddelbart efter 1. januar 1989, men *også fremtidige varslinger*. Ukorrekt varsling i denne henseende vil medføre ugyldighed og tilbagebetalingspligt af samtlige, tidligere – ugyldigt – varslede lejeforhøjelser, formentlig kun begrænset af den fem-årige forældelse i 1908-loven, jfr. U 1980.811 VLD.

I denne forbindelse skal det fremhæves, at en lejeaftale om leje af *beboelseslejlighed og garage* ved samme kontrakt, dels *er* et blandet lejemål, dels næsten altid vil opfylde betingelserne i ERL § 1 stk. 2 for fysisk adskillelse, jfr. foran i afsnit B.

Da reglerne som anført er præceptive, kan udlejerens ikke tage lejeren i ed ved at formå denne til at acceptere en given varslingsmetode. Derimod kan der mellem parterne i blandede lejemål i princippet frit træffes aftale om, at det fra et bestemt tidspunkt *i alle lejeretlige henseender* skal udgøre to helt separate lejemål, jfr. nedenfor i afsnit F.

I det foregående er der set bort fra, at der – naturligvis – kan indgås *aftaler* mellem lejeforholdets parter *om lejeforhøjelse* i stedet for varsling. Sådanne aftaler er i princippet gyldige uden iagttagelse af særlige formalite-

ter.¹⁰⁰ Aftaler af denne karakter kan i princippet indgås i alle typer af lejemål – ikke blot blandede lejemål. Netop indførelsen af de nye regler for fysisk adskilte, blandede lejemål vil imidlertid formentlig bevirke, at sådanne aftaler vil være særlig aktuelle, nemlig i forbindelse med *aftaler* mellem parterne om en *total opdeling* af lejemålet, jfr. nedenfor i afsnit F.

I så fald vil lejeren naturligvis for det første under alle omstændigheder kunne få en sådan aftalt leje nedsat efter reglerne om misforholdsleje i LL § 49 og ERL § 5 for henholdsvis beboelsesdelen og den øvrige del, såfremt *lejen væsentlig overstiger det lejedes værdi*, jfr. foran i afsnit V. Jfr. tillige reglerne i BRL § 5 stk. 1 og stk. 4. Især vil den særlige overgangsbestemmelse i ERL § 13 kunne begrunde, at enten selve aftalen om opdeling eller aftalen om lejefastsættelsen tilsidesættes efter aftalerettens almindelige ugyldighedsregler, især AFTL § 36. Jfr. herom straks nedenfor i afsnit F.

F. AFTALER OM TOTAL OPDELING AF BLANDEDE LEJEMÅL

Ved indgåelse af *nye lejeaftaler* den 1. januar 1989 eller senere vil der – som hidtil – kunne ske kontraktsmæssig opdeling i henholdsvis leje af beboelseslejlighed og leje af øvrige lokaliteter. I denne henseende har der altid hersket fuld aftalefrihed.

Den ny lov vil dog måske i højere grad, end tilfældet har været tidligere, opfordre udlejerens til ved genudlejning at opdele de tidligere blandede lejemål i to (eventuel flere) særskilte lejeforhold. Finder en sådan opdeling sted, er det som efter den hidtidige lovgivning en selvfølge, at de præceptive regler, som sætter begrænsninger i udlejerens rettigheder udelukkende vedrørende beboelseslejemål og blandede lejemål, ikke vil gælde de lejeaftaler, der kun angår andet end beboelseslokaliteter.

Da der som netop omtalt i så henseende hersker fuld aftalefrihed, kan der tillige mellem parterne i princippet frit træffes aftale om, at det blandede lejemål for fremtiden *i alle lejeretlige henseender* skal udgøre to helt separate lejemål, nemlig om henholdsvis beboelsesdelen og den øvrige del. Der vil i så fald i realiteten foreligge en aftale om det blandede lejemåls ophør i forbindelse med indgåelse af de to nye lejemål.

Indgås der en sådan aftale mellem parterne, vil de to – nu væsensforskellige – lejeaftaler formentlig i de fleste lejeretlige relationer skulle

100. Jfr. om forholdet mellem *aftalte* lejeforhøjelser og udlejerens ensidige *varsling* af sådanne, *Lejeret* 1 s. 100 ff.

behandles som to *nyindgåede lejemål* og ikke som en fortsættelse af det tidligere, sammensatte lejeforhold.

En opdeling som den omtalte kan ofte være til gavn for begge parter. Især for lejerens vil det ofte være en fordel, at lejemålene nu kan opsiges særskilt. Det kan også tænkes, at lejerens i forbindelse med aftalen kan opnå særlige rettigheder især vedrørende ikke-beboelsesdelen, typisk et erhvervslejemål (f.eks. kontraktsmæssig uopsigelighed, afståelsesret og fremlejeret).

Også udlejerens vil kunne have flere fordele af opdelingen. Et af udlejerens motiver til at foreslå opdeling over for lejerens vil kunne være, at han ønsker at sætte sig ud over den særlige og ret kraftige begrænsning i lejens størrelse, der ifølge overgangsreglen i ERL § 13 gælder „indtil 1993“ for *lejeaftaler indgået før 1. januar 1989* (jfr. nedenfor i afsnit L). Såfremt udlejerens ikke har gjort lejerens bekendt med konsekvenserne af, at overgangsreglen ikke finder anvendelse (hvilket nemlig efter al sandsynlighed som regel må antages at indebære en betydelig fordel for udlejerens), vil det være nærliggende enten helt at tilsidesætte aftalen om opdeling eller – i lejeafståelsesmæssig henseende – at stille lejerens som om den omtalte overgangsregel var gældende. En sådan tilsidesættelse vil især være nærliggende, såfremt lejerens ikke ved aftalen om opdeling har fået tillagt særlige lejerrettigheder. – Hvilken hjemmel, man vil anføre som grundlag for en sådan tilsidesættelse, er i denne forbindelse af mindre betydning. AFTL § 36 finder således anvendelse også på forhold i forbindelse med aftalens indgåelse.¹⁰¹ Ugyldigheden understreges af, at der i det givne eksempel må antages at foreligge en vildfarelse fra lejerens side – en vildfarelse, som er kendelig for udlejerens.¹⁰²

G. FRA HVILKET TIDSPUNKT SKAL DER SKE OPDELING I LEJEAFSTÅELSESMÆSSIG HENSEENDE?

Der bortses i det følgende fra eventuelle, *aftalte* lejeforhøjelser, jfr. foran i afsnit E ved note 100.

Forinden udlejerens varsler lejeforhøjelse af en eller anden slags, jfr. nfr., skal der som almindelig regel ikke ske nogen opdeling af lejen på de forskellige kategorier af lokaliteter, selv om betingelsen for opdeling i lejeafståelsesmæssig henseende er til stede, nemlig den fysiske adskillelse.

Kræver imidlertid i et sådant tilfælde lejerens lejeafståelse efter reg-

101. Jfr. Lennart Lynge Andersen, *Palle Bo Madsen og Jørgen Nørgaard*: Aftaler og mellem-mænd (1987) s. 332 og Bernhard Gomard: Almindelig kontraktsret (1988) s. 85 og s. 134.

102. Jfr. *Ussing*: Aftaler (3. udg. 1950) s. 180 ff.

lerne om *misforholdsleje*, og sag herom anlægges efter 31. december 1988¹⁰³ skal efter lovreglernes nuværende umiddelbare indhold ERL § 5 anvendes vedrørende ikke-beboelsesdelen og LL § 49 for så vidt angår beboelsesdelen.¹⁰⁴ Følger man de nye regler slavisk, tvinges man således til at fordele den hidtil gældende leje på de to lokalitetskategorier – formentlig efter bruttoetagearealet, jfr. nfr. i afsnit K, især afsnit 2 f. En sådan fordeling støder imidlertid på de samme næsten uoverstigelige vanskeligheder som anført nfr. i afsnit K vedrørende udlejerens krav om lejeforhøjelse.

Af denne grund og fordi man formentlig kan forsvare at fortolke reglerne således, at det kun er udlejerens varsling af lejeforhøjelse, der udløser opdelingen i lejefastsættelsesmæssig henseende, forekommer den mulighed nærliggende i denne specielle henseende at anvende de hidtil gældende regler, altså her LL § 49. Der skal i så fald som tidligere ske en sædvanlig sammenligning mellem den samlede leje og det samlede lejemåls værdi.

Ved en lejefastsættelsesmæssig opdeling i relation til reglerne om misforholdsleje vil endvidere sammenligningsgrundlaget sædvanligvis blive ugunstigere set fra lejerens side, idet der i så fald for ikke-beboelsesdelens vedkommende skal sammenlignes med „rene erhvervslejemål“. Dette forhold indebærer, at såfremt man følger lovens umiddelbare krav om opdeling, vil lejerens sjældent få noget ud af at påberåbe sig misforholdsreglerne over for en leje, som endnu ikke er blevet forhøjet efter de nye regler.

De krav om lejeforhøjelse, der er blevet fremsat af udlejerens i de blandede lejemål, der skal „adskilles“, til ikrafttræden den 1. januar 1989 eller senere, og som under ét skulle gælde for *det samlede lejemål*, er som omtalt *ugyldige*. Som nævnt trådte de nye regler i kraft den 1. januar 1989, og en sådan varsling for ikke-beboelsesdelens vedkommende *skal* derfor ske i henhold til ERL § 3, jfr. foran i afsnit E. Som det vil fremgå i det følgende, jfr. tillige nfr. i afsnit H, kan en varslet lejeforhøjelse for det samlede lejemål nemlig *ikke efterfølgende deles op* på beboelsesdelen og den øvrige del, idet lovens betingelser skal være opfyldt på det tidspunkt, da lejeforhøjelsen skal træde i kraft.

For uregulerede blandede lejemål var de (dengang gyldige) krav om lejeforhøjelse, som var fremsat med virkning pr. 1. januar 1989, afgivet i medfør af LL § 47. Af ERL § 12 stk 3 fremgår imidlertid, at lejeforhøjelse, varslet efter LL § 47 til ikrafttræden efter 31. december 1988, ikke kan gennemføres.

103. Jfr. om overgangsproblemet foran i afsnit V E.

104. Jfr. tillige BRL § 5 stk. 1 og 2.

Udlejeren må således afgive et fornyet varsel. Dette kan imidlertid for det blandede lejemåls to elementer kun ske med sædvanligt varsel, altså 3 måneder til den 1. i en måned. Ganske vist bestemmer ERL § 12 stk. 1, jfr. stk. 2, at krav om lejeforhøjelse kunne gennemføres med virkning fra 1. januar 1989, såfremt kravet om lejeforhøjelse blev fremsat senest 3 måneder efter dette tidspunkt. Denne bestemmelse kunne imidlertid ikke anvendes på „adskilte“ blandede lejemål, men kun på „rene erhvervslejemål“ og lignende. Dette skyldes følgende:

For beboelsesdelen i et adskilt, *ureguleret*, blandet lejemål er der ikke givet nogen hjemmel til at varsle med tilbagevirkende kraft. Udlejeren måtte derfor snarest muligt med 3 måneders varsel, jfr. LL § 48 stk. 1, varsle ny lejeforhøjelse i de tilfælde, hvor et tidligere afgivet varsel som følge af den foran omtalte regel i ERL § 12 stk. 3 var virkningsløst.

Er der tale om et *reguleret* blandet lejemål, jfr. BRL kap. II, måtte den udlejer, der havde varslet lejeforhøjelse i henhold til reglerne om omkostningsbestemt leje for det samlede blandede lejemål, til ikrafttræden den 1. januar 1989 eller senere, gå frem på følgende måde:

For *beboelsesdelen* måtte udlejeren hurtigst muligt varsle lejeforhøjelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Varslingen måtte også her gennemføres med de sædvanlige 3 måneders varsel, jfr. BRL § 7 stk. 3, idet der heller ikke for en sådan lejeforhøjelse er givet nogen overgangsregel om adgang til varsling med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 1989.

Men hvorfor kunne udlejeren da ikke i medfør af den omtalte overgangsregel i ERL § 12 stk. 1 gennemføre lejeforhøjelse for det blandede lejemåls „erhvervsdel“ med tilbagevirkende kraft? Dette skyldes den omstændighed, at første gang der fremsættes krav om lejeforhøjelse i „adskilte“ blandede lejemål, skal det ske *samtidig for beboelsesdelen og den øvrige del*, jfr. straks nedenfor i afsnit H. Og da varsling med tilbagevirkende kraft ikke kunne ske for beboelsesdelen, jfr. foran, kunne dette heller ikke finde sted for den øvrige del.

H. KRAVET OM SAMTIDIGHED VED FØRSTE GANGS-VARSLING

Såfremt man tænkte sig, at udlejeren i kraft af de nye regler *enten* søgte at varsle lejeforhøjelse udelukkende for ikke-beboelsesdelen *eller* udelukkende for beboelsesdelen, opstår følgende problem: Hvordan skal lejen fastsættes i den del, der ikke varsles for?

Tag f.eks. den situation, at den tidligere samlede leje i det blandede lejemål var på 100.000 kr. om året, og udlejeren ville varsle lejeforhøjelse for ikke-beboelsesdelen („erhvervsdelen“), således at lejen i denne skulle være f.eks. 90.000 kr. For det første gælder der som gyldighedsbetingelse et

krav om angivelse af *lejeforhøjelsens størrelse*, jfr. ERL § 4 stk. 2.¹⁰⁵ Denne størrelse kan man ikke finde frem til uden at kende den tidligere leje, og den kendes jo ikke for hver enkelt del af det blandede lejemål.

For det andet vil en sådan varslings kræve fastsættelse af lejen i den øvrige del (her beboelsesdelen), medmindre udlejerens fastsætter lejen i beboelsesdelen til $100.000 \text{ kr.} \div 90.000 \text{ kr.} = 10.000 \text{ kr.}$, men så får han jo ikke den ønskede lejeforhøjelse. Enhver fastsættelse af lejen i beboelsesdelen til et andet beløb end 10.000 kr. (i det pågældende eksempel) vil derfor som konsekvens kræve særskilt varslings.

Det må dog være muligt for udlejerens *kun at varsle opdeling* uden samtidig at kræve lejeforhøjelse. På grund af 4-års begrænsningen for erhvervslejemål og lignende vil udlejerens af hensyn til fremtidige varslings kunne være interesseret i at få bragt endelig klarhed om fordelingsprincippet.

J. PRINCIPPERNE FOR LEJEFASTSÆTTELSE I UREGULEREDE BEBOELESLEJEMÅL

Ved *samtidig* varslings i *uregulerede*, blandede lejemål af lejeforhøjelse *særskilt* for det blandede lejemåls beboelsesdel og *særskilt* for dets øvrige del, giver de nye regler ikke anledning til særlige problemer. Som i øvrige uregulerede beboelseslejemål beregnes og varsles lejeforhøjelsen for beboelsesdelen efter reglerne i LL §§ 47 og 48. For den øvrige del („erhvervsdelen“) gælder reglerne i ERL §§ 3 og 4. I modsætning til, hvad der gælder *regulerede*, blandede lejemål, jfr. straks nedenfor i afsnit K, opstår der således ingen fordelingsproblemer ved samtidig varslings.

K. PRINCIPPERNE FOR LEJEFASTSÆTTELSE I REGULEREDE, BLANDEDE LEJEMÅL

1. Indledning

For regulerede lejemål beregnes lejeforhøjelsen som bekendt efter reglerne om *omkostningsbestemt leje* i BRL kap. II. Dette gjaldt også før 1. januar 1989 for de blandede lejemål, der fra dette tidspunkt skal adskilles i lejefastsættelsesmæssig henseende. Det, som giver anledning til særlige og undertiden nærmest uløselige problemer ved anvendelsen af de nye regler, er, at beregning af omkostningsbestemt leje for det blandede lejemål

105. Jfr. foran i afsnit III C.

beboelsesdel – ligesom for en ejendoms øvrige beboelseslejligheder¹⁰⁶ – kræver udarbejdelse af et *lejemålsbudget for hele ejendommen*. Heri indbefattes også alle ikke-beboelseslejemål, der for nemheds skyld i det følgende jævnlige benævnes som ejendommens „*erhvervsdel*“.

Der skal herefter nødvendigvis – og som bekendt – ske en fordeling af lejemålsbudgettets sluttal mellem regulerede og uregulerede lejemål. Dette sker efter en *fordelingsnøgle*, som er forholdet mellem lejen (respektive lejeværdien) pr. 1. marts 1975 i ejendommens regulerede, henholdsvis uregulerede lejemål, jfr. BRL § 11. Dette forhold beskrives ofte – og også her – som forholdet mellem ejendommens beboelsesdel og dens erhvervsdel.

Det, der er sagens kerne i denne forbindelse, er, at ejendommens erhvervsdel *for fremtiden også skal omfatte det blandede lejemåls erhvervsdel*. (Da det blandede lejemål og den deri gældende leje *tidligere* var en helhed i alle henseender, måtte det blandede lejemåls erhvervsdel nødvendigvis i alle tilfælde henregnes til ejendommens beboelsesdel).

Man kan således sige, at ved fremtidig beregning af omkostningsbestemt leje skal *det blandede lejemåls erhvervsdel udgå af ejendommens beboelsesdel og overføres til ejendommens erhvervsdel*. Principperne herfor behandles straks nedenfor i næste afsnit.

2. Principperne for overførsel af det blandede lejemåls beboelsesdel til ejendommens erhvervsdel

a. Indledning

Denne overførsel lader sig ikke umiddelbart foretage efter de gældende regler. Såfremt de, der har konciperet loven, overhovedet har set de her behandlede fordelingsproblemer, har de ladet retsanvendelsen helt i stikken. Man må derfor opstille nye regler, der dels ikke må stride mod gældende regler, dels skal harmonere bedst muligt med disse, og endelig skal være praktikable i størst muligt omfang.

b. BRL § 11 stk. 1 direkte

Den sædvanlige fordelingsfaktor i så henseende, nemlig som anført lejen, respektive lejeværdien pr. 1. marts 1975, kan kun i undtagelsestilfælde

106. Der ses her og i det følgende bort fra, at der for visse enkeltværelser også skal beregnes omkostningsbestemt leje, jfr. BRL § 4 stk. 3 modsætningsvis.

anvendes umiddelbart, især fordi der kun i særtilfælde har været tale om, at lejen i et blandet lejemål var delt på beboelsesdelen og erhvervsdelen. Dette kan dog eksempelvis være tilfældet, hvor et (senere sammenlagt) blandet lejemål pr. 1. marts 1975 udgjorde to særskilte lejemål om dels en beboelseslejlighed, dels lokaler(r) til andet end beboelse.

c. BRL § 11 stk. 2 analogt

Man kunne også forestille sig den mulighed at anvende reglen i BRL § 11 stk. 2 om „efterfølgende identitetsændringer“ analogt. Man skulle i så fald ved et skøn fastsætte såvel beboelsesdelen som erhvervsdelen til den lejeværdi, disse elementer af det blandede lejemål ville have haft pr. 1. marts 1973. En sådan fremgangsmåde vil almindeligvis være behæftet med en stor usikkerhed. Det kan dog tænkes at forekomme, at det blandede lejemåls beboelsesdel er stort set identisk med en sædvanlig beboelseslejlighed i ejendommen, og at der for erhvervsdelens vedkommende også findes et eller andet eller andre umiddelbart sammenlignelige (erhvervs-)lejemål i ejendommen eller i nærheden, for hvilke man kan få oplyst lejen pr. 1. marts 1975. Som et praktisk forekommende eksempel kan nævnes ejendomme, hvor nogle af ejendommens garager er udlejet særskilt, medens de resterende garager er lejet ud sammen med beboelseslejligheder i ejendommen. Fremgangsmåden minder om den, der er omtalt nedenfor i afsnit g.

d. Opdeling efter den gældende lejellejeværdi

Gældende leje kan ikke anvendes, da denne ikke er opdelt på beboelsesdelen og den øvrige del.

En fordeling efter et skøn over den nugældende *lejemæssige værdi* af det blandede lejemåls to kategorier af lokaliteter er endvidere for det første behæftet med stor usikkerhed. En sådan fordeling vil formentlig for det andet tillige altid medføre, at beboelsesdelen vægtes for lavt, fordi lejen for den øvrige del nu kan kræves efter regler, der almindeligvis er langt gunstigere for udlejeren, nemlig efter ERL § 3.

e. Lejevurderingen af 1966

I det omfang lejevurderingen af 1966 undtagelsesvis måtte være foretaget separat for de to dele af lejemålet, vil denne på grund af tidsforløbet ikke nødvendigvis længere give et retvisende billede af værdiforholdene.

f. Fordeling efter bruttoetageareal

Fordeling skal under alle omstændigheder ske på en eller anden måde forholdsmæssigt, og således at det blandede lejemåls enkelte dele indgår med en passende vægt.

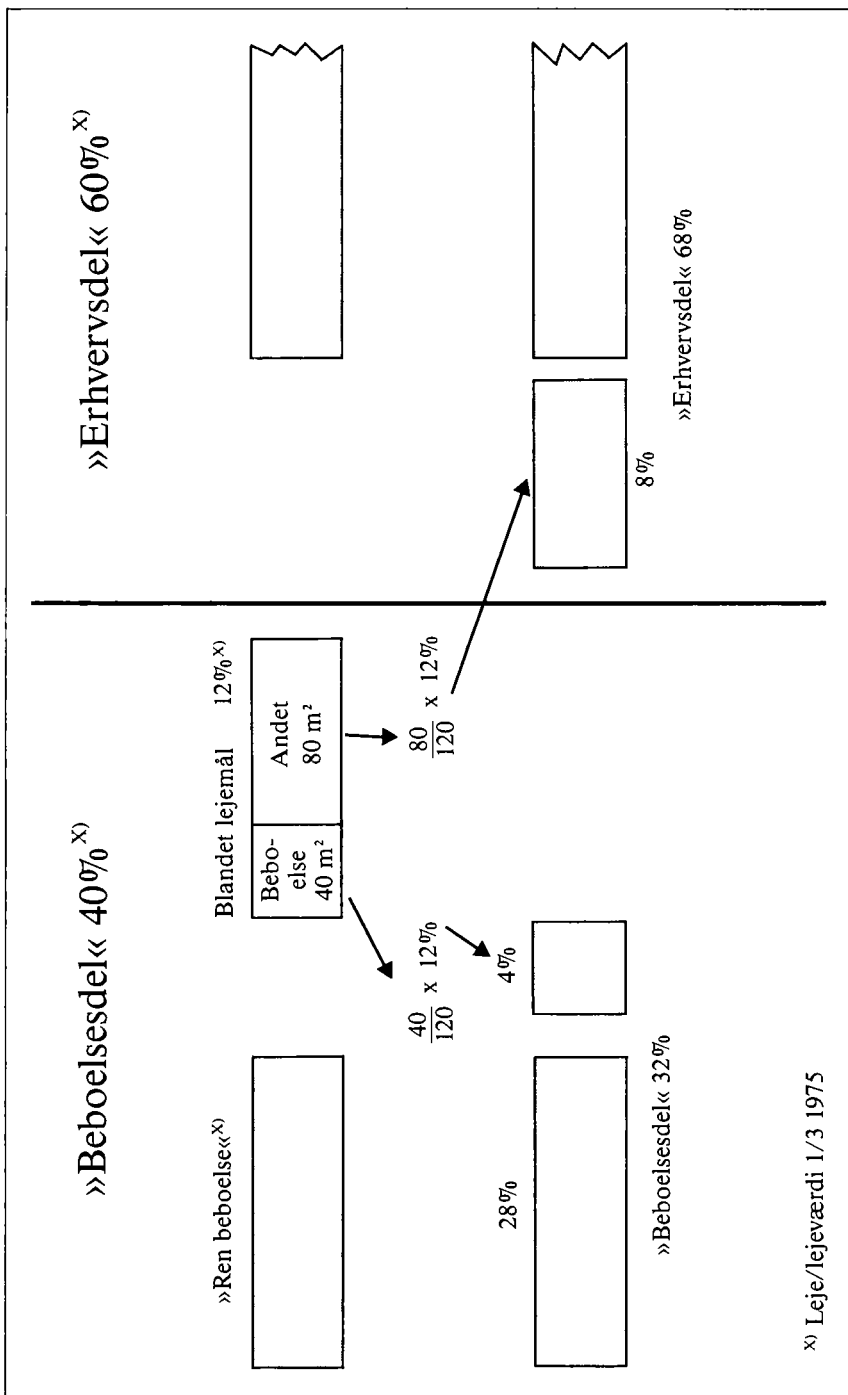
En fordeling efter bruttoetagearealet vil indebære anvendelse af en *konstaterbar* og efterhånden *kendt størrelse* i de fleste lejemål og tillige et begreb, som lejelovgivningen i øvrigt i *mange andre henseender* lader være afgørende. Det er tillige anerkendt i praksis, at udlejerens ved fordelingen i henhold til den nævnte BRL § 10 stk. 1 – efter lejlighedernes „indbyrdes værdi“ – er berettiget til at anvende bruttoetagearealet som fordelingsgrundlag (medmindre der er tale om væsentlige afvigelser i henseende til lejlighedernes størrelse, udstyr m.v.).

Følgende fordelingsmåde – illustreret gennem et eksempel, jfr. omstående figur – synes derfor at være nærliggende som almindelig regel: I en given ejendom har fordelingsprocenterne mellem regulerede og uregulerede lejemål hidtil været henholdsvis 40 og 60. Det blandede lejemål, som nu deles op i lejefastsættelsesmæssig henseende, indgår naturligvis i den regulerede del, jfr. BRL § 4 stk. 1. Lad os sætte, at lejen/lejeværdien pr. 1. marts 1975 af dette blandede lejemål havde en sådan størrelse, at denne udgør 12% af ejendommens samlede leje/lejeværdi. Det blandede lejemåls bruttoetageareal er endvidere eksempelvis på 120 m², hvoraf beboelsesdelen udgør 40 m² og den øvrige del 80 m². Det blandede lejemål fordeles nu først i forhold til disse arealer, hvor beboelsesdelen og den øvrige del står i forholdet 40:80 eller 1:2. Den foran nævnte andel på 12% for hele det blandede lejemål fordeles i det netop nævnte forhold, altså $\frac{1}{3} \times 12 = 4\%$ til den fremtidige beboelsesdel og $\frac{2}{3} \times 12 = 8\%$ til den øvrige del. For hele ejendommen betyder dette, at der for fremtiden fra beboelsesdelen på 40% skal fratrækkes 8%, som tillægges den øvrige del. Den fremtidige fordeling mellem ejendommens regulerede og uregulerede lejemål bliver da henholdsvis 32% og 68%.

Hvordan den fremtidige fordeling mellem en ejendoms regulerede lejemål og de uregulerede kan finde sted, kan ifølge det foregående sammenfattes på følgende måde:

Først findes det blandede lejemåls leje/lejeværdi pr. 1. marts 1975 og denne størrelses andel af ejendommens samlede leje/lejeværdi pr. 1. marts 1975 (i eksemplet 12%). Andelen trækkes ud af den tidligere andel for de regulerede lejemål (i eksemplet $40\% - 12\% = 28\%$). Det blandede lejemåls andel opdeles nu efter dette lejemåls fordeling af bruttoetageareal på henholdsvis beboelsesdelen ($\frac{1}{3}$) og den øvrige del ($\frac{2}{3}$). Den del af det blandede lejemåls samlede andel, der herefter falder på beboelsesdelen ($\frac{1}{3} \times 12 = 4\%$), tillægges den hidtidige, men nu reducerede andel for regulerede lejemål ($28\% + 4\%$), medens den del af det blandede lejemåls samlede andel, der falder på ikke-beboelsesdelen ($\frac{2}{3} \times 12 = 8\%$), tillægges den hidtidige andel for uregulerede lejemål ($60\% + 8\%$).

En ulempe ved den foreslåede fremgangsmåde – foruden de praktiske



regneoperationer – synes at være, at det efter omstændighederne kan være vanskeligt at finde frem til det blandede lejemåls leje/lejeværdi pr. 1 marts 1975. Andre fremgangsmåder vil imidlertid ofte enten være behæftet med større praktiske ulemper eller kan – som stridende mod lovens principper – føre til mere eller mindre urimelige resultater.

Hvor udlejerer ikke er i besiddelse af oplysninger om størrelsen af lejen/lejeværdien pr. 1. marts 1975 for det blandede lejemål (hvilket forhold mange huslejenævn dog undertiden kan råde bod på), vil størrelsen ofte ved „interpolation“ kunne anslås med rimelig grad af nøjagtighed med udgangspunkt dels i lejevurderingen af 1966, dels i gældende leje (sammenholdt med lejen/lejeværdien pr. 1. marts 1975 for de øvrige regulerede lejemål i ejendommen).

I denne forbindelse bemærkes, at et varsel om lejeforhøjelse ikke bliver ugyldigt, fordi det efterfølgende måtte vise sig, at udlejerens skøn vedrørende fordelingsprincipperne („fordelingsnøglen“) var forkert, jfr. princippet i U 1979.81 HD.

g. Konkret begrundet fordeling?

Konkrete forhold kan medføre, at en anden fordelingsmåde vil være mere nærliggende og måske også acceptabel i visse tilfælde. Den følgende fremgangsmåde er enklere end den foran angivne fordelingsmåde.

Hvis f.eks. et blandet lejemål består foruden af erhvervslokaler (butik) af en beboelseslejlighed, der er (næsten) identisk med en eller flere andre beboelseslejligheder i ejendommen, kunne man anvende lejen/lejeværdien pr. 1. marts 1975 for denne eller disse til fastsættelse af den tilsvarende leje/lejeværdi for det blandede lejemåls beboelsesdel. Den tilsvarende leje/lejeværdi for det blandede lejemåls øvrige del ville da være det blandede lejemåls leje/lejeværdi pr. 1. marts 1975 *minus* den tilsvarende leje/lejeværdi for den eller de lejligheder, som det blandede lejemåls beboelsesdel er (næsten) identisk med.

Da lejen/lejeværdien pr. 1. marts 1975 i blandede lejemål jævnligt vil være relativt højere end i rene beboelseslejligheder – og kun aldeles undtagelsesvis lavere – vil den netop skitserede fremgangsmåde være ugunstigere for udlejerer end den fordelingsmåde, som foran er foreslået som den måske principielt mest rigtige. Fordelingen ud fra (næsten) identiske beboelseslejligheder vil nemlig betyde, at *hele* det beløb, hvormed det blandede lejemåls leje/lejeværdi pr. 1. marts 1975 var relativt højere end ejendommens rene beboelseslejligheder, bliver overført til ejendommens andel for ikke regulerede lejemål („erhvervsdelen“) i relation til fordelingen ifølge BRL § 11.

Ved den foran i afsnit f omtalte opdeling af det blandede lejemåls

leje/lejeværdi pr. 1. marts 1975 efter *bruttoetageareal* vil en andel af denne relativt højere leje/lejeværdi – nemlig en til dette fordelingsforhold svarende del af det beløb, hvormed det blandede lejemåls leje/lejeværdi pr. 1. marts 1975 var relativt højere end ejendommens rene beboelseslejligheder – blive overført til andelen for regulerede lejemål ved fordelingen i henhold til BRL § 11. Opdelingen i lejefastsættelsesmæssig henseende af et blandet lejemåls leje/lejeværdi pr. 1. marts 1975 efter bruttoetageareal, vil derfor være gunstigst set med udlejerens øjne, såfremt det blandede lejemåls leje/lejeværdi pr. 1. marts 1975 var relativt højere end lejen/lejeværdien for de rene beboelseslejligheder.

Spørgsmålet er da, om udlejeren kan vælge den foran i afsnit f foreslåede fremgangsmåde i tilfælde, hvor der som foran omtalt foreligger beboelseslejligheder i ejendommen, der er (næsten) identiske med det blandede lejemåls beboelsesdel. Svaret er formentlig bekræftende, da udlejeren altid må være berettiget til at vælge den fremgangsmåde, som er den *i princippet rigtigste* og den *generelt anvendelige*, selv om der som følge af konkrete forhold findes en anden fremgangsmåde, der umiddelbart er lettere anvendelig og umiddelbart mere „gennemskuelig“.

En fordeling, der – såsom den, der er omtalt her i afsnit g, og som deler op efter *identiske lejemål* – er ugunstig set fra udlejerens side, vil naturligvis være tilsvarende gunstig for lejerne af de regulerede lejemål. Det har imidlertid aldrig været sigtet med indførelsen af den ny lov, at fremtidig lejefastsættelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje skulle begunstige lejerne af de regulerede lejemål.

Hvis omvendt ikke-beboelsesdelen (erhvervsdelen) er stor, af inferior karakter, af dårlig kvalitet og med dårlig beliggenhed,¹⁰⁷ vil den her i afsnit g omtalte konkrete fordelingsmetode være mere fordelagtig for udlejeren end bruttoetageareal-metoden.

De foranstående betragtninger synes at vise, at den påkrævede omfordeling *i alle tilfælde* bør ske efter *faste principper* – og ikke efter hvilken metode, der i den konkrete situation er bedst for udlejeren.

h. Den indbyrdes fordeling mellem ejendommens beboelseslejemål

Når den i de foregående afsnit, jfr. især afsnit f, omtalte „omfordeling“ mellem ejendommens regulerede og uregulerede lejemål som følge af den

107. Fra det virkelige liv: Et dødssygt lagerlokale, som beboelseslejeren i årevis havde ønsket at komme af med!

nye lov har fundet sted, vil ved beregningen af omkostningsbestemt leje den (mindre) del af legebudgettets leje, der herefter falder på den regulerede andel af ejendommens lokaliteter, skulle fordeles på disse efter reglen i BRL § 10 stk. 1. Hvad enten denne sidste fordeling hidtil er sket efter m^2 bruttoetageareal eller i forhold til vurderingslejen fra 1966, gældende leje eller lignende, sker der sædvanligvis ingen indbyrdes forrykkelse af lejens størrelse mellem på den ene side det blandede lejemåls regulerede del og på den anden side de øvrige regulerede lejemål i ejendommen. Ganske vist vil der blive pålagt det blandede lejemåls beboelsesdel en mindre andel end hidtil i forhold til de øvrige regulerede lejemål i ejendommen, men dette opvejes af, at den samlede andel af legebudgettet, der falder på ejendommens samlede regulerede del, er blevet (mindst) tilsvarende lavere, jfr. foran i afsnit g.

Ved anvendelse bl.a. af bruttoetageareal-metoden vil opdelingen dog i *visse tilfælde* – alt andet lige – bevirke en lejeforhøjelse for beboelseslejemålene. Dette vil således være tilfældet, såfremt den tidligere m^2 -leje for det blandede lejemål var større end i de „rene“ beboelseslejemål. Da beboelsesdelen for de „adskilte“, blandede lejemål skal svare til lejen i de øvrige beboelseslejemål, vil den højere m^2 -leje fra det blandede lejemåls beboelsesdel skulle fordeles på samtlige beboelseslokaliteter i ejendommen.

L. OVERGANGSREGLER I ERL § 13

1. Indledning

Specielt for de blandede lejemål, der med virkning pr. 1. januar 1989 skal adskilles med hensyn til lejefastsættelse, er der i ERL § 13 givet en overgangsregel om *begrænsning i den samlede lejeforhøjelse*. Reglen er naturligvis begrundet i, at den nævnte opdeling forventes at kunne medføre ret store lejeforhøjelser i det blandede lejemåls „erhvervsdel“, og at lejerens forventninger om, at lejen beregnes efter de tidligere gældende principper, derfor i et vist omfang skal beskyttes. Af denne grund er reglen begrænset til at gælde aftaler, der er indgået før 1. januar 1989.

2. Den „samlede“ leje

Reglen i ERL § 13 går nærmere ud på, at *den samlede leje* „indtil 1993“¹⁰⁸ kun kan forhøjes med indtil 25 kr. pr. m^2 bruttoetageareal pr. år.

108. Jfr. nedenfor i afsnit 4.

Når § 13 taler om den „samlede“ leje, sigtes der hermed formentlig til *enhver form for lejeforhøjelse* i henhold til ERL kap. 2 og LL kap. VIII (respektive BRL kap. II) og således incl. forhøjelse som følge af (øgede) skatter og afgifter. Dette synes – foruden af den ubetingede ordlyd – at fremgå af den nfr. i afsnit 5 omtalte regel i bestemmelsens 2. punktum, idet den deri omhandlede omkostningsbestemte leje tillige omfatter skatter og afgifter.

Da den ny lovgivning ikke direkte angår *forbedringsforhøjelser*, kan bestemmelsen ikke antages at sigte på disse. Udlejeren kan således kræve forbedringsforhøjelser efter de almindelige regler herom uden at skulle iagttage reglen i ERL § 13.

Såfremt udlejeren for den adskilte „erhvervsdel“ varsler en – berettiget – lejeforhøjelse af en sådan størrelse, at den omtalte beløbsgrænse overskrides i ganske betydeligt omfang, vil følgen af lovbestemmelsens *årlige stigning i begrænsningsbeløbet medføre*, at der for hvert af de følgende år kan ske yderligere lejeforhøjelse, uden at dette kræver fornyet varslings. Sådanne stigninger, der er en følge af overgangsreglen i ERL § 13, er overhovedet ikke omfattet i reglerne i ERL §§ 3 og 4.

3. Aftalte lejeforhøjelser

Bestemmelsen giver endvidere anledning til tvivl om, hvorvidt den også omfatter tilfælde af *aftalte lejeforhøjelser*. Man kan f.eks. forestille sig, at lejeren – efter at det blandede lejemåls to elementer er blevet adskilt med hensyn til lejefastsættelsen – mod at gå ind på en særlig lejereguleringsklausul (pristal etc.) får tillagt særlige lejerrettigheder, som f.eks. kontraktmæssig uopsigelighed, afståelsesret og fremlejeret. Såfremt lejefastsættelsen for beboelsesdelen ikke også er aftalt, men sker i henhold til lovens regler (LL kap. VIII, respektive BRL kap. II), synes begrænsningen i § 13 stadig at måtte gælde. Bestemmelsen siger nemlig intet om, på hvilken del af det blandede lejemål, lejeforhøjelse skal begrænses. Reglen sigter som anført på den *samlede* leje, og lejen i beboelsesdelen er jo en del heraf.

Det rejste spørgsmål er kun et *aftalefortolkningsspørgsmål*, såfremt man antager, at *reglen er fravigelig*. Efter det, som er anført foran i afsnit II E, er dette formentlig tilfældet. Denne antagelse støttes af følgende: Såfremt den foran omtalte aftale om lejeregulering efter en særlig klausul (pristal etc.) er tilladt, hvilket må antages at være tilfældet, og da der for beboelsesdelen frit kan aftales f.eks. en „trappeleje“,¹⁰⁹ vil begge aftaler kunne håndhæves. Derfor synes også en direkte aftale om fravigelse af § 13 ikke at stride mod

109. Jfr. *Lejeret* I s. 102 og s. 106 ff.

indholdet af denne. Bestemmelsen vender sig da også kun mod, at lejen „forhøjes“ (ud over den anførte grænse). Dette begreb sigter sædvanligvis til varslingssituationer. Havde det været lovens hensigt at vende sig også imod aftalemæssigt fastsat leje, ville det have været nærliggende at anvende ordet „oppebære“.

4. Bestemmelsens tidsmæssige udstrækning

Tidspunktet for ophør af begrænsningsreglen i § 13 – „indtil 1993“ – er ikke klart. Sammenligner man vendingen med jævnligt anvendte udtryksmåder i så henseende, f.eks. „indtil udgangen af 1992“ eller „indtil 1. januar 1993“, peger dette i retning af, at bestemmelsens udtryksmåde skal forstås som „til og med 1993“. I så fald vil den gælde i 5 år.

I drøftelser om spørgsmålet er det synspunkt imidlertid gjort gældende, at der er en formodning for, at den beløbsmæssige begrænsning i § 13 er et udslag af den almindelige 4-års begrænsning for at kræve lejeforhøjelser i medfør af ERL § 3. I så fald vil reglens virkning være udtømt ved udgangen af 1992. – Da reglen i § 13 sigter ikke blot på lejemålets „erhvervsdel“, men også på beboelsesdelen, hvor der ikke gælder en sådan 4-års regel, synes der ikke at være noget sikkert grundlag for den nævnte formodning.

Det er beklageligt, at lovkoncipisten ikke har været i stand til at formulere selv en så enkel overgangsregel, uden at denne skulle give anledning til vanskelige fortolkningsproblemer. Rent praktisk hører problemet ikke hjemme i en ligegyldig småtingsafdeling, idet den lejeforhøjelse, som de nye regler kan give anledning til, som berørt foran i afsnit 1 kan blive ret betydelig for visse blandede lejemåls vedkommende.

5. Omfatter reglen også uregulerede lejemål?

Lovkoncipisten har heller ikke haft nogen heldig hånd med affattelsen af sidste punktum i § 13. Ifølge dette er i maksimeringen af lejeforhøjelsen *inkluderet den forhøjelse, der for beboelsesdelen i reguleret lejemål følger af reglerne om omkostningsbestemt leje, jfr. BRL kap. II.*

Bestemmelsen giver umiddelbart næring til den modsætnings slutning for *uregulerede beboelseslejemåls* vedkommende, at begrænsningen i den samlede lejeforhøjelse *ikke inkluderer* lejeforhøjelser i henhold til LL § 47.

En sådan modsætnings slutning har imidlertid næppe været tilsigtet, jfr. straks nfr. Forklaringen – og dermed støtte for fortolkningen – kan delvis hentes i bestemmelsens motiver, nemlig i bemærkningerne til § 83 i det

Kapitel 3 VII

fremsatte lovforslag til den mere omfattende „Lov om leje af erhvervslokaler m.v.“, jfr. foran i afsnit I A. I disse bemærkninger siges bl.a.:

„Den forhøjelse, der følger af stigninger i den omkostningsbestemte leje for så vidt angår beboelsesdelen, begrænses ikke, men den samlede lejestigning begrænses til 25 kr. pr. m² pr. år.“

Er beboelsesdelen således reguleret efter BRL kap. II, må begrænsningen i 1. punktum derfor udelukkende ramme lejemålets øvrige del. Da den vedtagne lov imidlertid kun adskiller (nogle af) de blandede lejemål i henseende til *lejberegningen* og varsling af lejeforhøjelser, men ikke i øvrigt adskiller lejemålet, jfr. foran i afsnit D, kan det for så vidt være ligegyldigt for lejeforholdets parter, på hvilken del af lejemålet begrænsningen skal foretages. Bestemmelsens sidste punktum kan derfor siges kun at have den pædagogiske funktion at udtale den selvfølgelige regel, at stigninger i den omkostningsbestemte leje for så vidt angår beboelsesdelen *ikke kan overvælttes på de øvrige beboelseslejemål* i ejendommen, såfremt den samlede lejestigning overskrider grænsen i 1. punktum.

Ved formuleringen af bestemmelsens sidste punktum er man imidlertid tilsyneladende gået i den fælde, som lovkoncipister af og til ryger i, når de på et begrænset punkt vil give en præciserende regel, nemlig at reglen kommer til at forlede til en falsk modsætningsslutning for øvrige tilfældes vedkommende.

Under hensyntagen *til* det kategoriske indhold af § 13, 1. punktum, *til* indholdet af de foran citerede motivudtalelser samt *til* det foran sagte om, at det i og for sig kan være ligegyldigt for lejeforholdets parter, på hvilken del af det blandede lejemål begrænsningen skal foretages, må reglen være den, at der i *alle* typer af de omhandlede blandede lejemål skal gælde en ubetinget begrænsning af fremtidige lejeforhøjelser i henhold til det nærmere indhold af § 13, 1. punktum.

VII. Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

Som omtalt flere gange i det foregående trådte ERL og følgeændringerne i ERL i kraft den 1. januar 1989. Ikrafttrædelsen medfører – som næsten al

anden ny lovgivning – nogle overgangsproblemer. Dette gælder især lovgivning, som vedrører vedvarende kontraktsforhold. ERL tager kun i begrænset omfang stilling til disse. Som et eksempel på et uomtalt problem kan nævnes spørgsmålet om, hvad der er afgørende for, om LL § 49 eller ERL § 5 skal anvendes ved lejerens krav om lejenedsættelse ved misforholdsleje. Dette problem er behandlet foran i afsnit V E.

ERL § 12 stk. 1 og 2 giver særlige regler om udlejerens adgang til i tiden lige efter lovens vedtagelse at varsle lejeforhøjelse med tilbagevirkende kraft fra lovens ikrafttrædelsesdato. Reglerne er berørt foran i afsnit VI G tillige med reglen i § 12 stk. 3 om, at lejeforhøjelse, varslet efter LL § 47 til ikrafttræden efter 31. december 1988, ikke kan gennemføres.

Reglen i ERL § 12 stk. 4 om, at lejeforhøjelse efter § 3 tidligst kan få virkning 4 år efter, at en lejeforhøjelse efter LL § 47 er trådt i kraft, er omtalt foran i afsnit III A 3 b i.f.

En særlig regel om begrænsning i udlejerens adgang til i den nærmeste tid efter lovens ikrafttræden at kræve lejeforhøjelse i de blandede lejemål, der efter de nye regler skal adskilles med hensyn til lejefastsættelse, er omtalt foran i afsnit VI L.

I øvrigt indeholder loven ikke overgangsbestemmelser.

KAPITEL 4

Udlejerens adgang til at foretage forandringer i det lejede

Spørgsmålet om udlejerens ret til at foretage forandringer i det lejede (herunder „identitetsændringer“) giver i praksis ofte anledning til problemer – især fordi reglerne herom er aldeles uklare. Dette gælder for det første spørgsmålet om, *hvorvidt udlejeren overhovedet har en sådan adgang*. Dette problem behandles nfr. i afsnit I. I afsnit II drøftes *varslingsproblemer* i så henseende, herunder spørgsmålet om betydningen dels af den almindelige *lovmæssige uopsigelighed* fra udlejerens side, dels af *kontraktsmæssig uopsigelighed* fra henholdsvis lejerens og udlejerens side (afsnittene II A 1-3). Derefter behandles kravene til *varslets indhold* (afsnit II B) og konsekvenserne af *ubehørig* varslings (II C). Endelig behandles i afsnit III nogle *processuelle problemer* vedrørende fuldbyrdelsen af udlejerens krav.

I. Hvilke foranstaltninger må udlejeren udføre i det lejede?

A. INDLEDENDE BEMÆRKNINGER

Om udlejerens ret til at foretage arbejder i det lejede gælder lejelovens (LL) § 55:

„Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejerens.“

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejerens krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.“

Lovbestemmelsen giver *umiddelbart* ingen besvarelse af spørgsmålene *dels* om, hvilke arbejder en udlejer har ret til at udføre i det lejede, *dels* om de

nærmere krav til de omhandlede varsler. Disse spørgsmål vil blive besvaret nedenfor i henholdsvis afsnit I og II.

Da reglerne i LL § 55 stk. 1 og 2 som anført ikke indeholder nogen begrænsninger med hensyn til arten og omfanget af de „arbejder“, som en udlejer kan iværksætte, kan en umiddelbar læsning af reglerne føre til, at udlejerens ret i så henseende er ubegrænset. Bestemmelsernes ordlyd isoleret set kan imidlertid også opfattes som blotte varslingsregler, jfr. nærmere nfr. i afsnit D. Dette synspunkt – at lovens ord i og for sig kan føre til begge resultater – må have in mente under den følgende gennemgang af reglerens forhistorie.

Søger man i forarbejderne til den nugældende bestemmelse i LL § 55, vil man se, at bestemmelsen har fået sin nuværende formulering ved den omfattende lejelovsændring i 1979 (lov 1979:237 (8/6) – i det følgende forkortet som LL 1979). I bemærkningerne til det fremsatte lovforslag udtales¹ indledningsvis følgende vedrørende lovforslagets kapitel IX, nemlig §§ 54-57:

„Kapitlet svarer til lovens kap. XII om udlejerens adgang til det lejede.“

Derefter² fremsættes følgende bemærkninger specielt om forslagets § 55 (som er identisk med den vedtagne lov og altså med den nugældende bestemmelse):

„Den foreslåede regel erstatter lovens § 59. De heri fastsatte, meget detaljerede regler for, hvornår udlejer kan iværksætte arbejder i det lejede, foreslås erstattet af en regel om, at arbejder i det lejede kan gennemføres med 3 måneders varsel, at lejeren med 4 ugers³ varsel må finde sig i arbejder, der ikke er til gene, og at udlejer altid har ret til at foretage uopsættelige arbejder.“

Jeg har tidligere (i Juristen 1979 s. 360-362) beskæftiget mig med forholdet mellem den nugældende LL § 55 og dens forgænger (1967-lejelovens § 59 – i det følgende benævnt som LL 1967 § 59). Dette skete som et led i en kritisk gennemgang af hele det ny lovkompleks og af forarbejderne – motiverne – hertil. Af tids- og pladmæssige grunde⁴ og som følge af hovedformålet med

1. FT 1978-79 tillæg A sp. 2456.

2. Sp. 2456 f.

3. Her foreligger en fejlagtig gengivelse af forslagets regel, der – som den vedtagne § 55 stk. 1 – opererer med et varsel på 6 uger.

4. Af hensyn bl.a. til iagttagelse af visse varslingsregler skulle artiklen udkomme i god tid inden 1. september 1979. Jeg havde derfor knap en måned til udfærdigelse af den 40 sider lange artikel.

hele artiklen⁵ var det ikke muligt at undersøge det her behandlede problem tilstrækkeligt dybtgående.⁶ Artiklens hovedbudskab vedrørende § 55 var blot at give udtryk for, at man ved lovrevisionen i vidt omfang – og i hvert fald på dette punkt – gennem en tilsyneladende lovforenkling havde erstat-
tet rimeligt klare og anvendelige regler med uklare og i hvert fald langt mindre operative bestemmelser.⁷ Som det formentlig vil fremgå af det pågældende artikelaflsnit i sin helhed, var det derimod som anført ved note 6 ikke hensigten at give et endeligt bud på det resultat, som jeg mener, bestemmelserne i dag bør føre til.⁸ I artiklen forekommer således – bl.a. om det her behandlede problem – udtalelser, som kræver en vis modifikation.

B. LEJELOVEN AF 1937. LITTERATUR OG DOMSPRAKSIS

Som det allerede er antydnet, spiller lovbestemmelsens forhistorie en ikke uvæsentlig rolle, når det nærmere indhold af den nugældende LL § 55 skal søges fastlagt. Gennemgangen af problemstillingen skal derfor begynde med en gengivelse af indholdet af den første lovbestemmelse herom, nemlig § 51 i den første egentlige lejelov nr. 54 af 23. marts 1937 (LL 1937):

„Stk. 1. Forandringer og Nyindretninger i Ejendommen eller det lejede, som ikke omfattes af Bestemmelserne i §§ 48, 49 og 52, og som under Arbejdets Udførelse eller i Tiden derefter enten volder Lejeren væsentlig Ulempe eller forringer Brugsværdien af det lejede eller vil medføre Lejeforhøjelse, kan ikke foretages, førend der er givet Lejeren Varsel med saadan Frist, at han kan opsig Lejemaalet med det i dette gældende Opsigelsesvarsel og fraflytte det lejede, inden Arbejdet paabegyndes.

Stk. 2. Det kan ikke ved Lejemaalets Indgaaelse med Retsvirkning aftales, at de i Stk. 1 nævnte Arbejder skal kunne udføres med kortere Frist end den i Stk. 1 fastsatte.“

Bestemmelsen er *helt* identisk med § 51 i det udkast, som findes i be-

5. Jfr. artiklens indledning især s. 351 f.

6. Jfr. således artiklen s. 360 sp. 2 midt på.

7. Jfr. bl.a. artiklen s. 352 sp. 1 og s. 361 sp. 2 nederst.

8. Således er mine udtalelser da også blevet opfattet af *Kallehauge & Blom* i afsnittet s. 202 f, medens det følgende afsnit tillægger mig en bestemt løsning på problemet.

tænkning afgivet i 1935 af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934 (her benævnt som „Huslejeudvalget“). Det samme gælder alle de øvrige bestemmelser i det pågældende kapitel: „Om Udlejerens Adgang til det lejede“ (§§ 47-53), hvoraf den citerede § 51 stk. 1 – som det ses – henviser til §§ 48, 49 og 52.

Huslejeudvalgets bemærkninger til den foreslåede (og vedtagne) bestemmelse lyder i betænkningen s. 45 – med mine fremhævelser og parentetiske bemærkninger – således:

„Under Lejemaalets Forløb [d.v.s. inden for gældende opsigelsesvarsler] maa der som Regel være sikret Lejeren Fred i det lejede, og *Ombygninger* eller *andre Arbejder*, der berører det lejede, maa det derfor i Almindelighed være forment Udlejeren at foranstalte. Denne Hovedregel maa imidlertid være underkastet visse Begrænsninger, idet det Foretagende, om hvilket der er Tale, kan være af den Beskaffenhed, at det ikke vil være forsvarligt at lægge det Hindringer i Vejen. Man foreslaar Forholdet ordnet saaledes, at der skelnes mellem paa den ene Side saadanne Arbejder, som skønnes at paaføre Lejeren væsentlig Ulempe eller forringe Brugsværdien af det lejede eller medføre Lejeforhøjelse, og paa den anden Side Arbejder, der ikke har saadanne Følger.

Den første Gruppe omhandles i § 51. De her foreslaaede Bestemmelser hviler på den Betragtning, at der ikke bør lægges Udlejeren afgørende Hindringer i Vejen for deres Udførelse, idet det kan være af stor Betydning for ham at forbedre Ejendommen, og samfundsmæssige Hensyn taler for, at en i øvrigt forstandig Byggevirksomhed ikke hemmes uden tvingende Grunde. Ud fra denne Betragtning foreslaar man, at de paagældende Arbejder vel skal kunne bringes til Udførelse men dog kun med saadan Frist, at Lejeren kan frigøre sig for Lejemaalet ved at opsigte dette med det ham tilkommende Varsel. Hvis han saaledes f. Eks. ifølge Kontrakten har Ret til at opsigte Lejeforholdet med et halvt Aars Varsel til en almindelig Flyttedag, men Udlejeren kun kan opsigte med længere Varsel, er det det førstnævnte kortere Varsel, som det kommer an paa.

Den anden Gruppe af Arbejder omhandles i §§ 49, 50 og 52. [Svarende henholdsvis til nugældende § 59, stk. 2 og § 57 samt den ophævede regel om installation af vandkloset med mindst 3 måneders varsel].“

De pågældende foranstaltninger er i lovteksten beskrevet som *forandringer* og *nyindretninger* og i bemærkningerne som *ombygninger* og *andre arbejder*. At der ikke hermed tænkes på sædvanlige reparationer, fremgår tillige af lovens § 48, som indeholder en særlig regel herom. Såvel i lovteksten som i bemærkningerne fremgår endvidere, at det kan dreje sig ikke blot om foranstaltninger i ejendommen, men også i selve de lokaliteter, lejeren har lejet.

Af lovteksten fremgår endelig klart, at det ikke i sig selv er til hinder for foranstaltningernes udførelse, at de *volder lejereren væsentlig ulempe* eller *forringer brugsværdien af det lejede*.

Med hensyn til de tilladte foranstaltningers art og omfang indeholder *lovens ord* overhovedet ingen begrænsninger, men reale grunde – jfr. den nfr. omtalte retspraksis – taler for alligevel at sætte visse grænser for udlejerens ret af hensyn til lejereren. *Bemærkningerne* fremhæver således, at reglerne hviler på den betragtning, at der ikke bør lægges udlejerens afgørende hindringer i vejen for deres udførelse, idet det kan være *af stor betydning for ham at forbedre ejendommen*, og samfundsmæssige hensyn taler for, at en i øvrigt *forstandig byggevirkksomhed ikke hæmmes uden tvingende grunde*.

Kaarsberg & Gøtzsche: Lejelovene (1941) er s. 107 tilbøjelig til at ville modificere lovtekstens tilsyneladende ubegrænsede ret for udlejerens ud fra de nævnte fremhævede hensyn i lovens forarbejder. *Retspraksis* har ligeledes vist, at bestemmelsen skal forstås med det forbehold, at en afvejning af parternes interesser skal falde ud til udlejerens fordel. Men når det er af væsentlig betydning for udlejerens forbedring af ejendommen, og udlejerens ikke kan opnå det tilsigtede resultat på anden måde, kan indgreb i lejerens ret finde sted, selv om det volder lejereren væsentlig ulempe eller forringer brugsværdien af det lejede for ham. På baggrund af de nævnte motivudtalelser og den nedenfor anførte retspraksis kan betingelsen for udlejerens ret i almindelige vendinger formentlig foreløbig formuleres på følgende måde: Ændringen kan foretages, når det fra udlejerens side er rimeligt begrundet. Jo stærkere indgrebet influerer på lejerens ret, jo større krav stilles der til den interesse, udlejerens har i ændringen. Og tilsvarende: i jo mindre omfang lejerens ret berøres af indgrebet, jo lempeligere krav stilles til udlejerens interesse i foranstaltningens udførelse.

Kaarsberg & Gøtzsche omtaler s. 108 en Københavns boligvoldgiftsretsdom af 24/11 1939. Dommen findes gengivet i Juristens Domssamling 1940.18:

Ved dommen antoges, at LL 1937 § 51 ikke gav udlejerens ret til at fratage lejerens en garage, som hørte til lejemålet, og erstatte den med en væsentlig forskellig garage, som lejerens havde gode grunde til at anse for mindre tilfredsstillende end den lejede, der efter sin størrelse og indretning var af udpræget og usædvanlig kvalitet. Efter udlejerens planer ville der i stedet for den omhandlede garage kunne bygges 2 garager.

Ved Vestre landsrets dom i U 1942.973 antoges, at en udlejer med henblik på at indrette en lejlighed i loftsetagen var afskåret fra at inddrage en del af et loftsrum, som hørte til en lejers beboelseslejlighed. I den

pågældende del af loftsrummet skulle indrettes køkken, og lejerer skulle have adgang til den resterende del af loftsrummet gennem en dør fra dette køkken. – Landsretten fremhæver indgrebets karakter („et sådant indgreb“). Underretten havde tillige fremhævet, at udlejerens interesse ikke var „særlig betydelig“, hvorfor der ikke i LL 1937 § 51 fandtes at være hjemmel til forandringens gennemførelse imod lejerens protest.

Ved højesteretsdommen i U 1944.510 er det *muligvis forudsat*, at en udlejer – såfremt korrekt varsling af lejerer havde fundet sted – var berettiget til at foretage en ombygning af ejendommen, hvorved der indsattes *ny hovedtrappe med elevator*.

Denne mulige forudsætning grundet på, at Østre landsret, hvis dom stadfæstedes i henhold til dens grunde, *ikke begrundede resultatet* med, at *selve indgrebet* i det lejede *var retsstridigt*. Lejerer, en tandlæge, der som følge af ombygningen antoges at være blevet påført en nervelidelse med deraf følgende indtægtstab, fik tilkendt erstatning for ulempe og indtægtstab. Retten begrundede afgørelsen med, at udlejerer groft havde tilsidesat sine pligter over for lejerer ved ikke at varsle denne om arbejdets udførelse på et sådant tidspunkt, at han kunne have skaffet sig andre lokaler for sin virksomhed, og ved uanset dette at gennemføre arbejdet uden herunder trods gentagne henvendelser fra lejerer at foretage sig noget til begrænsning af ulemperne.

Sagen var som anført anlagt som erstatningssag og ikke som forbudssag. Trappen og elevatoren var bygget, og lejerer havde forståeligt nok ikke nedlagt påstand om, at der skulle ske retablering.

Samme forudsætning må antages at ligge i Højesterets præmisser i dommen i U 1946.807: Uden varsling og uden lejernes samtykke lod udlejerer indrette to 3-værelses lejligheder i ejendommens tagetage, hvilket medførte en forringelse af lejernes ret med hensyn til pulterkammer, brændselsrum, vaskerum, tørrerum og rullestue. Lejerer fik ikke medhold i en påstand om retablering af den tidligere tilstand. Præmisserne lægger vægt på „samtlige foreliggende omstændigheder, derunder navnlig, at forandringen efter det oplyste antagelig kunne have været gennemført på lovlig vis, hvis appellant [udlejerer] havde iagttaget de i lejelovgivningen givne forskrifter, og at den ikke angik selve lejlighederne, men kun medførte en forringelse af udenomsbekvemmeligheder“. – Der tilkendtes derfor udelukkende lejerer et forholdsmæssigt afslag i lejen.

C. LEJELOVEN AF 1951 OG FØLGENDE LOVE FREM TIL 1979.

LITTERATUR OG DOMSPRAKSIS

Ved lov nr. 251 af 14. juni 1951 foretoges omfattende ændringer i lejelovgivningen bl.a. på baggrund af to betænkninger fra 1948 (Boligministeriets Huslejeudvalg I og II). Den tidligere lovs § 51 blev til § 63 og fik i stk. 1 tilføjet et nyt 2. (sidste) punktum med følgende ordlyd (idet fremhævelserne er foretaget af mig):

„Hvis de pågældende foranstaltninger ønskes foretaget af udlejerens inden det tidspunkt, til hvilket han ifølge lejeaftalen kan opsiges lejerens til fraflytning, er det yderligere en betingelse, at foranstaltningerne er af væsentlig betydning for udlejerens til forbedring af ejendommen, eller at de iøvrigt er rimeligt begrundet.“

Bestemmelsen i 1951-lovens § 63 blev indtil 1979 opretholdt aldeles uændret – i 1958-loven som § 60 og i 1967-loven som § 59 stk. 3 og 4.

Baggrunden for tilføjjelsen til den hidtidige § 51 stk. 1 i 1951 fremgår af lovforslagets bemærkninger,⁹ som – ligesom den nævnte tilføjelse til lovteksten – ord til andet var i overensstemmelse med betænkningen fra 1948.¹⁰ Bemærkningerne lyder således (med mine fremhævelser):

„I den nugældende affattelse giver § 51 udlejere ret til at gennemtvinge de i paragraffen omhandlede forandringer eller nyindretninger uden hensyn til, om lejerens er uopsigelig, og uden hensyn til, om denne uopsigelighed alene skyldes lovens særlige uopsigelighedsregler, eller om den skyldes en kontraktsmæssig vedtagelse i lejeaftalen, hvorhos foranstaltningernes hensigtsmæssighed eller rimelighed er uden betydning. Der ses ikke at være betænkelighed ved en sådan regel, for så vidt den begrænser virkningen af lovens legale uopsigelighedsregel. Derimod bør der formentlig foreligge stærke grunde for, at det kan tillades den udlejer, der selv har givet sin lejer en vis uopsigelighed, at gøre indgreb i denne gennem foranstaltninger, der inden for uopsigelighedsperioden volder lejerens væsentlig ulempe eller forringer brugsværdien af det lejede eller vil medføre lejeforhøjelse.

Man har derfor i overensstemmelse med den ovenfor citerede begrundelse for reglen i § 51 foreslået, at udlejerens ret til at foretage de af reglen omfattede forandringer og nyindretninger, så længe lejerens kontraktsmæssigt er uopsigelig, begrænses til kun at gælde foranstaltninger, der er af væsentlig betydning for udlejerens til forbedring af ejendommen, eller som iøvrigt er rimeligt begrundet.“

Umiddelbart angår lovændringen udelukkende spørgsmålet om udlejerens ret til at foretage de pågældende foranstaltninger, såfremt der foreligger

9. RT 1948-49 tillæg A sp. 3567 f, idet de senere fremsatte lovforslag var uændret for så vidt angik § 63, jfr. bl.a. RT 1950-51 tillæg A sp. 7673 ff.

10. Boligministeriets Huslejeudvalg II af 1948 s. 13.

kontraktsmæssig uopsigelighed fra hans side. Af den foretagne tilføjelse til lovteksten (og forarbejderne hertil) fremgår imidlertid tillige klart forudsætningsvist, at udlejerens *i almindelighed* har ret til at foretage forandringer og nyindretninger i ejendommen og det lejede, også *selv om* foranstaltningerne ikke er af væsentlig betydning for ham til ejendommens forbedring, og *selv om* de i øvrigt ikke er rimeligt begrundet, jfr. mine fremhævelser i lovteksten og bemærkningerne hertil.

I *Arne Frederiksen & Knud Ehlers: Lejeloven* (1955) omtales lovens § 63 side 113 f. Det nævnes her (med min fremhævelse), at der kan blive tale om „meget indgribende foranstaltninger tildels af samfundsgavnlig art – f.eks. *ny hovedtrappe med personelevator*, affaldsskakter, inddragelse af lejligheds pulterkammer o.l. til indretning af taglejlighed“.

I denne lovkommentars efterfølger – *Knud Ehlers, Arne Blom & Arne Frederiksen* (1959) – opretholdes s. 149 det citerede udsagn ordret (idet § 63 som anført er ændret til § 60), bortset fra at det sidste led (inddragelse af pulterkammer) erstattes af „indretning af badeværelse m.v.“. Senere tilføjes dog følgende:

„Lejeren må – – – kunne modsætte sig en ombygning, der alene har til hensigt at chikanere og ikke tjener noget fornuftigt formål.“

Udtalelsen gentages ordret i de to følgende udgaver af lovkommentaren.¹¹

(Formentlig på foranledning af en udtalelse af *A. Gøtzsche* i en anmeldelse af forgængerens¹² rejses der dog i 1959-udgaven s. 149 tvivl om udlejerens ret til i så henseende at bryde en kontraktsmæssig uopsigelighed fra udlejerens side. Kommentaren¹³ må her have overset, at formålet med ændringen i 1951 netop havde som sit eneste formål – hverken mere eller mindre – at afklare enhver tvivl om forståelsen af reglen på dette punkt. Som det umiddelbart fremgår af lovens ord og motiver, må tvivlen siges at være blevet løst til udlejerens fordel).

På trods af at udlejerens ret til at foretage forandringer og nyindretninger – bortset fra eventuel kontraktsmæssig uopsigelighed fra udlejerens side – måtte forekomme ubegrænset efter ordlyden af 1937-lovens § 51 stk. 1, jfr.

11. 1968-udgaven s. 263 og 1976-udgaven s. 232.

12. *Juristen* 1955 s. 406.

13. Og *Gøtzsche* a.st. samt alle de følgende udgaver af denne lejelovskommentar, 1968-udgaven s. 262 f, 1976-udgaven s. 232 og 1980-udgaven s. 202. Se derimod *Bent Nielsen: Lejeloven* (1970) s. 358. – Dommen i U 1965.924 ØLD, der omtales nfr. i teksten efter note 14, tager ikke stilling til det her behandlede spørgsmål.

Kapitel 4 I C

foran i afsnit B, og på trods af at denne ret så at sige blev kanoniseret i forbindelse med ændringen i 1951, jfr. foran i dette afsnit C, fastholdt *retspraksis* i de efterfølgende år, at der gjaldt – eller skulle gælde – begrænsninger i udlejerens ret til at foretage forandringer og nyindretninger i det lejede.

Østre landsret antog ved dommen i U 1953.618, at udlejerens inddragelse af lejerens pulterkammer i loftsetagen for at indrette en 3-værelses lejlighed dér måtte anses som en videregående foranstaltning end dem, der var hjemlet i dagældende lejelovs § 63, når der ikke var blevet stillet et andet fyldestgørende rum til lejerens disposition.

Ved dommen i U 1962.548 fandt Østre landsret ligeledes, at der ikke fandtes hjemmel til mod lejerens protest at kræve afståelse af nogle kælder-rum, som lejerne brugte til brændsels- og pulterrum, med det formål at installere oliefyr og maskinvaskeri med strygerum i ejendommen.

I sagen omtalt i U 1962.844 HD agtede udlejerens at installere køleskabe (ikke centralkøleanlæg¹⁴) i alle ejendommens lejligheder. En af lejerne protesterede herimod med den begrundelse, at han selv allerede havde anskaffet og installeret et køleskab (som angiveligt var bedre end udlejerens). Udlejerens påberåbte sig under sagen den her omhandlede regel, nemlig dagældende LL § 60. Københavns boligret, Østre landsret og to dommere i Højesteret fandt, at udlejerens ikke på denne måde var afskåret fra at forbedre ejendommen. De fem øvrige dommere i Højesteret gav imidlertid lejerens medhold. Under henvisning til 1) at installationen ikke skete som et fællesanlæg i ejendommen, 2) at opstillingen af køleskabene ikke medførte installationsarbejder af betydning, og 3) at lejerens havde anskaffet køleskabet uden kendskab til udlejerens planer, fandt disse dommere, at udlejerens ikke var berettiget til at opstille køleskabet 4) „med den virkning, at appellantens [lejerens] husleje, som af de indstævnte [udlejerens] krævet, forhøjes.“

Som det vil ses, er flertallets afgørelse konkret begrundet. Fremhævelse af momenterne 1) og 2) skal formentlig opfattes således, at udlejerens interesse i installationen i denne lejerens lejlighed måtte anses for at være yderst beskeden – i hvert fald når den sammenholdtes med lejerens, jfr. moment nr. 3). Som votumet er formuleret, er tillige moment nr. 4) medvirkende til resultatet, hvilket understreger afgørelsens konkrete karakter.

Spørgsmålet er, om der burde have været lagt vægt på dette moment. Under den

14. Årsagen til fremhævelsen af denne omstændighed fremgår nfr.

sag, som blev indbragt for Højesteret, havde udlejerens ikke nedlagt påstand om lejeforhøjelse, og denne sag burde formentlig have været afgjort uden stillingtagen til spørgsmålet om lejeforhøjelse (som udlejerens jo i hvert fald kunne have frafaldet). I landsrettens dom oplystes ganske vist, at Huslejenævnet bl.a. for denne lejligheds vedkommende havde godkendt en lejeforhøjelse på 108 kr. årligt, og at dette spørgsmål var indbragt for boligretten. – Det ses imidlertid ikke rettere, end at udlejerens desuagtet i princippet kunne have fået medhold i påstanden vedrørende *selve installationen*, medens det måtte være et nyt og selvstændigt problem, om udlejerens i forhold til de lejere, som i forvejen havde et køleskab, kunne få medhold i en påstand om *lejeforhøjelse* som følge af installationen.

Af dommen i U 1965.924 ØLD kan intet sluttes om det her omhandlede spørgsmål, dels som følge af de nedlagte påstande, dels fordi udlejerens ret til at foretage foranstaltninger i henhold til den her behandlede regel – dagældende LL § 60 – ikke var påberåbt under sagen. Det helt specielle sagsforhold skyldtes ekspropriation af en del af ejendommen og dermed en del af lejerens lejlighed. Udlejerens fik ikke medhold i sit anbringende om, at lejemålet var bortfaldet ved ekspropriationen. Til støtte for resultatet henviser landsretten bl.a. til den uopsigelighed, lejerens havde fået tillagt ved aftalen. Der kan imidlertid ikke sluttes fra dommen, at såfremt lejerens ikke af udlejerens havde fået tilsagt uopsigelighed, kunne udlejerens have gennemført den omfattende ombygning, som han tilsigtede (idet denne gik væsentlig ud over, hvad ekspropriationen nødvendiggjorde).

Sagsforholdet i dommen i U 1966.669 ØLD var ligeledes specielt, og heller ikke i denne sag havde udlejerens påberåbt sig dagældende LL § 60. En indvendig trappe fra en kælderlejlighed til et værelse i stueetagen stred mod bygningsforskrifterne, og udlejerens fik – på egen foranledning – påbud om lovliggørelse. Udlejerens fik ikke medhold i en påstand om aflukning af trappen. Landsretten lagde særlig vægt på, at manglerne ved trappeindretningen kunne afhjælpes ved fornøden økonomisk indsats fra udlejerens side. – I det omfang dommen antages at være relevant i den her omhandlede henseende, bekræfter den kun det resultat, som domstolene allerede var nået frem til, nemlig at der på trods af lovreglens tilsyneladende ubetingede ordlyd alligevel gælder visse begrænsninger i udlejerens adgang til at foretage forandringer og nyindretninger i det lejede – især når det drejer sig om at fratage lejerens væsentlige dele af de lejede lokaliteter, jfr. foran og nfr. i afsnit E.

D. LEJELOVEN AF 1979

Som antydtes foran i afsnit A kan de nugældende regler i LL § 55 stk. 1 og 2 opfattes på to væsensforskellige måder: 1) *Enten* som rene varslingsregler vedrørende arbejder i det lejede, som kun berører lejerens ret, så længe

arbejdet står på, men som ikke i sig selv giver udlejerens ret til at foretage mere permanente ændringer af det lejede, herunder installationer m.v. i de lejede lokaliteter. 2) *Eller* som regler, der i sig selv afgiver hjemmel for udlejerens ret til at foretage (visse) forandringer og nyindretninger.

Ad 1). Såfremt man ved læsningen af bestemmelserne helt abstraherer dels fra bestemmelsernes forhistorie, dels fra at der bag reglerne ligger nogle praktiske og juridiske problemer, som loven ikke omtaler andre steder¹⁵ – jfr. nærmere herom nfr. – kan man nå frem til det førstnævnte alternativ, nemlig at der er tale om *rene varslingsregler*. I så fald må hjemmelen for udlejerens ret til at foretage forandringer og nyindretninger søges andetsteds – enten i andre lovbestemmelser, eller i aftalen mellem parterne. Imidlertid findes der ikke sådanne lovbestemmelser, jfr. nfr. Bestemmelsernes anvendelsesområde vil da være begrænset *dels* til udførelse af arbejder, som efter deres udførelse efterlader det lejede i nøjagtig den samme skikkelse som før (bortset fra at vedligeholdelsesstandarden kan blive øget – f.eks. ved isættelse af nye lofter og gulve i forbindelse med udskiftning af etageadskillelser), *dels* til udførelse af arbejder, som aftalen mellem parterne hjemler.¹⁶

Da aftaler som de netop nævnte kun helt undtagelsesvis forekommer i praksis, vil en fortolkning som den nævnte i realiteten indebære, at udlejer i almindelighed vil være totalt afskåret fra at foretage nogensomhelst ændringer i det lejede, medmindre lejerne i de konkrete situationer giver deres samtykke. Som følge af det almindelige princip om *legal uopsigelighed fra udlejerside*, vil udlejerens ret være afskåret fra via opsigelse enten at fjerne lejerne eller at fremtvinge et samtykke fra denne til foranstaltningens udførelse.

Hvis man fortolker reglerne som anført, vil der i lejelovgivningen derfor ganske savnes grundlag for udlejerens udførelse af sådanne foranstaltninger, som giver ham ret til forbedringsforhøjelser. Sagen er nemlig den, at ingen af lejelovgivningens regler om forbedringsforhøjelser hjemler udlejerens ret til at foretage selve den foranstaltning, som kan give ham ret til at kræve en forbedringsforhøjelse. Ret beset angår lejelovgivningens regler om forbedringer kun adgangen til at kræve lejeforhøjelser samt beregningen og varslingen heraf.¹⁷ For så vidt kan man derfor sige, at

15. Jfr. nfr. om udlejerens opsigelsesadgang i medfør af LL § 83 litra b i forbindelse med nedrivning eller ombygning af ejendommen.

16. Anlægges denne fortolkning kan det ikke imod det anførte indvendes, at præceptivitetsreglen i LL § 57 er til hinder for sådanne aftaler; omfatter nemlig § 55 ikke sådanne arbejder, gør § 57 det naturligvis heller ikke.

17. Jfr. dels LL §§ 58-61 samt § 66 stk. 1 litra b, dels BRL §§ 23-27.

reglerne om forbedringsforhøjelser *forudsætter*, at der *findes* regler, som giver udlejerens adgang til uden lejernes samtykke at foretage de foranstaltninger, der begrundes forbedringsforhøjelser. Kun ukendskab til det praktiske liv kan føre til det modargument, at udførelse af forbedringsforanstaltninger ingen hjemmel kræver, for sådanne er alle lejere da interesseret i, når blot modydelsen – forbedringsforhøjelsen – er tilstrækkelig lav, eller såfremt der slet ikke sker lejeforhøjelse.¹⁸ I denne forbindelse er det værd at fremhæve, at *forgængerne* for LL § 55 udgjorde det retlige grundlag *også* for udlejerens foretagelse af *forbedringsforanstaltninger*.¹⁹

Som foreløbig konklusion må det således konstateres, at såfremt reglerne i LL § 55 stk. 1 og 2 udelukkende opfattes som blotte varslingsregler, vil udlejerens – medmindre lejeren giver sit samtykke – på grund af det legale uopsigelighedsprincip uden tidsbegrænsning være helt og aldeles udelukket fra at foretage ændringer i det lejede, herunder sådanne forandringer og nyindretninger, som giver adgang til forbedringsforhøjelser.

Ad 2). Fortolkning er som bekendt ikke noget entydigt. Læsningen af næsten en hvilken som helst tekst kan føre til forskelligt meningsindhold alt efter, *hvilken* sammenhæng teksten forekommer i, *hvilke* forudsætninger læseren i øvrigt har, og *hvilke* forventninger læseren møder teksten med. Når man ved læsningen af § 55 stk. 1 og 2 ikke blot kender reglerne om legal uopsigelighed og om forbedringsforhøjelser, jfr. foran ad 1) – altså problemer, som lejeloven rimeligvis forventes at give et svar på – men også er opmærksom på, at *forgængerne* for LL § 55 stk. 1 og 2 udtrykkeligt tog stilling til spørgsmålet om udlejerens ret til at foretage forandringer og nyindretninger i det lejede, forekommer den mest nærliggende fortolkning af bestemmelserne at være, dels at udlejerens har en sådan ret, dels at retten hertil som udgangspunkt ikke er underkastet særlige begrænsninger, bortset fra varslingsreglerne.

Det sidstnævnte moment – forholdet til lovbestemmelsens *forgængere* – er et almindeligt anerkendt fortolkningsbidrag. Som allerede antydte foran i afsnit A giver forarbejderne til reglerne i LL § 55 imidlertid ikke *umiddelbart* noget entydigt svar på, hvad der har været meningen med reglerne. Bemærkningerne til lovforslaget udtaler om kapitlet i sin helhed, at det „svarer til“ det tidligere tilsvarende kapitel, og om den foreslåede § 55 at

18. Jfr. f.eks. problemstillingen vedrørende ændrede koge- og stegemuligheder ved overgang fra gas til el, som retligt set anses som en forbedring, jfr. dommen i U 1974.125 HD.
19. Jfr. citatet foran i afsnit B fra Huslejudvalget af 1934 samt foran i afsnit C om tilføjelsen i 1951 til § 63 stk. 1 („af væsentlig betydning for udlejerens til forbedring af ejendommen“) – en formulering, som holdt sig helt frem til 1979.

den „erstatte“ den tidligere § 59. Disse ord og vendinger findes i øvrigt også i bemærkningerne i tilfælde, hvor der har været tale om *mindre* realitetsændringer.

Når jeg alligevel er af den bestemte opfattelse, at sædvanligt anerkendte lovfortolkningsmodeller fører til, at udlejer efter lovændringen i 1979 har bevaret retten til at foretage forandringer og nyindretninger i det lejede, hænger det – foruden hvad der er anført foran især ad 1) – sammen med følgende, tildels sammenhængende forhold:.

For det første må det i *almindelighed* antages, at en sådan *total ændring* af regler *af så væsentlig betydning* for lejeforholdets parter, som det ville være, såfremt de tidligere regler var blevet afløst af blotte varslingsregler, *ville have fundet klart udtryk enten i selve lovteksten eller i det mindste i dens forarbejder*. Det må på forhånd have formodningen stærkt imod sig, at et betydningsfuldt problem i forholdet mellem udlejer og lejer, som tidligere lejelove gennem 40 år gav udførlige regler for, med et pennestrøg og uden kommentarer skulle være ophævet. – Selv om jeg *på den ene side* i fuldt omfang opretholder min tidligere kritik af den anvendte lovgivningsteknik, som i modsætning til det tilsigtede formål i vidt omfang har medført usikkerhed og i hvert fald vanskelighed i retsanvendelsen,²⁰ er det *på den anden side* efter min opfattelse – som anført lige foran – indlysende rigtigt, når det i *Kallehauge & Blom* I s. 203 siges, at „der ganske savnes holdepunkter for at antage, at lovgiver på dette væsentlige punkt har haft til hensigt at begrænse udlejers adgang til at foretage ændringer i det lejede“. Reglen må derfor – igen for at bruge vendingen fra *Kallehauge og Blom* a.st. – i overensstemmelse med den tidligere retstilstand opfattes som en ret udlejer har, når de formelle varslingsfrister overholdes.

For det andet er der i forbindelse med indførelsen af LL § 55 *særlige grunde* til at antage, at der – for endnu en gang at bruge *Kallehauge & Blom's* ord – ikke hermed ses at være tilsigtet et brud med den hidtidige retstilstand. Ifølge kommissoriet for det udvalg, som udformede lovforslaget og bemærkningerne hertil, var hovedopgaven „at søge gennemført sådanne redaktionelle og tekniske ændringer, som kan gøre lovteksten

20. Jfr. min artikel i Juristen 1979 især s. 352 sp. 1.

lettere at tilegne sig for brugerne og dermed lette lovens fortolkning og dens anvendelse i praksis“.²¹

Det var med andre ord primært udvalgets opgave at foretage en „teknisk revision“ af lejelovgivningen.²² Alligevel blev der foretaget realitetsændringer, men i det omfang sådanne var tilsigtede ved udvalgets forslag, fremgår det klart af bemærkningerne til lovforslaget,²³ at realitetsændringerne „nærmere [er] omtalt i bilaget og i de udførlige bemærkninger til de enkelte bestemmelser“. – Det nævnte bilag til lovforslagets bemærkninger er udvalgets betænkning,²⁴ der ganske rigtigt indeholder kommentarer til samtlige væsentlige afvigelser fra den tidligere retstilstand, men her findes intet om det her omhandlede problem – altså om lovforslagets, nu LL § 55. Bemærkningerne til denne bestemmelse indeholder som tidligere nævnt²⁵ heller intet om, at den ny formulering indebar realitetsændringer. Tværtimod peger ordene „svarer til“ og „erstatte“ på, at der kun har været tilsigtet en redaktionel ændring. Og i god harmoni med det erklærede hovedformål med lovrevisionen „at søge gennemført sådanne redaktionelle og tekniske ændringer, som kan gøre lovteksten lettere at tilegne sig for brugerne“ – udtales her blot, at forslagens § 55 erstatter de i den hidtidige § 59 fastsatte *meget detaljerede* regler for, hvornår udlejerens kan iværksætte arbejder i det lejede. Heraf synes klart at kunne slutes, at der kun var tilsigtet en ændring i detaljeringsgraden, og samtidig modsætningsvis at det ikke var tilsigtet at ændre lovens hovedindhold til en regel af nærmest diametralt modsat indhold.

En indikation i lovens egne regler i retning af, at § 55 hjemler ret for udlejerens til at foretage forandringer og nyindretninger i det lejede, findes i LL § 83 litra b om udlejerens ret til opsigelse ved ejendommens nedrivning eller ombygning. Da opsigelsesadgangen kan udøves uden hensyn til udlejerens formål med ombygningen eller nedrivningen,²⁶ ville der komme til at foreligge et misforhold mellem de pågældende regelsæt, såfremt man ikke antog, at udlejerens – som det mindre – kunne foretage forandringer og

21. Jfr. FT 1978-79 tillæg A sp. 2477. – Det må erkendes, at den første del af opgaven – at „gøre lovteksten lettere at tilegne sig for brugerne“ – i vidt omfang lykkedes, medens den anden del – „dermed lette lovens fortolkning og dens anvendelse i praksis“ – efter sin natur og efter de indhøstede erfaringer stort set har været fejlslagen. Jfr. om den anvendte lovgivningsteknik min nævnte artikel især s. 352 sp. 1. – Ifølge daværende boligminister Ove Hove var hensigten med revisionen at gøre lejelovgivningen „let læselig som et stilehæfte“.

22. Jfr. FT 1978-79 tillæg A sp. 2433.

23. Jfr. foran note 23.

24. A.st. sp. 2477 ff.

25. Citeret foran i afsnit A.

26. Jfr. *Kallehauge & Blom* I s. 300.

nyindretninger i det lejede. I modsat fald ville nemlig en udlejer, som ikke kunne opnå lejerens samtykke til forandringen, i mange tilfælde kunne opnå det ønskede resultat ved i stedet for at foretage en så omfattende ombygning, at opsigelse kunne finde sted.

E. VURDERING OG KONKLUSION

Som anført foran i afsnit D er der – bl.a., men ikke udelukkende som følge af den anvendte lovgivningsteknik – ingen tvivl om, at *den ret*, som ifølge de tidligere gældende regler²⁷ tilkom udlejerens i henseende til at foretage forandringer og nyindretninger i ejendommen og det lejede, ikke kan anses for afgørende ændret i forbindelse med indførelsen af LL 1979 § 55.

Herefter må § 55 stk. 2 forstås således, at udlejerens kan foretage selv sådanne permanente foranstaltninger i det lejede, som medfører væsentlig ulempe for lejerens. De begrænsninger i udlejerens ret, som retspraksis – på trods af de tidligere lovreglers ubetingede indhold – havde fastsat ud fra friere betragtninger, må naturligvis ligeledes være knyttet til bestemmelsen i dens nuværende udformning. Begrænsningerne kan ud fra de omtalte retsafgørelser og almindeligt gældende principper i kontraktsforhold opsummeres således:

Udlejerens kan ikke fratage lejerens *hele lokaler* af væsentlig betydning for lejemålet. Man kan for så vidt sige, at LL § 62 må opfattes som udtømmende vedrørende afgivelse af hele rum.²⁸ Udlejerens kan heller ikke berøve lejerens *væsentlige dele af lokaler*. Ved afgørelsen af væsentligheds-spørgsmålet spiller naturligvis ikke blot arealets størrelse en rolle, men også *den særlige betydning det pågældende areal har for lejerens*. Men som tidligere anført er det givet, at *ikke enhver interesse hos lejerens i så henseende kommer i betragtning*. Alle de bestemmelser om problemet, som har været gældende i tidens løb, har klart sagt eller forudsat, at selv indgreb, der volder lejerens væsentlig ulempe eller forringer det lejedes brugsværdi, kan foretages af udlejerens uden lejerens samtykke.

I den afvejning, der i tvivlstilfælde må foretages, indgår bl.a. *det formål, som udlejerens forfølger*. Det kan således ikke accepteres, at udlejerens nedriver altaner (eller omdanner dem til „franske“ altaner) for at slippe for opfyldelse af den vedligeholdelsespligt, han ifølge lejelovens regler og

27. LL 1937 § 51 stk. 1, LL 1951 § 63 stk. 1, LL 1958 § 60 stk. 1 og LL 1967 § 59 stk. 3.

28. Indholdet af denne regel ændrer ikke ved fortolkningen af LL § 55 i øvrigt, da § 62 siden 1937-loven (som § 51) har eksisteret side om side med forgængerne for § 55.

lejekontraktens indhold har i så henseende. Heraf følger så meget desto mere, at udlejerens ikke har ret til at foretage forandringer, som ikke tjener noget fornuftigt formål, og end mindre foranstaltninger, der udelukkende har til hensigt at chikanere lejerens. Et rent æstetisk (arkitektonisk) formål vil dog efter omstændighederne kunne være tilstrækkelig anledning til foranstaltningens udførelse.

Af de almindelige regler om gensidig hensyntagen i kontraktsforhold – såkaldt diligenzpligt – følger endvidere, at udlejerens må *vælge den for lejerens mindst indgribende og forstyrrende foranstaltning*, når denne uden urimelige opofrelser fra udlejerens side opfylder hans behov.

Total ændring af det lejedes identitet må almindeligvis sidestilles med lokale- eller anden arealafgivelse. Det samme gælder *aflukning eller væsentlig forringelse af adgangsveje og lignende*.

Vil udlejerens foretage sådanne foranstaltninger, som ifølge det foran anførte ikke kan ske uden lejerens samtykke, må det ske under iagttagelse af opsigelsesreglen i LL § 83 litra b. Der er dog retlige og faktiske modifikationer i udlejerens adgang til at benytte denne udvej. Dels gælder for beboelseslejligheder de offentligretlige regler i BRL § 46 om begrænsninger i adgangen til at nedlægge boliger, og dels gælder for visse erhvervslejemåls vedkommende reglerne i LL §§ 88-91 om erhvervsbeskyttelse.

Efter den direkte ordlyd af § 55 gælder udlejerens ret kun arbejder *i det lejede*, men det er klart, at udlejerens har (mindst) samme ret vedrørende *ejendommen i øvrigt*. Ændringen af reglen på dette punkt skal ligeledes ses i lyset af, at det tilsigtede formål med ændringen af bestemmelsen var en sproglig forenkling.

Om lejerens i henhold til LL § 11 kan kræve *forholdsmæssigt afslag* for den periode, hvor det lejede har været helt eller delvis ubrugeligt, er et helt andet spørgsmål. Sådant afslag blev tilkendt en lejer ved Århus boligrets dom af 4. juli 1988 (i sag 49250-2/1987).

II. Varslingsproblemer i forbindelse med udførelse af forandringer og nyindretninger

A. FORHOLDET TIL UOPSIGELIGHEDSREGLER

1. Den lovbestemte uopsigelighed fra udlejerens side

For så vidt angår selve retten til overhovedet at udføre forandringer og nyindretninger i ejendommen og det lejede har regler som LL § 55 stk. 1 og 2 og dens forgængere ret beset ingen mening, medmindre det antages, at udlejerens har denne ret, uden hensyn til at opsigelse ikke vil kunne finde

sted på grund af den lovbestemte uopsigelighed. På dette punkt må det derfor antages, at § 55 stk. 1 og 2 skal forstås i overensstemmelse med de tidligere lovbestemmelers regler herom. Jfr. således den foran i afsnit I C omtalte københavnske boligvoldgiftsretsdom i JD 1940.18.

2. Aftalt uopsigelighed, herunder forlænget opsigelsesvarsel, fra lejerens side

Såfremt udlejerens under iagttagelse af fristerne i § 55 – og det er her især stk. 2, som kommer på tale – varsler sådanne ændringer i det lejede, som lejerens ifølge det, der er anført foran i afsnit I, må finde sig i, opstår spørgsmålet om lejerens ret til – til gengæld – at frigøre sig fra lejeaftalen.

Efter alle de indtil LL 1979 gældende bestemmelser var reglen den, at såfremt lejerens ikke ønskede at affinde sig med ændringen, lå hans beskyttelse i, at udlejerens skulle give lejerens et så langt varsel, at han (*lejerens*) kunne opsig lejemålet med det varsel, han havde over for udlejerens, således at lejerens kunne fraflytte det lejede, inden arbejdet påbegyndtes.

En sådan regel forekommer umiddelbart rimelig i de almindelige tilfælde, men indeholder en betydelig indskrænkning i udlejerens ret i de tilfælde, hvor *lejerens* har påtaget sig et langt opsigelsesvarsel eller lang tids uopsigelighed fra hans side. Uopsigeligheden fra lejerens side kommer her til at få den modsatte funktion end almindeligvis tilsigtet, idet den giver lejerens en særlig beskyttelse mod udlejerens adgang til at ændre det lejede. Hensynet til begge parter vil være fuldt ud tilgodeset også i dette tilfælde, såfremt udlejerens altid blot skal varsle ændringer med sædvanligt og rimeligt varsel (som i husleje-forhold kan sættes til lovens varsel, nemlig 3 måneder, jfr. LL § 86). Herefter kan lejerens med dette varsel frigøre sig fra lejemålet, såfremt han ikke ønsker at affinde sig med forandringen.

Da afgørende grunde under disse omstændigheder ikke taler for at opretholde den omtalte, tidligere gældende begrænsning i udlejerens ret for så vidt angår *kontraktsmæssig* uopsigelighed fra *lejerens* side, og da den omtalte regel ikke længere findes i lovteksten, der har indført ændrede opsigelsesvarsler, er der næppe grund til længere at anse reglen for gældende, selv om det som anført foran i afsnit I må antages, at forhistorien for LL § 55 fører frem til, at den tidligere gældende retstilstand *i øvrigt* anses for opretholdt. Argumentationen foran i afsnit I tager kun sigte på de tidligere bestemmelsers hovedindhold, nemlig udlejerens ret til overhovedet at foretage forandringer og nyindretninger i det lejede. Som tidligere anført indgås aftaler om uopsigelighed fra lejerens side ikke med det formål at give denne nogen særlig fortrinsstilling, tværtimod.

Det rette vil derfor formentlig være at opfatte udlejerens varsel om foretagelse af forandringer og nyindretninger i ejendommen og det lejede

som en bristende forudsætning for lejerens, som – uanset at denne ifølge aftalen er bundet af en vis tids uopsigelighed – giver lejerens ret til at frigøre sig fra lejemålet med sædvanligt varsel, nemlig som udgangspunkt 3 måneder. Dette må formentlig gælde, selv om udlejerens i visse tilfælde måtte være forpligtet til at varsle forandringen med længere varsel end de 3 måneder, som umiddelbart fremgår af lovteksten, jfr. straks nfr. i afsnit 3 (især i.f.).

3. Kontraktsmæssig uopsigelighed, herunder forlænget opsigelsesvarsel, fra udlejerens side

Den første lejelovsbestemmelse om betydningen i den her omhandlede henseende af aftalt uopsigelighed fra *udlejerens* side – LL 1937 § 51²⁹ – omtaler ikke problemet direkte. Det kunne for så vidt antages, at bestemmelsen udtømmende havde gjort op med betingelserne for udlejerens ret. Denne antagelse bekræftes af Huslejeudvalgets bemærkninger til forslaget,³⁰ som til belysning af meningen med lovbestemmelsen giver følgende eksempel:

„Hvis han saaledes f.Eks. ifølge Kontrakten har Ret til at opsig Lejeforholdet med et halvt Aars Varsel til en almindelig Flyttedag, men Udlejerens kun kan opsig med længere Varsel, er det det førstnævnte kortere Varsel, som det kommer an paa.“

Når såvel lovtekst som lovforarbejder omtaler lejerens kontraktsmæssige uopsigelighed og for forarbejdernes vedkommende i samme åndedrag omtaler udlejerens opsigelsesvarsel, er der al grund til at gå ud fra, at der hermed tillige var tænkt på udlejerens aftalemæssige opsigelsesmuligheder. At dette var hensigten bekræftes fuldt ud *dels* af formålet med ændringen af bestemmelsen i 1951, hvor bestemmelsens stk. 1 som anført foran i afsnit I C fik en tilføjelse, som i disse tilfælde gav en vis begrænsning i udlejerens ret, *dels* udtrykkeligt af ændringslovens forarbejder.³¹ Samme resultat

29. Refereret foran i afsnit I B.

30. Citeret foran i afsnit I B.

31. Jfr. citatet foran i afsnit I C.

forudsættes klart i den foran i afsnit I B nævnte dom i Juristens Domsamling 1940.18, idet der i denne sag forelå en kontraktsmæssig uopsigelighedsperiode fra udlejerens side.

Ligesom vedrørende spørgsmålet om betydningen af uopsigelighed fra lejerens side opstår nu spørgsmålet om, hvorvidt *den nugældende regel*, altså LL § 55 i sin forenklede skikkelse – foruden selve retten til at foretage forandringer og nyindretninger – også i henseende til betydningen af aftalt uopsigelighed fra udlejerens side må antages at have opretholdt muligheden for i visse tilfælde³² at give udlejeren ret til at bryde kontraktsmæssig uopsigelighed fra hans side med hensyn til varsling af forandringer i ejendommen eller i det lejede.

Som omtalt foran i afsnit II sigter argumentationen foran i afsnit I kun på selve udlejerens „materielle“ ret til at foretage forandringer i ejendommen og det lejede. Indgreb i lejerens ret i henhold til en tillagt uopsigelighed, hvor udlejeren ikke har taget forbehold om vilkårsændringer, strider mod fundamentale aftaleretlige principper, jfr. foran i kapitel 1 afsnit III A. Til illustration heraf kan bl. a. henvises dels til LL § 47 stk. 4 om lejeforhøjelse i almindelighed, dels til retspraksis vedrørende den manglende adgang for udlejeren til at foretage forbedringsforhøjelser inden for en uopsigelighedsperiode, som lejereren har fået tillagt.³³ En sådan uopsigeligheds gennemslagskraft over for en ensidig varsling af vilkårsændringer illustreres tillige af den foran omtalte litteratur,³⁴ som på trods af den omtalte lovændring og forarbejderne hertil stiller sig tvivlende over for udlejerens ret til at foretage forandringer i en uopsigelighedsperiode, som er tillagt lejereren.

Det er derfor på dette punkt min opfattelse, at LL § 55 for så vidt angår varslet fra udlejerens side, som jo netop blev ændret ved 1979-loven, må forstås med det forbehold, der følger af en aftalebestemt uopsigelighed, der tilkommer lejereren. Tilsvarende må man forstå udtalelsen hos *Kallehauge & Blom* I s. 203, 2. afsnit linie 5-8; anderledes imidlertid s. 202 næstsidste afsnit, men som det vil ses argumenteres her ud fra en urigtig opfattelse af den retstilstand, som i så henseende var gældende i hvert fald fra 1951 og indtil 1979. De tidligere regler om dette spørgsmål – senest LL 1967 § 59 stk. 3 sidste punktum og motiverne hertil – giver nemlig klar støtte for den antagelse, at gennembrud af uopsigelighed fra udlejerens side kræver lov-hjemmel.³⁵

32. Nemlig når foranstaltningen er af væsentlig betydning for udlejeren til forbedring af ejendommen eller i øvrigt var rimeligt begrundet.

33. Jfr. U 1961.858 ØLD og tilsvarende utrykt VLD af 14/12 1984 (VI 329/1984).

34. Jfr. afsnit I C.

35. Jfr. om denne bestemmelses indførelse i 1951-loven foran i afsnit I C. – Jfr. tillige den foran i dette afsnit ved note 31 anførte dom i JD 1940.18.

Hvad der netop er anført må tillige gælde aftale om *forlænget opsigelsesvarsel fra udlejerens side*. Er der således aftalt 6 måneders gensidigt opsigelsesvarsel, vil udlejerens herefter skulle iagttage dette varsel over for lejerens, forinden han påbegynder ændringerne. (Det må i så fald formentlig antages, at lejeren – såfremt han ikke ønsker at affinde sig med ændringen – kan frigøre sig fra lejemålet med 3 måneders varsel, selv om han i forhold til udlejerens aftalemæssigt må være bundet til et længere varsel, jfr. foran i afsnit 2 i.f.).

B. VARSLETS INDHOLD

LL § 55 og dens forgængere præciserede ikke nærmere kravet til indholdet af de varsler, som udlejerens skal afgive. Som følge af bestemmelsens formål, som fremgik af selve lovteksten frem til 1979 – nemlig at lejeren skal kunne vurdere, om han ønsker at affinde sig med ændringen og i benægtende fald opsiges lejemålet³⁶ – må varslet i henhold til § 55 stk. 2 indeholde sådanne oplysninger om ændringernes *omfang* og *karakter*, herunder *hvor* i de lejede lokaler, indgrebet vil finde sted, at lejeren ved varslets fremkomst har tilstrækkeligt grundlag til at foretage den omtalte vurdering.

Hvis lejeren ikke afgiver opsigelse i den anledning, kan han naturligvis ikke have berettigede indvendinger imod, at de senere foretagne ændringer rent faktisk bliver *mindre omfattende eller mindre indgribende* end anført i udlejerens varsel.

Ønsker udlejerens derimod efterfølgende at foretage *ikke helt ubetydelige ændringer* af de varslede forandringer – enten fordi arbejdernes omfang øges eller indgrebets karakter ændres – må han afgive nyt varsel.

LL § 55 stk. 2 stiller heller ikke efter sit umiddelbare indhold noget krav om, at varslet skal indeholde nogen *tidsangivelse for arbejdernes udførelse*. Foruden § 55 stk. 3, hvorefter udlejerens altid uden varsel kan foretage uopsættelige reparationer i det lejede, skal udlejerens ifølge § 56 bl.a. udføre arbejdet med den størst mulige hensyntagen til lejeren.

Lejeren kan utvivlsomt ikke i almindelighed kræve, at varslet efter § 55 stk. 2 angiver *det nøjagtige tidspunkt for arbejdernes påbegyndelse og afslutning*. Udtaler varslet intet herom, må lejeren have ret til at gå ud fra, at arbejderne påbegyndes nogenlunde umiddelbart efter det tidspunkt, til

36. Jfr. udtrykkeligt Huslejeudvalgets bemærkninger i så henseende, citeret foran i afsnit I B.

hvilket varslet skal have virkning (idet bemærkes, at udlejerens naturligvis har ret til at give lejerens et længere varsel end anført i § 55). Lejerens kan ikke være tjent med, at blive holdt i uvished om begyndelsestidspunktet og dermed om det omtrentlige sluttidspunkt for arbejdernes udførelse, jfr. § 56, hvorefter arbejdet skal udføres uden afbrydelse.

Når § 56 som anført udtaler, at arbejdet skal udføres med størst mulig hensyntagen til lejerens, må der heri tillige ligge et krav om, at udlejerens *i rimelig tid forinden arbejdernes påbegyndelse skal fastsætte det nøjagtige tidspunkt for arbejdernes påbegyndelse* (dato og klokkeslet). Hvad denne frist angår, er det formentlig nærliggende at tage udgangspunktet i 6 ugers-reglen i § 55 stk. 1. I denne forbindelse kan dog lejerens forhold samt arbejdets omfang og karakter spille ind i forkortende eller forlængende retning. Et mindre indgreb i en rummelig lagerbygning kan således formentlig påbegyndes med et kortere varsel, medens omvendt omfattende indgreb i f.eks. forretnings-, kontor- og undervisningslokaler efter omstændighederne kun kan påbegyndes med et længere varsel. I nogle tilfælde vil lejerens nemlig kunne være nødt til midlertidigt at skaffe sig andre lokaler.

C. KONSEKVENSERNE AF UBEHØRIG VARSLING

*Tilsidesættelse af reglerne i LL §§ 55 og 56 vil kunne medføre erstatningsansvar for udlejerens, enten i medfør af LL § 13 eller på grundlag af almindelige erstatningsregler, jfr. i sidstnævnte henseende f.eks. dommen i U 1974.616 ØLD.³⁷ Lejerens vil endvidere kunne kræve et *forholdsmæssigt afslag* i lejen som følge af midlertidig nedsat brugsværdi, jfr. LL § 11 stk. 2. I grovere tilfælde og efter forgæves påkrav til udlejerens, vil lejerens endvidere kunne *hæve lejeaftalen*, jfr. LL § 12.*

I tilfælde af i hvert fald klar tilsidesættelse af varslingsfristerne i § 55 vil lejerens endelig være berettiget til at *nægte* udlejerens håndværkere *adgang til det lejede*, jfr. nfr. i afsnit III.

III. Processuelle problemer i forbindelse med gennemførelse af udlejerens krav

I det omfang man lægger til grund, at udlejerens har ret til at foretage

37. Jfr. i øvrigt om reglen dommen i U 1956.417 ØLD. Se tillige den foran i afsnit I B omtalte dom i U 1944.510 HD.

bestemte arbejder i det lejede, og lovens varsler er iagttaget, jfr. foran i afsnittene I og II, foreskriver lejeloven *ikke nogen særlig fremgangsmåde for arbejdernes udførelse*. Udlejeren kan derfor uden videre sætte arbejdet i værk uden at begå selvtægt, da det under de nævnte forudsætninger er en ret, han har. I denne forbindelse kan yderligere henvises til LL § 54, hvorefter udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

I modsætning til reglerne om opsigelse, hvor der som bekendt i LL § 87 er givet særlige indsigelses- og indbringelsesregler, har lejeloven *ikke givet* sådanne *procedureregler* for så vidt angår udlejerens ret til at foretage arbejder i det lejede.

I de førstnævnte tilfælde – *opsigelsestilfældene* – hvor udlejeren helt vil frigøre sig for kontrakten, er det klart, at når loven fastsætter særlige regler for prøvelsen af udlejerens ret, kan udlejeren ikke straks gennemføre sit krav mod lejerens protest. Tilkendegiver udlejeren imidlertid at ville gøre det alligevel, f.eks. at nedrive den ejendom, hvori lejemålet er beliggende, jfr. LL § 83 litra b, vil lejerens efter omstændighederne kunne få nedlagt *fogedforbud* herimod, jfr. nfr. om kendelsen i U 1955.184.

Som sagt gælder der ikke sådanne særlige indsigelses- og indbringelsesregler hverken i relation til udlejerens adgang til at *foretage arbejder i det lejede* (LL § 55) eller i forbindelse med hans ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede (§ 54). – At der ikke gælder sådanne regler i disse henseender, er ikke et overset forhold i lejelovgivningen. Dette bekræftes bl.a. af den omstændighed, at der i tidens løb har været en ret „intens“ lovgivning omkring udlejerens ret til at foretage de omhandlede arbejder, jfr. den historiske udvikling foran i afsnittene I C og D, uden at det overhovedet har været på tale at give regler om selve gennemførelsen af udlejerens krav. Dette forhold hænger naturligvis sammen med, at udlejeren i disse tilfælde – i modsætning til i opsigelsestilfældene – ikke fremsætter krav om at blive frigjort fra kontrakten med lejerens.

Netop fordi retspraksis – på trods af de skiftende lovreglers uforbeholdne indhold, jfr. foran i afsnit I – har fortolket udlejerens ret indskrænkende, jfr. især foran i afsnit I E, er der god grund til ikke at fastsætte særlige begrænsninger med hensyn til gennemførelsen af de pågældende arbejder. Som det er antydnet foran, skal *gennemførelsen* af udlejerens ret i henhold til LL § 55 nemlig afgøres efter reglen i LL § 54. At udlejeren umiddelbart kan gennemføre sin ret, fremgår bl.a. af, at sanktionen mod, at lejerens modsætter sig gennemførelse af udlejerens krav, endog er, at udlejeren får ret til at *ophæve lejeaftalen*, jfr. LL § 93 stk. 1 litra c. (Om den omtalte sammenhæng mellem § 55 og § 54 bemærkes tillige, at den netop omtalte ophævelsesbestemmelse tillige henviser til den med § 55 beslægtede regel i LL § 62).

Den foran omtalte Østre landsretskendelse i U 1955.184 ses undertiden påberåbt i denne forbindelse, men den har intet direkte med det her behandlede spørgsmål at gøre. Den angår *forbud* i en *opsigelsessituation* efter regler, der svarer til den nugældende LL § 83 litra d sammenholdt med § 87. Kendelsen begrundet netop forbudets tilfølgelse med, at spørgsmålet om opsigelsens lovlighed var indbragt for boligretten i henhold til LL § 69 (nu LL § 87). Lejerens påstand toges herefter til følge, „således at der ikke måtte foretages nedrivning eller ombygning på *en måde, hvorved kærendes ret ifølge lejekontrakten krænkedes*“ (min fremhævelse).

Afgørelsen er i overensstemmelse med det foran anførte, nemlig eksistensen af særlige indsigelses- og indbringelsesregler i forbindelse med *opsigelse* fra udlejerens side.

Gomard: Fogedret (3. udg. 1981) s. 373 note 50 anser kendelsen for at være forkert. Der omtales dog ikke her betydningen af det særlige forhold – som flere gange er berørt foran – at der med hensyn til opsigelsesregler gælder særlige indsigelses- og indbringelsesregler, hvilket efter min opfattelse begrundet, at kendelsen er korrekt. (Det var i øvrigt ikke lejerens, som havde „rejt en doms-sag“, men derimod udlejerens i kraft af de nævnte procedureregler). Det er derimod korrekt, når det hos *Gomard* a.st. udtales, at adgangen til at nedlægge *forbud* må bedømmes selvstændigt efter almindelige regler om forbud.

Udlejerens krav kan naturligvis gennemtvinges ved *erhvervelse af dom* over lejerens med påfølgende tvangsfuldbyrdelse efter retsplejelovens § 530. Denne fremgangsmåde er imidlertid på grund af tidsfaktoren ikke hensigtsmæssig, og tilbage står muligheden for en *umiddelbar fogedforretning* i henhold til retsplejelovens § 609, hvorefter „vedkommende berettigede“ kan fordre fogedrettens hjælp „til at indsættes i eller udsætte andre af besiddelsen af fast ejendom.“ Bestemmelsen omfatter efter teori og retspraksis også midlertidige besiddelseskra³⁸.

I retspraksis er således en udlejer blevet skaffet adgang til det lejede i U 1929.967

38. Jfr. vedrørende denne heromhandlede problemstilling *Jens Anker Andersen m.fl.*: Fogedsager (1979) s. 396 f med yderligere henvisninger samt *Gomard*: Fogedret s. 320 f.

ØLD (installation af centralvarme), U 1938.156 ØLD (førelse af vandrør), U 1939.126 VLD (påfyldning af væske på varmemålere) og JD 1951.153 (malerarbejde).

Mere specielle sager er blevet fremmet i U 1916.884 LOHS og U 1920.79 ØLD. I U 1930.173 ØLD blev sagen ikke fremmet, da landsretten efter en materiel prøvelse konstaterede, at udlejers krav var uberettiget. I U 1938.191 ØLD nægtedes sagen fremme på grund af uklarhed omkring lejekontraktens bestemmelse i forbindelse med en speciel regel i LL 1937 § 42 stk. 4 om væggetøj.

Det er således en forudsætning for forretningens foretagelse, at rekvirentens krav processuelt kan fremføres for fogedretten med *den fornødne klarhed*, såvel i faktisk som formentlig i et vist omfang også i retlig henseende.³⁹ Kan rekvirenten godtgøre et særligt presserende behov, fordi afventen af almindelig domstolsbehandling vil kunne give betydelige tab, og er der ikke særlige modhensyn at tage til rekvisitus, kan fogedretten i relation til det nævnte klarhedskriterium formentlig foretage en dybere prøvelse af tvisten end ellers.⁴⁰

Kan sagen ikke fuldt ud afklares i fogedretten, og har rekvirenten godtgjort det nævnte særlige behov for forretningens fremme, består der efter teori og retspraksis den subsidiære mulighed, at forretningen fremmes mod, at *rekvirenten stiller sikkerhed* for rekvisiti eventuelle erstatningskrav.⁴¹

I den omtalte U 1929.967 ØLD, der er afsagt før LL 1937, og hvor retstilstanden beroede på den indgåede lejekontrakt, fremhævedes i præmisserne som begrundelse for forretningens fremme bl.a. *de forholdsvis beskedne ulemper for lederen*. Selv om LL § 55 stk. 2 i dag giver udlejer ret til ombygning m.v., der kan være til betydelig ulempe for lederen, vil det processuelt set i tvivlstilfælde – hvor afgørelsen kan afhænge af *en interesseafvejning* – være en fordel for rekvirenten at kunne fremhæve og dokumentere, at lederen kun i mindre grad berøres af de iværksatte arbejder, f.eks. ved opsætning af afskærmning etc.

Det bemærkes i øvrigt, at foretagelse af en i øvrigt *berettiget* umiddelbar fogedforretning ikke kan afværges med søgsmål eller forbud fra rekvisiti side.⁴²

39. Jfr. nærmere herom *Jens Anker Andersen m.fl.*: Fogedsager s. 373 ff med henvisninger samt *Gomard*: Fogedret s. 310 ff.

40. Jfr. *Jens Anker Andersen m.fl.*: Fogedsager s. 376 og s. 440 samt *Jens Anker Andersen*: Tvangsfuldbyrdelse s. 33.

41. Jfr. nærmere *Jens Anker Andersen m.fl.*: Fogedsager s. 376 ff og *Gomard*: Fogedret s. 338 f. – Jfr. i øvrigt nærmere om sikkerhedsstillelse nfr. i teksten.

42. Jfr. *Jens Anker Andersen m.fl.*: Fogedsager s. 380 for så vidt angår søgsmål samt retsplejelovens § 647 stk. 2 vedrørende forbud.

Kapitel 4 III

Den særlige begrundelse for fogedretternes forholdsvis restriktive praksis vedrørende gennemførelse af umiddelbare fogedforretninger i *ophævelses-/udsættelsestilfælde* kan ikke anføres i relation til det her behandlede spørgsmål. – Hvad angår *udlejerens adgang til at foretage arbejder i det lejede*, drejer det sig nemlig ikke om fuldstændig udsættelse af lejerens med deraf følgende mulighed for, at der kan ske uoprettelige tab. Lejerens eventuelle erstatningskrav i anledning af gennemførelse af arbejder i det lejede vil bl.a. være beskyttet af en fremtidig modregningsadgang, som ovenikøbet er „gyldig mod enhver“, jfr. LL § 7 stk. 1.⁴³ Denne omstændighed gør behovet for *sikkerhedsstillelse* i sager af denne karakter nærmest overflødigt.

43. Jfr. *Lejeret I* s. 87 ff.

Bilag A

Lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje, herunder fremleje, af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der anvendes til beboelse, som lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder loven for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse.

Stk. 3. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

§ 2. Loven gælder ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Stk. 2. Lejevilkår, der ikke er reguleret ved denne lov, reguleres ved lov om leje.

Kapitel 2

Ændring af lejevilkår

§ 3. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejer forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring. Dette gælder dog ikke ved den første lejefastsættelse for for-

bedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.

Stk. 3. Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejer dokumentere, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er indgået mindst 12 måneder før lejeforhøjelsens ikrafttræden, og som er sammenlignelige, f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr, vedligeholdelsestilstand og vilkår.

Stk. 4. Såfremt lejeforhøjelsen overstiger 20 pct. af den leje, der er gældende på varslingstidspunktet, skal forhøjelsen fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejeforhøjelse. I denne 4-årige periode kan udlejer ikke yderligere forlange lejen reguleret under hensyn til det lejedes værdi.

Stk. 5. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejer har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 4. Lejeforhøjelse efter § 3 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og af fordelingen i henhold til § 3, stk. 4: Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejereren skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejer skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter

lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om lejerforhøjelse.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejerens oppebære den varslede lejerforhøjelse som en foreløbig lejerforhøjelse, der dog ikke må overstige 25 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af depositum kan ikke forlanges, før kravet om lejerforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejerne af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

§ 5. Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejerens forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Lejen kan dog ikke i det første år efter lejeaftalens indgåelse nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte leje ved lejerforholdets begyndelse.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 3, stk. 2, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 3, stk. 3, tilsvarende anvendelse ved sammenligning af lejen med lejen i tilsvarende lejemål i kvarteret eller området.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbagebetalt. Lejerens kan dog ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje, medmindre retssag om nedsættelse af lejen er anlagt inden 1 år efter 1-års-fristens udløb, jf. stk. 1, eller efter, at en lejerforhøjelse første gang skal betales.

§ 6. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejerens forlange udgiften udlignet gennem en lejerforhøjelse for de lokaler, som skatten vedrører. Lejerforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighe

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan udlejerens, uanset om ejendommene er fritaget for ejendomsbeskatning, kræve lejerforhøjelse efter stk. 1, såfremt der sker forhøjelse af den ejendomsskat, der kunne have været opkrævet, hvis ejendommen ikke var fredet.

Stk. 3. Lejerforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, lejeværdi.

Stk. 4. Lejerforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejerforhøjelsen kan

dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejerforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 5. Kravet om lejerforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 6. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 6. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejerforhøjelse, skal lejerens senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejerens skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om lejerforhøjelse.

§ 7. Reglerne i § 6 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejrning, kontrolmåling af større oliefyrringsanlæg eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 6 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejerens, når den er betalt, udligne bidraget på lejerne gennem en lejerforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejerforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerne kan dog kræve at betale beløbet kontant.

§ 8. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 6 og 7 nævnte skatter, afgifter og bidrag, skal udlejerens med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. Dette gælder dog ikke for fredede ejendomme som nævnt i § 6, stk. 2.

Stk. 2. Udlejerens skal give lejerens skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgiftsnedsættelsen er kommet frem.

§ 9. Reglerne i §§ 3–5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 3

Boligretten

§ 10. Retssager om lokaler, der er omfattet af denne lov, behandles efter reglerne i lov om leje, kapitel XVIII.

Kapitel 4

Lovens ikrafttræden m.v.

§ 11. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1989.

§ 12. Lejeforhøjelse efter § 3 kan gennemføres med virkning fra 1. januar 1989, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest tre måneder efter dette tidspunkt. § 4 gælder også for lejeforhøjelse efter 1. pkt.

Stk. 2. Lejeren kan forlange at efterbetale lejeforhøjelser som nævnt i stk. 1 over samme antal måneder, som efterbetalingen vedrører.

Stk. 3. Lejeforhøjelser, varslet efter § 47 i lov om leje til ikrafttræden efter 31. december 1988, kan ikke gennemføres.

Stk. 4. Lejeforhøjelser efter § 3 kan tidligst få virkning 4 år efter, at en lejeforhøjelse efter § 47 i lov om leje er trådt i kraft.

§ 13. Omfatter en lejeaftale, der er indgået før 1. januar 1989, såvel lokaler, der anvendes til beboelse, som lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, kan den samlede leje for de af aftalen omfattede lokaler indtil 1993 kun forhøjes med indtil 25 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år. Heri er inkluderet den forhøjelse, der for beboelsesdelen følger af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 14. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bilag B

LL kap. VIII (§§ 47-53)

Kapitel VIII

Ændring af lejevilkår

§ 47. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejer under iagttagelse af § 66 forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- a) lejeforhøjelser efter § 58, stk. 3 og forbedringer efter § 46 a, stk. 3,
- b) lejeforhøjelser efter § 63 b og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a,
- c) lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring og
- d) forbedringer, som lejer har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af kapitel VIII A.

Stk. 3. Krav om lejeforhøjelse kan tidligst få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Stk. 4. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejer har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 48. Lejeforhøjelse efter § 47 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre

indsigelse, jfr. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham. Udlejer skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejer af for meget erlagt leje forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 6, stk. 3.

§ 49. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejer forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 47, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 skal der tages hensyn til de i § 47, stk. 2, nævnte omstændigheder.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejer kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

Stk. 4. Retssag om nedsættelse af lejen skal anlægges inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 5. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagsanlægget.

§ 50. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejer forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje eller – hvor der ikke er fastsat nogen leje – lejeværdi.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 4. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 5. Vil lejerer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejerer skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejefristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 51. Reglerne i § 50 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejnning, kontrolmåling af større oliefyringsanlæg el. lign. efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 50 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejerer, når den er betalt, udligne bidraget på lejerne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerne kan dog kræve at betale beløbet kontant.

§ 52. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 50 og 51 nævnte skatter, afgifter og bidrag, skal udlejerer med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, dog opkræves som en del af lejen, uanset om en ejendom er fritaget for ejendomsbeskatning.

Stk. 2. Udlejerer skal give lejerer skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgiftsnedsættelsen er kommet frem til ham.

§ 53. Reglerne i §§ 47-52 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer.

Stk. 2. Der kan ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. I lejeperioden kan dog aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Bilag C

LL 1967

§ 59. Udlejeren har ret til at lade foretage sædvanlige reparationer i det lejede, for så vidt det ikke med rimelighed kan kræves, at reparationerne udsættes til efter lejemålets ophør.

Stk. 2. Udlejeren har ret til med mindst 2 ugers varsel at lade føre ledninger for lys, gas, vand, varme, kulde og afløb — herunder ikke affaldsskakter — gennem det lejede.

Stk. 3. Forandringer og nyindretninger i ejendommen eller det lejede, som under arbejdets udførelse eller i tiden derefter enten volder lejereren væsentlig ulempe, forringer brugsværdien af det lejede eller vil medføre lejeforhøjelse, kan, bortset fra de i stk. 1 og 2 nævnte tilfælde, ikke foretages, før end der er givet lejereren varsel med sådan frist, at han kan opsiges lejemålet med det i dette gældende opsigelsesvarsel og fraflytte det lejede, inden arbejdet påbegyndes. Hvis de pågældende foranstaltninger ønskes foretaget af udlejeren inden det tidspunkt, til hvilket han ifølge lejeaftalen kan opsiges lejereren til fraflytning, er det yderligere en betingelse, at foranstaltningerne er af væsentlig betydning for udlejeren til forbedring af ejendommen, eller at de i øvrigt er rimeligt begrundet.

Stk. 4. Det kan ikke ved lejemålets indgåelse med retsvirkning aftales, at de i stk. 3 nævnte arbejder skal kunne udføres med kortere frist end den i stk. 3 fastsatte.

LL 1979

Kapitel IX

Udlejers adgang til det lejede

§ 54. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 55. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejereren.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejereren krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

§ 56. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejereren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

§ 57. Reglerne i §§ 55 og 56 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Litteratur- og øvrige forkortelser

Ehlers & Blom I og II (1968): Knud Ehlers og Arne Blom: Kommentar til lejelovene (1969).

Ehlers og Blom I og II (1976): Knud Ehlers og Arne Blom: Kommentar til lejelovene (1976).

FT: Folketingstidende.

Niels Gangsted-Rasmussen: Niels Gangsted-Rasmussen: Erhvervslejemål (2. udg. 1989).

GD: Grundejernes Domssamling.

Kallehaug & Blom I og II: H. Kallehaug og Arne Blom: Kommentar til lejelovene I og II (1980).

Kallehaug & Blom Tillæg: Tillæg 1984 til Kommentar til lejelovene.

Kaarsberg & Gøtzsche: O.I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene (1941).

Lejeret 1: Halfdan Krag Jespersen: Lejeret 1 (1989).

RT: Rigsdagstidende.

TfR: Tidsskrift for Rettsvitenskap.

Lovforkortelser

AFTL	Lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område – „aftaleloven“.
BRL	Lov om midlertidig regulering af boligforholdene – „boligreguleringsloven“.
ERL	Lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. – „erhvervslejereguleringsloven“.
FUL	Lov om retsforholdet mellem arbejdsgivere og funktionærer – „funktionærloven“.
KBL	Lov om køb – „købeloven“.
LL	Lov om leje – „lejeloven“.
RPL	Retsplejeloven, jfr. lovbekendtgørelse 1986:567 (1/9).
TL	Lov om tinglysning, jfr. lovbekendtgørelse 1986:622 (15/9).

Domsregister

JD

1940.18 s. 186, 188 note 35
1941.187 s. 25 note 30, 34
1948.133 s. 25 note 27
1951.153 s. 193
1954.149 s. 25 note 29

U

1916.884 LOHS s. 193

1920.79 ØLD s. 193
1929.103 HD s. 19 note 14
1929.967 ØLD s. 192, 193

1930.173 ØLD s. 193
1932.640 ØLD s. 27 note 34, 27 note 36
1936.1071 HD s. 19 note 14, 19 note 15
1938.156 ØLD s. 193
1938.191 ØLD s. 193
1938.263 HD s. 18 note 11
1939.126 VLD s. 193
1939.447 HD s. 19 note 14

1940.293 HD s. 55 note 52
1941.648 ØLD s. 25 note 27
1942.973 VLD s. 174
1943.377 VLD s. 24 note 25
1943.1201 ØLD s. 27 note 35, 27 note 36
1944.510 HD s. 175, 190 note 37
1944.579 VLD s. 27 note 35, 27 note 36
1945.150 ØLD s. 24 note 25
1946.807 HD s. 175
1946.1017 ØLD s. 25 note 26
1948.897 VLD s. 55 note 52
1949.432 VLD s. 24 note 25

1950.223 VLD s. 24 note 25
1950.224 VLD s. 24 note 25
1952.289 HD s. 19, 19 note 14
1953.600 ØLD s. 54 note 48
1953.618 ØLD s. 178

U

1953.633 ØLD s. 55 note 52
1953.1136 ØLD s. 55 note 52
1954.592 ØLD s. 55 note 52
1955.184 ØLK s. 191, 192
1956.162 ØLD s. 55 note 52
1956.417 ØLD s. 190 note 37
1956.865 VLD s. 25 note 28
1956.969 ØLD s. 55 note 52
1957.952 ØLD s. 54 note 48
1958.940 VLD s. 55 note 52

1960.702 ØLD s. 26 note 32
1960.987 ØLD s. 55 note 52
1961.499 ØLD s. 54 note 48
1961.858 ØLD s. 23 note 23, 188 note 33
1962.548 ØLD s. 178
1962.844 HD s. 178
1964.32 HD s. 125 note 47
1964.554 BRD s. 25 note 26, 25 note 27, 25
note 29, 26 note 31
1965.217 ØLD s. 125 note 47
1965.924 ØLD s. 177 note 13, 179
1966.601 HD s. 55 note 52
1966.669 ØLD s. 24 note 25, 179
1966.864 VLD s. 55 note 52
1967.230 ØLD s. 55 note 52
1968.354 VLD s. 43 note 22
1968.399 HD s. 54 note 47, 55 note 52
1969.237 ØLD s. 55 note 52

1973.208 VLD s. 25 note 28
1974.616 ØLD s. 190
1976.614 ØLD s. 131 note 60
1977.152 HD s. 19 note 14
1977.798 ØLD s. 30
1977.857 HD s. 18 note 10, 101 note 106
1977.1026 VLD s. 19
1977.1027 VLD s. 23
1978.437 HD s. 18 note 10, 20 note 16, 101
note 106

U

1978.798 ØLD s. 82
1978.980 VLD s. 58, 75, 76, 78, 79, 83 note
84, 95
1979.81 HD s. 163

1980.42 HD s. 19 note 14
1980.811 VLD s. 153
1981.300 HD s. 30 note 43
1981.725 VLD s. 30 note 42
1982.4 HD s. 19 note 14
1982.844 HKK s. 124 note 46
1982.874 BRD s. 25 note 28
1983.537 HKK s. 124 note 46
1983.1047 HKK s. 124 note 46
1984.341 HD s. 64 note 60, 75 note 73,
1984.342 HD s. 64 note 60, 75 note 73
1985.332 HKK s. 124 note 46
1985.349 HD (ØLD) s. 29 note 39
1985.714 HD s. 30, 82
1985.798 VLK s. 124 note 46
1986.214 VLD s. 144 note 90
1986.686 VLD s. 131 note 60
1987.290 HD s. 143 note 88, 144
1987.600 ØLD s. 90, 91, 93, 93 note 97, 95
note 100, 99, 103 note 112
1988.80 VLD s. 126 note 49
1988.725 VLD s. 24, 30, 59, 70, 75 note 72,
84 note 86, 91, 92, 103
1988.957 ØLD s. 84
1988.1036 HD s. 19 note 15
1988.1042 HD s. 19 note 15

VLT

1938.174 s. 18 note 11
1945.136 s. 24 note 25
1947.200 s. 25 note 26
1950.1 s. 24 note 25
1950.168 s. 24 note 25
1957.173 s. 25 note 29
1958.7 s. 24 note 25

Utrykte landsretsafgørelser

VLD

18. marts 1977 (VII 2257/1976) s. 80
31. august 1977 (III 3164/1976) s. 51 note
41, 79
26. januar 1978 (III 2652/1977) s. 56, 72
20. februar 1979 (V 859/1978) s. 52, 84, 86
19. september 1979 (III 3559/1978) s. 139
note 75
17. december 1980 (III 4920/1979) s. 59, 69
3. februar 1983 (VI 2520/1981) s. 27 note 34
2. november 1983 (623/1983) s. 144 note 89
9. oktober 1984 (VIII 20/1984) s. 137
14. december 1984 (VI 329/1984) s. 23 note
23, 188 note 33
18. februar 1985 (VI 663/1984) s. 137
6. april 1987 (I 2480/1985) s. 56
1. juni 1987 (I 594/1986) s. 75 note 73
3. juli 1989 (VI 2386/1987) s. 52 note 43

ØLD

3. maj 1977 (2. afd. 100/1975) s. 84
16. januar 1979 (2. afd. 40/1978) s. 139 note
77
31. marts 1981 (2. afd. 266/1980) s. 52, 88
10. januar 1984 (2. afd. 206/1983) s. 75 note
73
21. februar 1984 (2. afd. 298/1983) s. 66,
136 note 69
25. april 1988 – tilkendegivelse (17. afd.
479/1987) s. 97
28. september 1988 (17. afd. 99/1988) s. 88
note 94
29. juni 1988 (17. afd. 27/1988) s. 88
19. december 1988 – tilkendegivelse (2. afd.
385/1985)
s. 131 note 60

Domsregister

Utrykte boligretsafgørelser

Ballerup 3. juni 1981 (BS 270/80) s. 27 note
34
Haderslev 9. marts 1988 (BS 271/1987) s. 90
Holstebro 27. november 1987 (849/1986) s.
81
Horsens 22. oktober 1987 (2. afd. BS
12-696/87) s. 90
København 17. august 1984 (ast. C nr. CL
194/1983) s. 67
København 23. juni 1987 (JL 1925/1986) s.
81
København 18. januar 1989 (Afd. B nr. BL
85/1988) s. 82
Lemvig 30. juni 1989 (464/1987) s. 85
Lyngby 10. december 1987 (BS 11/0139/87)
s. 137
Randers 13. juni 1989 (1. afd. 2392-1/88) s.
134 note 68
Ringsted 16. juni 1981 (b/s 552/80) s. 98
Silkeborg 22. marts 1988 (1600/87) s. 99
Tønder 6. april 1988 (574/87) s. 100
Århus 19. september 1984 (8. afd.
5627-8/1983) s. 146 note 91
Århus 27. november 1985 s. 56
Århus 15. juni 1986 (3962-12/1985) s. 137
note 70
Århus 30. juni 1987 (2. afd. 8215-2/1984) s.
139 note 76

Lovregister

AFTL

- §§ 1-9 – s. 15 note 3
- §§ 10-27 – s. 15 note 4
- §§ 28-36 – s. 16 note 5
- § 36 – s. 19 note 15, 30, 30 note 43, 46 note 28, 56, 59 note 55, 63 note 57, 68, 72, 82, 90, 92, 99, 137, 145, 154, 155

BRL

- § 4 stk. 1 – s. 161
- § 4 stk. 3 – s. 159 note 106
- § 5 stk. 1 – s. 139 note 77, 154, 156 note 104
- § 5 stk. 2 – s. 156 note 104
- § 5 stk. 4 – s. 154
- § 7 – s. 135
- § 7 stk. 2 – s. 139 note 77
- § 7 stk. 3 – s. 157
- §§ 8-10 – s. 135
- § 10 stk. 1 – s. 161, 165
- § 11 – s. 135, 159, 163, 164
- § 11 stk. 1 – s. 51, 135, 159
- § 11 stk. 2 – s. 160
- § 17 stk. 1,
 - 1. punktum – s. 142 note 85
- § 18 b – s. 67, 134
- § 18 stk. 2 – s. 67
- §§ 23-27 – s. 180 note 17
- §§ 23-29 a – s. 150

ERL

- § 1 stk. 1 – s. 54, 112, 114
- § 1 stk. 2 – s. 109, 153
- § 1 stk. 3 – s. 114
- § 2 stk. 1 – s. 112, 114
- § 3 – s. 21, 47, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 73, 74, 75, 76, 77, 78 note 74, 79, 109, 111 note 7, 112, 112 note 11, 115 note 27, 117, 120, 121, 121 note 39, 126, 134, 135, 138 note 74, 140, 149, 150, 152, 156, 158, 160, 166, 167

ERL

- § 3 stk. 1 – s. 37 note 11, 45 note 26, 60 note 56, 64, 66, 68
- § 3 stk. 1, 1. punktum – s. 110 note 6, 127, 139
- § 3 stk. 1, 2. punktum – s. 109, 117
- § 3 stk. 2 – s. 45 note 26
- § 3 stk. 2 nr. 1 – s. 117
- § 3 stk. 2 nr. 2 – s. 117
- § 3 stk. 3 – s. 45 note 26, 64, 65, 68, 110, 118, 121, 122, 123, 124, 124 note 45, 125, 126, 127, 139, 140
- § 3 stk. 4 – s. 32, 34, 34 note 3, 35 note 5, 45 note 26, 60 note 56, 61, 64, 66, 68, 110, 118, 119, 120, 127, 132, 133, 139, 140 note 81
- § 3 stk. 4, 1. punktum – s. 132
- § 3 stk. 4, 2. punktum – s. 109
- § 3 stk. 4, sidste punktum – s. 77
- § 3 stk. 5 – s. 18, 20, 22, 23, 26 note 33, 106, 111
- § 4 – s. 56, 64, 75, 109, 112, 112 note 11, 115 note 27, 116, 121, 123, 149, 150, 152, 158, 166
- § 4 stk. 1 – s. 127
- § 4 stk. 2 – s. 127, 128, 158
- § 4 stk. 2, sidste punktum – s. 149
- § 4 stk. 3 – s. 127, 135
- § 4 stk. 3, 2. punktum – s. 129
- § 4 stk. 4 – s. 128, 130, 152
- § 4 stk. 4, 1. punktum – s. 128
- § 4 stk. 4, 2. punktum – s. 128, 129
- § 4 stk. 4, 3. punktum – s. 129, 130
- § 4 stk. 4, sidste punktum – s. 131
- § 5 – s. 55, 56, 58, 59 note 55, 63 note 57, 64, 67, 68, 74 note 71, 109, 110, 111, 112, 115 note 27, 117, 122 note 43, 136, 137, 138, 139, 141, 142, 146, 147, 150, 152, 154, 156, 169
- § 5 stk. 1 – s. 48, 110

ERL

§ 5 stk. 1, 2. punktum – s. 71, 110, 140, 141, 147
§ 5 stk. 2 – s. 139, 140
§ 5 stk. 3 – s. 110, 142, 143, 143 note 88
§ 5 stk. 3, 2. punktum – s. 143, 145, 147
§ 5 stk. 3, sidste punktum – s. 146
§ 6 – s. 56, 109, 110, 115 note 27, 133, 134, 135, 150
§ 6 stk. 1 – s. 22
§ 6 stk. 2 – s. 133, 134
§ 6 stk. 4 – s. 53
§ 6 stk. 4, 1. punktum – s. 135
§ 6 stk. 5 – s. 136
§ 7 s. 56, 109, 110, 115 note 27, 133, 134, 135, 150
§ 7 stk. 1 – s. 134
§ 7 stk. 2 – s. 134
§ 8 – s. 56, 109, 110, 115 note 27, 133, 134, 135, 150
§ 8 stk. 1 – s. 133
§ 8 stk. 1, 2. punktum – s. 33, 134
§ 9 – s. 22, 33, 43, 45, 46, 47, 48, 55, 56, 58, 59, 61, 64, 66, 67, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 79, 106, 107, 109, 112, 127, 133, 135, 136, 150, 152
§ 10 – s. 111, 112
§ 11 – s. 111, 115
§ 12 – s. 111
§ 12, stk. 1 – s. 115 note 28, 157, 169
§ 12 stk. 2 – s. 115, 157, 169
§ 12 stk. 3 – s. 115, 156, 157
§ 12 stk. 4 – s. 109 note 5, 115, 120, 169
§ 13 – s. 111, 115, 117 note 33, 154, 155, 165, 166

LL 1967

§ 42 – s. 46, 47, 70

LL 1975

§ 35 – s. 35, 45 ff, 63, 81, 99

LL 1975 (ikrafttr.best.)

§ 3 stk. 2 – s. 45, 58, 97

LL (nugældende)

§ 3 – s. 109, 113, 114, 116, 129
§ 3, 1. punktum – s. 148
§ 3, 2. punktum – s. 148, 150

§ 3 stk. 1,
1. punktum – s. 116, 116 note 32
§ 5 – s. 146 note 92
§ 5 stk. 1 – s. 102
§ 7 – s. 16, 58
§ 7 stk. 1 – s. 194
§ 11 – s. 185
§ 11 stk. 2 – s. 190
§ 12 – s. 190
§ 13 – s. 190
§§ 21-23 – s. 39
§§ 21-24 – s. 150
§ 27 stk. 2 – s. 30
§ 32 – s. 151
§ 33 – s. 151
§ 34 – s. 152
§ 34 stk. 1 – s. 129
§ 34 stk. 3 – s. 129, 130, 130 note 54
§ 34 stk. 3, sidste punktum – s. 131
§§ 36-46 b – s. 152
§ 39 stk. 2 – s. 30 note 41
§ 46 stk. 1 – s. 126
§§ 47-52 – s. 46, 56, 109, 148
§§ 47-53 – s. 108, 113
§ 47 – s. 21, 41 note 18, 47, 50, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 73, 74, 75, 76, 78 note 74, 79, 81, 82, 85, 89, 90, 92, 94, 100, 101, 120, 126, 127, 149, 156, 167, 169
§ 47 stk. 1 – s. 37, 45, 82, 83, 94, 95, 96, 100, 110 note 6
§ 47 stk. 1, litra c – s. 117 note 34
§ 47 stk. 1, litra d – s. 117
§ 47 stk. 2 – s. 45
§ 47 stk. 3 – s. 32, 34, 35, 35 note 5, 45, 60, 60 note 56, 63, 64, 77, 118, 121, 121 note 39, 138
§ 47 stk. 4 – s. 18, 18 note 10, 20, 22, 23, 26 note 33, 106, 111, 188
§ 48 – s. 64, 75, 75 note 73, 149
§ 48 stk. 1 – s. 157
§ 48 stk. 2 – s. 149
§ 48 stk. 3 – s. 66
§ 48 stk. 4 – s. 128, 130
§ 49 – s. 55, 58, 59 note 55, 63 note 57, 64, 68, 110, 122 note 43, 136, 137, 137 note 70, 139, 144 note 89, 146, 147, 154, 156, 169
§ 49 stk. 1 – s. 46, 48
§ 49 stk. 3 – s. 110

LL (nugældende)

§ 49 stk. 4 – s. 110, 142, 143 note 88, 144, 146
§§ 50-52 – s. 53, 64, 133, 135
§ 50 stk. 2 – s. 22, 135
§ 50 stk. 3 – s. 53
§ 52 stk. 1 – s. 133
§ 53 – s. 33 note 1
§ 53 stk. 1 – s. 22, 33 note 1, 43, 45, 46, 47, 48, 55, 56, 58, 59, 61, 63, 64, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 74 note 71, 76, 77, 79, 94, 95, 133, 135
§ 53 stk. 2 – s. 33 note 1, 52 note 43 og 45, 151
§ 54 – s. 191
§ 55 – s. 23, 170, 171, 172, 181, 182, 183, 184, 186, 188, 190, 191
§ 55 stk. 1 – s. 171, 179, 181, 185
§ 55 stk. 2 – s. 22, 25, 171, 179, 181, 184, 189, 193
§ 55 stk. 3 – s. 189
§ 56 – s. 190
§ 57 – s. 180 note 16
§§ 58 og 59 – s. 46, 111 note 8, 180 note 17
§ 60 – s. 180 note 17
§ 61 – s. 180 note 17
§ 62 – s. 184, 191
§ 67 – s. 30
§§ 80-92 – s. 22, 152
§ 80 stk. 1 – s. 17, 20 note 17, 23
§ 80 stk. 3 – s. 17 note 9
§ 81 stk. 1 – s. 21 note 22
§ 82 – s. 21
§ 82 litra b – s. 20
§ 83 – s. 21, 21 note 22, 23, 34
§ 83 stk. 1, 1. punktum – s. 21
§ 83 litra a – s. 21 note 18
§ 83 litra b – s. 180 note 15, 183, 185, 191
§ 83 litra d – s. 192
§ 83 litra e – s. 23
§ 83 litra f – s. 31
§ 85 stk. 2 – s. 39
§ 85 stk. 3 – s. 39
§ 86 – s. 19 note 12, 23, 186
§ 86 stk. 2 – s. 20, 21 note 18
§ 87 – s. 191, 192
§§ 88-91 – s. 68 note 64, 185
§ 88 – s. 21, 23
§ 89 – s. 23
§ 92 stk. 1 – s. 19 note 12, 21 note 19 og 22

LL (nugældende)

§ 93 – s. 152
§ 93 litra a – s. 152
§ 93 stk. 1, litra c – s. 191
§ 93 stk. 2 – s. 146 note 93, 152
§ 98 stk. 2 – s. 29
§§ 107-113 – s. 111
§ 107 stk. 1 – s. 111
§ 112 stk. 3 – s. 122 note 42

RPL

§ 218 stk. 1, 1. punktum – s. 97
§ 344 – s. 122
§ 530 – s. 192
§ 573 – s. 16
§ 609 – s. 192

Stikordsregister

- Accessoriske lokaler:** 113
Adgang til det lejede: 191
Adgangsveje: 185
Administrator: 15
Afståelsesret: 28 f
Aftale ctr. varsling: 17 f, 116, 138 og 154
Aftalefortolkning: 15, 73 ff, 77 ff, 84 ff, 86 ff og 101 ff
Aftalefrihed: 15
Aftaleindgåelse: 15
Afsætningsbeløb: 67, 127 og 134
Altaner: 184 f
Alternativt opråb: 16
Anerkendelsessøgsmål: 131
Anke: 142
»Anpartsejendomme«: 137 f
Arbejder i det lejede: se Forandringer i det lejede
Arbejdsmarkedsbidrag: 67 og 134 f
Arkitektoniske ændringer: 185
Atypiske lejeforhold: 114
- BBR:** 149
Beboerrepræsentation: 15
Begrundelsespligt: 70 f og 96 f
Begyndelsesleje: se Nyindgåede lejemål
Beliggenhedsgood-will: 125
Besigtigelse: 122
Bevisbedømmelsens frihed: 122
Bindingspligtige beløb: 67, 127 og 134
Blandede lejemål: 108, 109, 113 f, 129 og 148 ff
Blanketter: 101 ff
Boligretssager: 111 og 112
Branchebegrænsning: 125 og 127
Bristede forudsætninger: 27, 29 og 30
Brugsværdi: 174
Bruttoetageareal: 160 ff
Bundne afsætninger: se Bindingspligtige beløb
- Bygeomkostningsindeks:** 42 og 52 ff. Se også Kombinationsforhøjelser
Børnehaver: 113
- Chikane:** 30 f, 177 og 185
Cirkulærer: 78 og 149
Condictio indebiti: 16
- Deklaratoriske regler:** 15, 73 f og 101 f
Depositum: 125, 129 f og 152
Diligenspligt: 185
Dokumentationslejemål: se Sammenligningslejemål
Dødsbobehandling: 16
- Efterbetalingskrav:** 16 og 131
Ejendomsadministrator: 15
Ejendomsfunktionær: 15
Ejendomstilknytning: 114
Ejendomsvurdering: 52
Eksekutionsfrist: 142 f
Ekspropriation: 179
Eksstinktion: 16 og 58
Elafgifter: 134
Elevator: 175 og 177
Engangsforudbetaling: se Forudbetaling
Enhedsprincippet: se Lejeaftalens enhed
Erhvervsbeskyttelse: 23, 27, 68 og 185
Erhvervslejemål:
– begreb 112 f
Erhvervslejereregulering: 108 ff
Erstatningsansvar: 190
Erstatningsberegning: 16
- Fast ejendom:** 114
Flerkombinationsaftaler: 54 og 59 f. Se også Kombinationsforhøjelser
Flytteopgør: 16
Forandringer i det lejede: 18, 25 og 170 ff
– afslutning af arbejdet 189 f
– dom 192

– erstatningsansvar 190
 – forbud 190
 – forholdsmæssigt afslag 185 og 190
 – interesseafvejning 184 f
 – kontraktsmæssig uopsigelighe
 dens side 186 f
 – kontraktsmæssig uopsigelighe
 dens side 187 ff
 – legal uopsigelighe
 dens side 185 f
 – ophævelse af lejemålet 190
 – processuelle spørgsmål 190 ff
 – påbegyndelse af arbejdet 189 f
 – sikkerhedsstillelse 193 og 194
 – umiddelbar fogedforretning 192 ff
Forbedringer: 117, 174, 176 og 180 f
Forbedringsforhøjelse: 23, 46, 111, 158, 178 f og 180 f
Forbehold: 18, 21, 26 f, 33, 35, 55, 73 ff, 77 ff, 84 ff, 86 ff og 101 ff
Forbud: 190 og 192
Fordelingsspørgsmål: 127 f, 131 ff, 135, 157 f, 158 ff og 164 f
Fordringshavermora: 16
Foreløbig lejeforhøjelse: 128 f
Foreningslokaler: 113
Forholdsmæssigt afslag: 185 og 190
Forkøbsret: 125
Forlænget opsigelsesvarsel: 19 og 187 ff
Forpagtningsaftale: 138
Forrentningspligt: 131 og 143
Forringelse af det lejede: 139 og 146
Forsikringspræmier: 134
Fortolkning: se Aftalefortolkning
Forudbetaling: 125, 130 f og 152
Forældelse: 16 og 142 ff
Fredede ejendomme: 133 f
»Fredningsperioder«: 21, 24, 32, 34 ff og 44 f
Fremhævelse: 102
Fremleje: 114 f
Fuldmagt: 15
Fysisk adskilte lejemål: se Blandede lejemål

Garager: 113 og 153
Grundejernes Investeringsfond: 67 og 127
Gyldighedsbetingelse:
 – varsling 128, 136, 149, 153 og 156

Historisk gennemgang: 36 ff
Hobbyrum: 113

Hovedtrappe: 175, 177
Hundehold: 27
Huslejenævn: 38 og 44
Huslejestoploven: 65 og 108
Husorden: 30

Identitetsændringer: 160
 Se i øvrigt Forandringer i det lejede
Ikrafttrædelsesbestemmelser: 45, 49 ff, 78 ff, 115, 146, 165 ff og 168 f
 Se også Overgangsregler
Inddragelse af rum: 177, 178 og 184 f
Indeksregulering: se Kombinationsforhøjelser og Pristalsreguleringsaftaler
Indskud: 152
Installationer: se Forandringer i det lejede
Interesseafvejning: 193
Intertemporale regler: 115, 146, 165 ff og 168 f
 Se også Ikrafttrædelsesbestemmelser og Overgangsregler

Kloakafgifter: 134
Kollektiver: 16
Kombinationsaftaler: se Kombinationsforhøjelser
Kombinationsforhøjelser: 32 ff, 51 ff, 56 ff, 59 ff og 116
Konkurs: 16
Konto for indvendig vedligeholdelse: 39 og 150 f
Konto for udvendig vedligeholdelse: 40
**Kontraktmæssig uopsigelighe
 dens side:** 17, 18, 19, 22 ff, 30, 43, 75, 92, 95 f, 101, 104 ff, 111, 125, 176 f og 186 ff
Kontrolmåling: 134
Kumulerende procentregulering: 60.
 Se også Kombinationsforhøjelser og Procentregulering
Køberet: 125

Leasingaftale: 126 og 138
**Legal uopsigelighe
 dens side:** 17, 21, 24 ff, 32, 35, 36, 37, 42, 44 f, 56 ff, 68, 75, 97, 180 og 185 f.
 Se også »Fredningsperioder«
Lejeaftalens enhed: 24 ff
Lejebetaling: 151 f
Lejefastsættelse:
 – begreb 108 f og 111 f

Stikordsregister

- Lejerrettigheder:** 122 og 125
Lejevilkårs betydning: 122, 123, 124 ff og 139
Lejevurderingen: 42 og 160
Lejeværdi: 160
Liebhaverlejemål: 126
Lovmæssig uopsigelighed: se Legal uopsigelighed
Løfte: 16 og 74 f
- »**Markedsleje**«: 61 og 68
Minimumsreglen: 60, 63, 65 og 102
Misforholdslej: 46, 47, 48, 55 f, 58 f, 64, 110, 111, 112, 136 ff, 154 og 155 f
Misligholdelse: 16 og 23
Modregning: 16
Mødelokaler: 113
- Nedlæggelse af boliger:** 185
Normaliseringsforhøjelser: 42 og 55
Nyindgåede lejemål: 110, 124 f, 126, 136 f, 140 ff og 143
»**Nøglepenge**«: 125
- Ombygning:** se Forandringer i det lejede
Omkostningsbestemt leje: 36, 43 f, 52, 52 f, 60, 113 og 158 ff.
Se også Kombinationsforhøjelser
Omsætningsklausuler: 52 ff og 60
Se også Kombinationsforhøjelser
Opbevaringsrum: 113
Opdeling af lejemål: se Blandede lejemål
Opfyldelse: 16
Ophævelse: 24, 152, 190, 191 og 193
Opsigelse: 16, 17 ff, 22, 23, 24 ff, 31 og 192
– nedrivning og ombygning 183 f og 191
Se også Kontraktsmæssig uopsigelighed og Legal uopsigelighed
Opsigelsesvarsel: 19 ff og 23
Opsigelsesvilkår: 17
Opsættende virkning: 142 f
Overførelse af rettigheder: 16
Overgangsregler: 115, 146 f, 165 ff og 168 f.
Se specielt lovregistret LL 1975
(Ikrafttr.best.)
- Passivitet:** 16 og 18
Prioritetsbeskyttelse: 16
- Pristalsreguleringsaftaler og lignende:** 43, 45, 51 ff, 59 ff, 73 ff, 138, 144 og 151
Se også Kombinationsforhøjelser
Procentregulering: 52 ff og 60
Præceptivitet: 15, 19, 20 f, 73 f, 101 f, 112, 115 f og 152 f
Se også Præceptivitetssynspunktet
Præceptivitetssynspunktet: 33, 45, 46 ff, 59 ff og 77
»**Prøveår**«: 34. Se også »Fredningsperioder«
Påbud: 16 og 74 f
- »**Rangfølge**«: 101 f
Regulerede lejemål: 44, 113, 157 og 158 ff
Regulering af depositum: 129 f
Regulering af forudbetaling: 130 f
Reklamation: 16
Renovationsafgifter: 134
Rentabilitet: 127
Renter: 131 og 143
Reparationer: se Forandringer i det lejede
Repræsentative lejemål: se Sammenligningslejemål
Retssag: se Sagsanlæg
Rigtig opfyldelse: 16
»**Rådgivningslokaler**«: 113
»**Råhus**«: 125 f
- Sagkyndig vidneførsel:** 124
Sagsanlæg: 142 ff og 147
Sammenligningslejemål: 110, 116, 121 ff og 139 f
Sammensatte kontraktsforhold: 114
Selskabslokaler: 113
Sikkerhedsstillelse: 193 og 194
Skatter og afgifter: 22, 23, 53, 64, 110, 111, 133 ff og 138
Skiltningsret: 25 f og 34
Skorstensfejning: 134
Skyldovertagelse: 16
Sportslokaler: 113
Standarddokumenter: 101 ff
Syn og skøn: 123 og 124
- Tidsbestemt lejemål:** 17, 20 og 125
Tilbagebetaling: 16, 110, 131 og 142 ff
Tinglysningsloven: 16
»**Trappeleje**«: 33, 46, 51, 52, 86 f, 88 og 151

Tvangsauktion: 16 og 58

Typeformularer: 101 ff

Vandafgifter: 134

Varmebetaling: 152

Varmemester: se Ejendomsfunktionær

Varmeregnskab: 16, 30 og 126

Varsling ctr. aftale: 17 f, 116, 138 og 154

Varslingsregler: 16, 18 ff, 46, 64, 75 og 127 f
– ved forandringer 180 f, 182, 185 ff og
189 ff

Vederlagsbetingelsen: 114

Vedligeholdelse: 15, 16 og 18 f

Vedligeholdelseshensættelser: 67, 127
og 134

Vedligeholdelsespligt: 126 og 127

Vedligeholdelsestilstand: 122 og 123

Vedligeholdelsesudgifter: 52 f, 60 og 134

Vedvarende kontraktsforhold: 16, 17 ff
og 24

Vejafgifter: 134

Vicevært: se Ejendomsfunktionær

»Villighed«: 26 f

Voldgift: 65 f og 136

Vuggestuer: 113

Væsentlighedskravet: 116 f og 138 f

Ugyldighed: 15 f

Uklarhedsreglen: 102

Ulempe for lejer: 175 og 193

Umiddelbare fogedforretninger: 192 ff

Undervisningslokaler: 113

Uopsigelighedsprincippet: se Legal uopsi-
gelighed

Uregulerede lejemål: 44, 108, 113, 157
og 158

Urimelig leje: se Misforholdsleje

Ændringer i det lejede: se Forandringer i
det lejede