

**DANSK SELSKAB
FOR BOLIGRET
AFTALT
LEJEREGULERING
– UGYLDIGHED, EFTERBETALING OG
KOMBINATIONSKLAUSULER**

SEPTEMBER 2020

INDLEDNING

1. Muligheden for aftalt regulering
2. Efterbetalingskrav
3. Tilbagebetalingskrav, herunder ifm. ugyldighed
4. Kombinationsklausuler

Kun fokusere på beboelseslejemål.

TRAPPELEJE (FØR 1/7 2015)

LL § 53, stk. 2: De kan ikke aftales, at lejen skal reguleres på anden måde end i LL §§ 47-52. I lejeperioden kan dog aftales lejeforhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Dvs. Muligt aftalemæssigt at fravige LL varslingsregler, hvis aftaler trappeleje.

Andre fravigelser er ikke mulig

T:BB 2008.139 Ø: Aftalt OMK i småhus godkendt, da ej til skade for L.

TRAPPELEJE

U2: Aftale indeksregulering for – særlige undtagelser:

- Beboelseslejligheder i nyopførte ejendomme, jf. LL § 53, stk. 3.
- Beboelseslejligheder i omdannede erhvervslejemål, jf. LL § 53, stk. 4– skal fremgå af lejekontrakten.
- Nyindrettede (1/9-02) tagboliger, jf. LL § 53, stk. 5.
- LL § 53, stk. 6.

TRAPPELEJE

Trappeleje - gyldighedsbetingelser:

- Aftalt lejeforhøjelse – dvs. kræver ikke varsling, men træder uden videre i kraft på de aftalte tidspunkter.
 - Dog kan U e.o. fortabe ret til efterbetaling, hvis han ikke følger op.
- ”bestemte beløb”: Ikke aftale indexregulering, men alene bestemte beløb.
 - Trapperne behøver ikke være lige store.
 - Forhøjelsens størrelse skal være angivet eller let lade sig udregne
 - – fx fordi før og efter lejen er angivet, og stigningen derfor blot er difference
 - Derimod ikke fx 2% af gældende leje, jf. U 2002.2523 V.

TRAPPELEJE

Angivelse af sluttermin:

- Bestemte tidspunkter forudsætter en sluttermin.
- Hvis sluttermin mangler, er hele klausulen ugyldig, og trapperne kan ikke opkræves – heller ikke for de trin, der måtte være angivet.

LEJEREGULERING – NPI

Pr. 1. juli 2015:

LL § 53. Reglerne i §§ 47-52 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Stk. 2. Det kan dog aftales, at lejen én gang årligt kan reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.

Dvs. trappelejeklausuler afskaffes.

I stedet **aftale** nettoprisregulering.

- Må kræve at U beregner og sender meddelelse om regulering til L.
- Gælder for nye aftaler (nye tillæg mht. aftalt regulering)

LEJEREGULERING – NPI

Spørgsmål er:

Om lovændringen afskærer muligheden for optrapning af lejen, hvis der er ydet rabat den første periode?

Om det er udelukket af formulere en sådan klausul som en nedtrapning af rabatten i forhold til den aftalte (fulde) leje?

Ugyldighed:

Ugyldighed:

- Hvis reguleringsklausulen er ugyldig, opstår spørgsmålet, om lejeforhøjelse da kan kræves efter lovens regler i stedet. Ellers er eneste mulighed er AFTL § 36.
- Spørgsmålet om afgøres som ved kombinationsklausuler (se nedenfor)
 - Udg.pkt. ikke mulighed for lejeværdiregulering, medmindre ”tillige-forbehold”.
 - Almindelig kontraktsfortolkning: Udførlige individuelle bestemmelser indebærer, at kontrakten må anses for udtømmende at gøre op med spørgsmålet. Derfor må en trappelejeklausul også anses som indeholdende et fravalg af lejefastsættelsen efter §§ 47-52.
 - Eller: Kræve særlige holdepunkter for at udlejer har fraskrevet sig retten til regulering efter lovens regler.

Trappeleje og BRL

Trappeleje/indexregulering og BRL

- Kan aftales uanset reglerne om omkostningsbestemt leje (BRL er supplerende og korrigerende regler).
- Trappelejen i § 5, stk. 1, kan ikke overstige omkostningsbestemt leje, jf. BRL § 5, stk. 1.
 - Kan ikke anvende LL § 49, selv om den lovlige § 5, stk. 1, leje væsentligt overstiger det lejedes værdi.
- Trappeleje i et § 5, stk. 2, lejemål kan ikke overstige det lejedes værdi, jf. BRL § 5, stk. 2.

LEJEREGULERING – VARSLING

Reguleringsmulighed BRL § 9a:

§ 9 a. Udlejeren kan i stedet for regulering efter § 7 beslutte, at lejen i perioder på 2 år ad gangen reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Regulering efter nettoprisindeks kan kun ske for den del af lejen, som vedrører de i § 8, stk. 1, nævnte nødvendige driftsudgifter bortset fra skatter og afgifter. Regulering efter nettoprisindeks omfatter alle lejemål i ejendommen, bortset fra de lejemål, hvor der er aftalt en regulering af lejen efter lovens § 15 a eller lejelovens § 53, stk. 2. Ved 2 års-periodens udløb skal udlejeren beregne lejen efter § 7. Beregningen skal sammen med oplysning om, at beregningen kan indbringes for huslejenævnet, være kommet frem til lejerne inden 2 års-periodens udløb. Hvis lejen ved 2 års-periodens udløb overstiger den leje, som beregnes efter § 7, skal udlejeren med virkning fra tidspunktet for 2 års-periodens udløb nedsætte lejen til den nu beregnede leje.

LEJEREGULERING – VARSLING

Stk. 2. Beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne og er bindende for udlejerens i en periode på 2 år fra det tidspunkt, hvor udlejerens har afsendt meddelelse herom til lejerne. Lejeregulering efter stk. 1 kan tidligst få virkning 12 måneder efter, at lejen er beregnet og fastsat efter § 7.

Stk. 3. Krav om lejeforhøjelse som følge af regulering efter nettoprisindeks efter stk. 1 skal være skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Lejeforhøjelsen har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 4. Har udlejerens reguleret lejen efter nettoprisindeks, kan lejeforhøjelse opgjort efter § 7 tidligst få virkning 12 måneder efter, at der senest er trådt en lejeforhøjelse som følge af regulering af lejen efter nettoprisindeks i kraft og efter udløbet af den i stk. 2 nævnte 2 års-periode.

LEJEREGULERING – VARSLING

Indebærer:

U kan **ensidigt** beslutte nettoprisregulering i stedet for varslet OMK.

- Gennemføres ved U's skr. meddelelse.
- Forudsætte at angå hele ejendommen, bortset fra § 15a eller LL § 53, stk. 2 (aftalt regulering – må gælde såvel § 5-2 som § 5-1 lejemål.).
- Indeksforhøjelse har virkning 3 mdr. efter fremsættelse
- Skal angive lejeforhøjelsens størrelse og beregning.
- Kun angå driftsudgifter udg, - ikke skatter (LL § 50-52) eller afkastning (BRL § 9, stk. 7)

LEJEREGULERING – VARSLING

2 årig periode – hverken kortere eller længere

- Ny 2 års periode tidligst, når der er forløbet 12 mdr. fra seneste indeksperiode (som afsluttes med OMK beregning).

Ved udløb af 2års perioden skal U beregne OMK.

- Kontrolberegning.
 - Hvis lejen er højere end OMK, skal U nedsætte lejen fra udløbet af 2 års perioden.
 - Hvis lejen er lavere end OMK, kan U varsle lejen op efter BRL § 7 med 3 mdrs. varsel.
 - Der sker ingen efterregulering i 2 års perioden.

LEJEREGULERING – AFTALE

Forarbejderne til nr 32 (ad § 53, stk. 2):

*Der foreslås ingen ændringer i bestemmelsens anvendelsesområde. Det indebærer, at lejemål, hvor lejen er fastsat efter **boligreguleringslovens § 5, stk. 2**, også fremover kan reguleres efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt., dog ikke efter en trappelejeaftale, men efter udviklingen i nettoprisindekset.*

Lejemål, hvor lejen fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje, vil fortsat være omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringslovens kapitel II-IV. For disse ejendomme henvises til lovforslagets § 2, nr. 8, hvor det foreslås, at udlejeren i stedet for at regulere lejen efter boligreguleringslovens § 7 i perioder på 2 år ad gangen kan regulere lejen efter nettoprisindeks og på den måde opnå en administrativ lettelse i administrationen af ejendommen.

Det vil sige, at det foreslåede § 53, stk. 2, 2. pkt., omfatter lejeaftaler, der er omfattet af lejelovens §§ 47-52, småejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel IV A samt lejeaftaler, hvor lejen fastsættes frit. (min understregning)

LEJEREGULERING – AFTALE

Aftalt indeksregulering er muligt i hvert fald i:

- Uregulerede lejemål (herunder 80% ejd).
- Småhuse
- BRL § 5, stk. 2.

Men også § 5, stk. 1?

Ja, da aftalt regulering fortsat er maksimeret af OMK.

Nej ifølge forarbejder

- Kan ikke sondre mellem aftalt og varslet stigning.!

EFTERBETALINGSKRAV

EFTERBETALINGSKRAV

Hvis en aftalt regulering ikke er gennemført er udgangspunktet, at udlejerens ret hurtigt mister til krav på efterbetaling.

Derimod bevares muligheden for regulering for fremtiden.

Det må antages, at også at gælde for så vidt angår de ikke opkrævede reguleringer, medmindre manglende opkrævning må anses som et afkald på reguleringen.

U 1984.342 H: Udlejer kunne ikke kræve efterbetaling af huslejerestance opstået som følge af manglende pristalsregulering.

U 2020.1765 H:

EFTERBETALINGSKRAV

U 2020.1765 H (TBB 2020.315) (Landsrettens afgørelse trykt som TBB 2019.455 Ø)

Udlejers krav på efterbetaling af ikke betalt leje i erhvervslejeforhold var i vidt omfang bortfaldet på grund af forældelse og passivitet

Hovedspørgsmålet i sagen var, i hvilket omfang udlejeren U's krav på efterbetaling af ikke betalt leje var bortfaldet ved forældelse eller passivitet. Der var tillige spørgsmål om betydningen af, lejer, L, den 5. maj 2017 havde **betalt efterbetalingskravet under protest**, ligesom der var spørgsmål om rente. U's efterbetalingskrav angik **manglende betaling af lejeforhøjelse i henhold til et retsforlig** og **manglende betaling af lejeforhøjelse med 2,5 % årligt i henhold til lejekontrakten**. Den manglende betaling af lejeforhøjelse i henhold til retsforliget vedrørte en aftalt rate, som L skulle betale i 2012 og de følgende år.

EFTERBETALINGSKRAV

U 2020.1765 H (TBB 2020.315) fortsat

Højesteret udtalte, at alle dele af U's krav på efterbetaling af leje var omfattet af den 3-årige forældelsesfrist i forældelsesloven, jf. lovens § 3, stk. 1, og at **den del af efterbetalingskravet, der vedrørte lejebetaling, som lå mere end tre år forud for opfyldelsen af kravet den 5. maj 2017, var forældet.** Højesteret fandt endvidere, at **den del af U's efterbetalingskrav, som var støttet på kontraktens klausul om årlig regulering på 2,5 %, og som ikke var forældet, var fortabt ved passivitet.** Der skete en mindre korrektion af U's krav på rente af efterbetaling af leje. Højesteret stadfæstede herefter landsrettens dom alene med ændring vedrørende U's rentekrav.

- Se hertil U 1984.341 H og U 1984.342/1 H
- Afbrydelse af forældelsen sker ved L's betaling, selv om det sker under protest.
- Rentekrav vedrørte den del af forhøjelsen, som fremgik af retsforliget – 4. rate af en markedslejevforhøjelse – og som ikke var forældet. Regnes fra de enkelte forfaldstidspunkter.
- Se [U 2003.2416 V](#) og [U 1986.686 V](#).

EFTERBETALINGSKRAV

TBB 2019.424 V

Ikke passivitet mht. opkrævning af trappelejeforhøjelser efter fraflytning af boliglejemål. Efter lejer A's fraflytning krævede udlejer H bl.a., at A betalte aftalte trappelestigninger, der ikke var blevet opkrævet under lejemålets beståen, med i alt 6.500 kr. A kunne ikke anerkende at skulle betale trappelestigningerne, da han anså mente, at H's ret til disse var fortabt pga. passivitet. Landsretten udtalte, at **det udtrykkeligt efter lejekontrakten havde påhvilet A at betale stigningerne. At H ikke havde fremsendt påkrav herom på et tidligere tidspunkt ændrede ikke herved, og der fandtes ikke at være grundlag for at statuere passivitet som følge af, at H havde modtaget for lave huslejeindbetalinger uden at gøre indsigelse.**

Har denne afgørelse fortsat værdi som præjudikat? Se tillige modsat TBB 2012.96 Ø

Forskel om trappelejeforhøjelser eller indexforhøjelser?

(ikke forekomme efter 1/7 2015, da nu kræves meddelelse fra U

NEDSÆTTELSE OG TILBAGEBETALING

LEJENEDSÆTTELSE

Lejenedsættelse – LL § 49

Hvis gældende leje er væsentligt højere end lejeværdi

- Ingen fredningsperioder
- Intet varslingskrav
- Nedsættelse kan ske til et beløb, der er lavere end begyndelsesleje eller leje, som har været betalt i mere end 1 år
 - U 1987.290 H

LEJENEDSÆTTELSE

Varsling af lejenedsættelse

- Uanset aftalt lejeregulering kan L i uregulerede lejemål kræve nedsættelse efter LL § 49, hvis lejen væsentligt overstiger lejeværdien.
- Tilsvarende vedr. småhuse
- Må antages, at reguleringen fortsætter fra den nedsatte leje
 - Fx: Lejen udgør 5000 kr. pr. mdr. med en aftale om forhøjelse på 200 kr. til 5.200. kr. L får lejen nedsat til 4.000 kr. Skal optrapningen da ske til 4.200 kr.?
 - En korrektion af lejen sætter ikke uden videre reguleringsklausulen ud af kraft.

LEJENEDSÆTTELSE

1 års frist – LL § 49, stk. 4

- Indbringes for huslejenævnet inden for 1 år fra lejen, eller fra den forhøjede leje første gang skal betales.
- Hvis der sker en forhøjelse, udløses således en ny 1-årsfrist
- Ellers er både nedsættelse og tilbagebetaling afskåret
 - (Sml. BRL § 17)

LEJENEDSÆTTELSE

Tilbagebetaling – LL § 49, stk. 3

- Tilbagebetalingskravet begrænses af stk. 4, idet tilbagebetaling forudsætter, at indsigelse kan fremsættes.
- Dvs. nedsættelsen kan få retsvirkning forud for kravets fremsættelse, men tidliges fra det tidspunkt, hvor lejen eller den forhøjede leje første gang skulle betales, hvilket tidspunkt skal ligge inden for 1 års fristen.
 - Således ikke altid kræve tilbagebetaling fra 1 år tilbage.
- Dvs. 1 års fristen udgår en reklamationsperiode, ikke en forældelsesregel.

LEJENEDSÆTTELSE

Særlige spørgsmål reguleringsklausuler.

- Undladt opkrævning ith. gyldig reguleringsklausul?
 - Næppe afskære 1 års fristen, hvis ikke aftalt opgivelse af forhøjelsen.

Hvis reguleringsklausulen er ugyldig:

Lejer har som udgangspunkt krav på tilbagebetaling, hvis kravet ikke er forældet.

LEJENEDSÆTTELSE

Spørgsmålet er, om udløser ny 1-års periode:

A: Hvis opkrævning er sket

- Hvis opkrævet, må formentlig tages udgangspunkt heri.
- Den skete betaling ift. den ugyldige klausul udløser ny 1-års periode.

B: Hvis U ikke har opkrævet, da kan L ikke støtte ret på den ugyldige aftale.

Det kan ikke være afgørende, om L først klager over lejens størrelse og derefter over reguleringsklausulen, eller om det sker samtidig.

Ved nedsættelse m§ 49 vurderes ift. faktisk opkrævede leje.

KOMBINATIONSKLAUSULER

KOMBINATIONSKLAUSULER

Kombinationsklausuler

- Def.: Forbehold om regulering i henhold til lovens reguleringsregler ud over regulering efter aftalt reguleringsklausul.
- Beboelse.
 - LL § 53, stk. 1: Ikke fravige reguleringsreglerne til skade for L.
 - Ikke til skade for L, hvis ikke på forhånd kan afgøres og afhænger af den konkrete udvikling.

KOMBINATIONSKLAUSULER

U1990.248H: Cevo Invest.

U varslede lejeforhøjelse efter reglerne om lejeværdi. Af kontrakten fremgik, at lejen blev reguleret efter en pristalsklausul. Kontraktens særlige vilkår angav, at for det tilfælde kontraktens trykte tekst (typeformular) og de individuelle bestemmelser måtte kollideres, var de individuelle bestemmelser gældende. I den trykte tekst var det til vilkåret om aftalt uopsigelighed en fortrykt tekst, hvorefter fremgik, at udlejer var berettiget til at regulere lejen efter lejelovens regler uanset aftalt uopsigelighed. Lejer bestred lejeforhøjelsen.

Boligretten gav L medhold, dels fordi kontrakten ikke indeholdt forbehold om regulering tillige efter lejeværdireglerne, dels fordi en sådan klausul var i strid med LL§ 53, stk. 1.

KOMBINATIONSKLAUSULER

Højesteret gav U medhold:

Kombinationsklausuler kan tillades fordi:

- Gennem en årrække har været almindeligt at indgå sådanne kombinationsaftaler.
- Hittidig landsretspraksis har anset disse for gyldige.
- Bemærkningerne til den efterfølgende ERL.

Herefter fandt Højesteret, at kontrakten indeholdt tilstrækkeligt forbehold.

- Dvs. forbehold er fornødent.
- Ikke store krav til forbeholdet.

KOMBINATIONSKLAUSULER

U 2010.785 H: (beboelseslejemål)

- Kombinationsaftale om regulering af skatte- og afgiftsstigninger medførte ikke trappelejeklausuls ugyldighed.
- Aftale ikke alene at skifte mellem reguleringssystem, men også kombinere ”systemerne”.

KOMBINATIONSKLAUSULER

U2011.3469 H (erhvervslejemål)

- Oprindeligt lejekontrakt indgået d. 4. juni 1975
- ”Lejen og de øvrigt beløb kan forhøjes efter lovgivningens regler herom...”
- Ny individuelt udarbejdet lejekontrakt indgået i august 2002
 - Aftalt at lejekontrakten erstatter den oprindelige kontrakt
 - Detaljeret vilkår om regulering efter nettoprisindekset
 - Intet forbehold

KOMBINATIONSKLAUSULER

- Landsretten
 - Parterne var i august 2002 vidende om det oprindelige kontraktgrundlag
 - Udtrykkeligt aftalt at oprindelig kontrakt bortfaldt
 - Detaljeret pristalsklausul
 - Intet forbehold
 - Resultat: Udlejer havde fraskrevet sig adgangen efter ELL § 13
- Højesteret:
 - Aftale om regulering efter nettoprisindeks
 - ”Der er ikke holdepunkter for at forstå parternes aftale således, at der tillige skal kunne ske regulering af lejen til markedslejen efter Erhvervslejelovens § 13”

KOMBINATIONSKLAUSULER

U2012.871/2H (erhvervslejemål)

- Lejekontrakt indgået med virkning pr. 1. januar 1953
- Forbehold om at aftalt uopsigelighed ikke skulle være til hinder for lejeforhøjelse
- Tillæg i 1978: Regulering efter pristal
- (Udlejers adgang til forhøjelse efter lejeværdi indføres i lovgivningen med virkning pr. 1. april 1975)

KOMBINATIONSKLAUSULER

- Landsretten
 - Uopsigelighed udløbet 10 år forinden tillæggets indgåelse
 - Ændrede regler om udlejers adgang til lejeforhøjelse
 - Nærliggende ved tillæggets indgåelse at forholde sig til udlejers adgang til lejeforhøjelse
 - Tillægget indeholdte en detaljeret pristalsklausul
- Resultat: udlejer har ikke taget et tilstrækkeligt klart forbehold

KOMBINATIONSKLAUSLER

- Højesteret
 - Siden 1975 har udlejer kunne forlange lejeforhøjelse, medmindre andet var aftalt
 - Aftale om pristalsregulering indgår før d. 1. januar 1992 eller efter d. 31. december 1999 – konkret fortolkning om udlejer herved har givet afkald
 - Den konkrete aftale om pristalsregulering udgjorde ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at udlejer samtidigt havde givet afkald på regulering efter det lejedes værdi

KOMBINATIONSKLAUSULER

U 2012.3561 H: (erhvervslejemål)

- Lejekontrakt indgået d. 20. juni 1978 på typeformular A, 4. udg. (1975)
 - Fortrykte vilkår til udfyldning
 - Almindelige bestemmelser
- Tillæg udfærdiget samtidigt med lejekontrakten
 - Regulering efter pristal uden forbehold for LL

KOMBINATIONSKLAUSULER

- Lejer: Spørgsmålet i sagen er, om der er taget et tilstrækkeligt klart forbehold om, at lejen udover den aftalte pristalsklausul kan reguleres efter lovgivningen
- Udlejer: Spørgsmålet er, om udlejer ved indgåelsen af aftalen om pristalsregulering samtidigt har givet afkald på regulering efter lejelovgivningen, jf. U 2012.871/2 H

KOMBINATIONSKLAUSULER

- Højesteret
 - Beror på konkret fortolkning på **baggrund af alm. fortolkningsregler**, om udlejer med aftalen om pristal samtidigt har givet afkald på at kræve lejen reguleret efter ELL § 13, jf. U 2012.871/2 H
 - Pristalsaftalen giver ikke i sig selv grundlag for at antage, at udlejer samtidigt har givet afkald, og der er heller ikke andre omstændigheder, der giver grundlag for at fastslå, at et afkald var et led i parternes aftale.
- Se tilsvarende U 2019.956 H.

KOMBINATIONSKLAUSULER

Spørgsmålet er, om højesteretspraksis vedr. erhverv tilsvarende gælder for beboelseslejekontrakter.

”almindelige fortolkningsprincipper”

Ikke grundlæggende forskel i fortolkningstemaet

Sml. antagelser i litteraturen.

KOMBINATIONSKLAUSULER

U 2020.1509 V (TBB 2020.331)

Udlejer kunne ikke kræve lejen forhøjet i medfør af [boligreguleringslovens § 29 c](#), så længe trappelejeklausul var gældende, når han ikke havde taget forbehold herom.

L1 og L2 havde lejet en ejendom af U, og parterne havde den 12. februar 2014 underskrevet et tillæg til lejekontrakten af samme dato, hvoraf det fremgik, at der var aftalt trappeleje, hvor lejestigningerne for perioden fra 1. april 2014 til og med 1. april 2024 var aftalt med nærmere angivne beløb. Det var ubestridt, at vilkåret om trappeleje var gyldigt vedtaget efter de dagældende regler. Det kunne også lægges til grund, at der ikke i lejeaftalen var taget et forbehold om, at lejen kunne hæves på andet grundlag end efter vilkåret om trappeleje. Den 14. august 2017 varslede U en lejestigning på 1.582,73 kr. med henvisning til [boligreguleringslovens § 29 c](#) og anførte, at den nuværende leje var væsentligt under lejeniveauet i området. L1 og L2 protesterede mod lejeforhøjelsen.

KOMBINATIONSKLAUSULER

U 2020.1509 V (TBB 2020.331) - fortsat

Boligretten anførte, at det fremgår af [lejelovens § 47](#), at udlejeren som udgangspunkt kan forlange lejen forhøjet, hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi. For mindre ejendomme - som i den konkrete sag - fremgår betingelserne for at kræve lejen reguleret nærmere af [boligreguleringslovens § 29 c](#). Adgangen til at kræve lejen reguleret på grundlag af disse bestemmelser følger således direkte af lejelovgivningen og kræver som hovedregel derfor ikke særlig aftale herom. Det fremgår både af den **dagældende og den nugældende lejelovs § 53, stk. 2, 1. pkt., at der ikke kan træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52.** Af bestemmelsens stk. 2, 2. pkt., fremgår dog, at der som en undtagelse herfra kan aftales de såkaldte trappelejeklausuler, som frem til 1. juli 2015 gyldigt kunne aftales med bestemte beløb til bestemte tidspunkter og efter dette tidspunkt alene med regulering på grundlag af Danmarks Statistiks nettoprisindeks. **Adgangen til at indgå trappelejestemmelser er således en undtagelse til [lejelovens](#) almindelige bestemmelser om regulering af lejen.** Det følger heraf, at **en udlejer, der ved siden af at kunne kræve regulering af lejen efter en trappelejeklausul tillige ønsker fortsat at kunne kræve regulering efter lejelovgivningens almindelige bestemmelser, må tage et særskilt forbehold herom**, i hvert fald når det drejer sig om andre forhøjelser end forhøjelser, der er sket på grundlag af forbedringer af lejemålet efter trappelejeklausulens indgåelse.

KOMBINATIONSKLAUSULER

U 2020.1509 V (TBB 2020.331) - fortsat

Boligretten lagde navnlig vægt på hensynet til, at lejer kan indrette sig i forhold til de forudbestemte lejeforhøjelser samt de omhandlede bestemmelser beskyttelsespræceptive karakter. **Allerede som følge heraf var der ikke grundlag for at kræve lejen forhøjet, så længe trappelejeklausulen var gældende. L1 og L2 blev herefter frifundet.** Landsretten tiltrådte, at U ikke kunne kræve lejen forhøjet, så længe trappelejeklausulen var gældende, når han **ikke havde taget et forbehold** herom, og stadfæstede dommen.

Dvs. i beboelseslejemål kræves fortsat forbehold ved kombinationsklausuler.

Sml. Erhvervslejemål – U 2012.871/2 H, U 2012.3561 H og U 2019.956 H.