

# Kombinationslejeforhøjelser i bolig- og erhvervslejeforhold



1

Dansk Selskab for Boligret

5. marts 2024

v/John Bjerre Andersen og Michael Bech Jørgensen

# Kombinationsregulering

Lejeaftale, der indeholder

- ▶ en aftalt reguleringsklausul, f.eks. pristal/NPI.
- ▶ tillige med adgang til regulering til markedsleje/det lejedes værdi.
- ▶ eller anden regulering efter lejelovgivningen.

Tema:

- ▶ Er det nødvendigt at aftale et forbehold i aftalen som forudsætning for at kunne kombinere med anden lejeforhøjelse, eller har udlejer mulighed for forhøjelse efter det lejedes værdi/markedsleje, hvis han ikke har fraskrevet sig muligheden/givet afkald.

# Erhvervslejeloven (ELL) – en tilbagefaldslov

Erhvervslejeloven (ELL) er en tilbagefaldslov.

Før 01.01.2000 – LL § 4:

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

Efter 01.01.2000 udgik ordet "udtrykkeligt" – ELL § 4:

- Lovens fravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i aftalen.
- Hvis der er tvivl om, hvorvidt der foreligger en fravigelse fra de deklatoriske regler, så finder de anvendelse.

## Historisk – 1. juli 1975

- ▶ LL § 35, stk. 1: Ret for lejer, hvis lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi til at forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn til værdien.
- ▶ LL § 35, stk. 2: Ret for udlejer til, hvis lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, at forlange lejen forhøjet til det lejedes værdi.
- ▶ Var gældende for alle lejekontrakter, også indgået før § 35's ikrafttræden.
- ▶ Præceptiv bestemmelse, der efter LL § 42 ikke kunne fraviges til ugunst for lejer.
- ▶ For erhverv adgang til pristalsregulering .
- ▶ Forbud mod pristalsregulering i regulerede kommuner, jf. BRL §11, stk. 8.

# Historisk – 1. januar 1980

- LL § 47-49 erstatter LL § 35.
- LL § 35, stk. 1, bliver til § 49, stk. 1: Lejers adgang til nedsættelse.
- LL § 35, stk. 2, bliver til § 47, stk. 1: Udlejers adgang til forhøjelse.
- § 47, stk. 4: Ved aftalt uopsigelighed kun lejeforhøjelse, når udlejer havde taget forbehold herom.
  
- Lejelovsudvalget af 1977 anførte i betænkning:
  - Bemærkning til det lejedes værdi: Det er antaget i domspraksis, at disse regler ikke er til hinder for, at udlejer kan kræve pristalsregulering af lejen.

# Historisk – 1. januar 1980

## LL § 53:

- ▶ Stk. 1: Reglerne i §§ 47-52 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.
- ▶ Stk. 2: I lejeforhold 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.
- ▶ Forbud mod pristalsregulering for al beboelse, men adgang til pristalsregulering for erhverv opretholdes.
- ▶ Stk. 2, 2. pkt., indfører adgang til at indgå trappelejeaftale for beboelseslejemål.

# Historisk – mellemp perioden

For lejekontrakter indgået i perioden 01.01.1992 – 31.12.1999:

- ▶ Erhvervslejerreguleringsloven – ERL.
- ▶ Det lejedes værdi i ERL §§ 3-5: Udlejers adgang til forhøjelse efter værdi anført i § 3.
- ▶ Ved aftalt reguleringsklausul indført krav om, at der i lejeaftalen angives illustrerende regneeksempler i forhold til den aftalte reguleringsklausul – lejens størrelse for en 12-årig periode.
- ▶ ERL § 9, stk. 4: Hvis lejen, udover den aftalte reguleringsklausul skal kunne forhøjes efter det lejedes værdi, jf. § 3, skal det udtrykkeligt fremgå af lejeaftalen.
- ▶ Disse bestemmelser er gyldighedskrav og opretholdt i overgangsbestemmelserne for ELL, jf. § 80.

# Gældende ELL – 1. januar 2000

- ▶ Erhvervslejeloven indføres med virkning fra den 1. januar 2000.
- ▶ Ordet “udtrykkeligt” udgår af ELL § 4:
  - ▶ Lovens fravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i aftalen.
- ▶ Aftalefrihed om lejens størrelse, jf. § 9.
  - ▶ § 9, stk. 2. Hvis lejens størrelse ikke er aftalt, anses den for at udgøre et beløb svarende til markedslejen, jf. § 13.
- ▶ Ingen præceptive regler om lejens størrelse.



# Retspraksis - kombinationsforhøjelser

## U 1990.248 H:

- Sag om udlejers adgang til at kombinere lejeforhøjelse efter LL § 47 med pristal.
- Aftalegrundlaget bestod af typeformular med individuel del indgået i 1976.
- Bestemmelser om pristalsregulering placeret i den individuelle del.
- Anført: Ved afvigelse mellem den individuelle del i forhold til kontraktens trykte tekst eller LL - så gælder den individuelle del.
- I typeformularen uden særlig fremhævelse – i øvrigt er kontrakten afsluttet – med almindelig henvisning til LL.
- I 1986 varsler udlejer lejeforhøjelse efter LL § 47.

# Retspraksis - kombinationsforhøjelser

U 1990.248 H – fortsat:

Boligrettens flertal: Nej til LL § 47.

- Pristalsregulering er et særligt vilkår, så der foreligger en aftalemæssig fravigelse fra LL § 47.
- Pristalsregulering er en udtømmende regulering.
- Samme resultat følger af LL § 53, stk. 1, 1. pkt., idet en aftale om en udlejers adgang til forhøjelse efter § 47 samtidig med NPI findes at være en fravigelse af § 47 til skade for lejer.

Ved Vestre Landsret gjorde lejer yderligere gældende:

- Når NPI er aftalt, kan U efter LL § 53, stk. 1, ikke gyldigt kræve forhøjelse efter LL § 47.

# Retspraksis - kombinationsforhøjelser

U 1990.248 H – fortsat:

Højesteret:

- Underkender, at der skulle være forbud mod kombinationsforhøjelser.
- Pristalsregulering antages ikke udtømmende at angive udlejers ret til lejeforhøjelse.
- Ikke modstrid imellem forbehold om lejeværdiregulering og individuel aftale om NPI.

Fortolkning:

- En aftale om NPI blev ikke i sig selv anset for at indebære et afkald på forhøjelse efter det lejedes værdi.

# Retspraksis - kombinationsforhøjelser

## **U 2012.871/2 H** – kombinationsforhøjelse:

- Aftalegrundlag:
- Lejeaftale indgået i 1953 med tillæg til aftalen fra 1978.
- Tillæg fra 1978 vedrørende lejen:
  - Lejen reguleres den 1. april hvert år pga. det lønregulerende pristal.
  - I øvrigt forbliver lejevilkårene uændrede.

# Retspraksis - kombinationsforhøjelser

U 2012.871/2 H – fortsat:

- Siden 1975 har lejelovgivningen givet udlejer adgang til at forlange lejeforhøjelse, såfremt lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi.
- I samme periode har lejelovgivningen ikke været til hinder for, at udlejer har kunne betinge sig adgang til pristalsregulering ved siden af regulering efter det lejedes værdi, jf. U 1990.248 H.
- Er en aftale om pristalsregulering indgået før 01.01.1992 eller efter 31.12.1999, **må det bero på en konkret fortolkning af aftalen pga. almindelige fortolkningsprincipper, om udlejer kan antages samtidig at have givet afkald på at kræve forhøjelse til det lejedes værdi /markedslejen.**

# Retspraksis - kombinationsforhøjelser

U 2012.871/2 H – fortsat:

► Højesteret:

- Denne aftale om pristalsregulering udgør efter Højesterets opfattelse ikke i sig selv tilstrækkeligt grundlag for at antage, at udlejer samtidig gav afkald på at kræve lejeforhøjelse i medfør af § 35, stk. 2, i den dagældende lejelov, nu erhvervslejelovens § 13.
- Der foreligger heller ikke andre omstændigheder, som – sammen med den aftalte pristalsregulering af lejen – giver grundlag for at fastslå, at et sådant afkald var et led i parternes aftale.
- Udlejer medhold i at kunne kræve lejen forhøjet til markedslejen.

# Retspraksis - kombinationsforhøjelser

## U 2012.3561 H:

- ▶ Aftalegrundlag:
  - ▶ Lejekontrakt indgået i 1978 på Typeformular A, 1975, med tillæg om pristalsregulering.
  - ▶ Efter de almindelige bestemmelser i typeformularen:
    - ▶ Lejen kan ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom.
  - ▶ Udlejer varslor i 2007 lejeforhøjelse efter ELL § 13.
  - ▶ Lejer protesterer under henvisning til, at aftalen ikke indeholdt et tilstrækkeligt klart forbehold for forhøjelse efter de alm. regler, herunder § 13.

# Retspraksis - kombinationsforhøjelser

## U 2012.3561 H – fortsat:

- ▶ Højesteret indleder præmisserne med at henvise til U 2012.871/2 H.

Da aftale om vilkår om NPI er indgået i 1978, må det bero på en konkret fortolkning, at parternes aftale pba. almindelige fortolkningsprincipper, om udlejer samtidig kan antages at have givet afkald på lejeregulering til markedslejen.

- ▶ I de almindelige bestemmelser anført, at lejen kan ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning.
- ▶ Højesteret finder, at aftalen om NPI ikke i sig selv giver grundlag for at antage, at udlejer samtidig gav afkald på at afkræve lejeforhøjelse efter dagældende LL § 35, stk. 2, nu ELL § 13.
- ▶ Der foreligger heller ikke andre omstændigheder som - sammen med den aftalte NPI af lejen- giver grundlag for at fastslå, at et sådant afkald var led i parternes aftale
- ▶ Udlejer medhold i lejeforhøjelse efter ELL § 13.



# Retspraksis - kombinationsforhøjelser

## U 2019.956 H:

- Lejekontrakt var indgået i 1966 blandt andet med aftale om, at L havde ret til at fortsætte lejemålet i tre 5-årige perioder, og ved udløb kunne udlejer kræve forhøjelse ved voldgift under hensyn til driftsomkostninger og den almindelige udvikling i butikslejen.
- Ved tillæg fra 1980 udgik voldgiftsbestemmelsen, og udlejer kunne nu hvert 5. år kræve lejeforhøjelse med 40 % i stigning i detailpristallet.
- Derudover bestemmelse om, at udlejer kunne kræve udligning for nye ejendomsskatter, som måtte blive pålignet efter 1.4.1980.
- I 2016 varslers udlejer lejeforhøjelse efter ELL § 13.

# Retspraksis - kombinationsforhøjelser

## U 2019.956 H – fortsat:

- Østre Landsret godkender adgangen til varsling efter ELL § 13.
- Landsretten indsætter præmisserne fra U 2012.871/2 H med tilføjelse om,
  - at parternes ændring i 1980 i aftalen om adgang til lejeregulering må ses i lyset af den gældende lovgivning om, at udlejer havde adgang til at forhøje lejen til det lejedes værdi.
- Konklusion – Østre Landsret: Ændringen til NPI i 1980 udgør i sig selv ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at udlejer samtidig gav afkald på at afkræve lejeforhøjelse efter det lejedes værdi.
- Retten supplerende: Der foreligger heller ikke andre omstændigheder, som – sammen med den aftalte ændring – giver grundlag for at fastslå, at et sådant afkald var led i parternes aftale.
- Højesteret stadfæster i henhold til grundene.

# Retspraksis – nedsættelse ved kombination

## U 2015.1187 V:

- Lejekontrakt indgået i 2007 indeholdende NPI-regulering.
- Lejekontrakten indeholdt ikke andet om lejeregulering, og der var ikke henvist til ELL i kontrakten.
- Lejer varslede nedsættelse af lejen efter § 13, og Landsretten gav lejer medhold i, at det var muligt at kræve lejenedsættelse til markedslejen.
- Henvisning til præmisserne i U 2012.871/2 H.

# Retspraksis – nedsættelse ved kombination

## U 2016.423 V:

- Erhvervslejeaftale indgået i 2002 indeholdende NPI-regulering.
- Udlejer var derudover berettiget til at forhøje lejen efter ELL § 13, men tavshed om lejers adgang til nedsættelse.
- Lejer anlagde i 2014 sag mod udlejer om lejenedsættelse efter ELL § 13, selvom denne adgang ikke var anført i lejeaftalen.
- Vestre Landsret: Der er ingen bestemmelser, der omhandler nedsættelse af lejen. Såfremt det havde været udlejers hensigt, at lejer ikke skulle kunne påberåbe sig § 13, ville det have været naturligt at få en bestemmelse herom indføjet i kontrakten.

# Kombinationsklausuler/-aftaler set i et boliglejeretligt perspektiv

**Definition** → lejeforhøjelse i henhold til lejelovens regler ud over regulering efter aftalt reguleringsklausul.

- ▶ I *boliglejeforhold* kræves forbehold ved kombinationsklausuler i forbindelse med lejeforhøjelser?
  - ▶ Kombinationsklausuler tilladt, jf. U 2010.785 H.
  - ▶ U 2010.2183 H: "*...Der var derimod ikke noget til hinder for at kombinere en af de nævnte reguleringsmåder med et forbehold om lejeforhøjelse efter lejelovens almindelige regler ved stigning af skatter og afgifter.*"
    - ▶ Højesteret gentager således, at der kan kombineres.

**Lejer:** Er der taget et tilstrækkeligt klart forbehold om, at udlejer ud over den aftalte lejereguleringsklausul ensidigt kan regulere efter lejelovgivningens almindelige regler?

**Udlejer:** Har udlejer ved indgåelsen af aftalen om lejeregulering samtidig givet afkald på regulering efter lejelovgivningens almindelige regler, og er der særlige holdepunkter for en sådan fortolkning af aftalen?

# Regelgrundlag i boliglejerforhold

## LL kapitel 4:

- ▶ LL § 53, stk. 1: §§ 42-48 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejer, jf. dog kapitel 5 om fri leje.
  - ▶ Reglerne er ikke til hinder for, at udlejer giver afkald.
- ▶ **Det kan dog aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. dog stk. 3. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.**
  - ▶ Gælder alle lejemaal.
  - ▶ Formkrav.
- ▶ Ift. vilkårsændringer ifm. lejeforhøjelser skelnes mellem aftalt ændring og ensidig varsling.
  - ▶ Hovedregel: Ensidige varslinger/vilkårsændringer kan ske uden forbehold.
    - ▶ Kan kun ske, hvor der er opsigelsesadgang.
      - ▶ U1: Forbehold for regulering.
      - ▶ U2: LL § 46, stk. 1, 2. pkt. (ctr. § 44, stk. 5).

# Lejeloven

Lejeloven er en social beskyttelsespræceptiv lov.

- ▶ Lejer er den svage og uprofessionelle part.
- ▶ Formål.
- ▶ Kan retspraksis på det erhvervslejeretlige område dermed overføres 1-1 til det boliglejeretlige område?
  - ▶ Udgangspunktet → almindelige fortolkningsprincipper gælder, og der er ikke grundlæggende fortolkningsforskelle.
- ▶ Udførlige individuelle kontraktbestemmelser indebærer, at kontrakten må anses for udtømmende at gøre op med reguleringsmulighederne – og dermed kan et afkald på at varsle efter de almindelige regler indfortolkes.

# Parternes aftale

## Indretningshensyn:

- Berettigede forventninger til lejens udvikling.
- Detaljeret lejereguleringsklausul i § 11 i typeformular A, 10. udgave.
- Passivitetsbetragtninger ift. ensidige vilkårsændringer.



# Aftaleloven

- ▶ Finder aftalelovens regler anvendelse?
  - ▶ Ja, hvis der er tale om et forbrugerforhold, jf. §38a, stk. 1 og 2.
- ▶ Kan aftalelovens uklarhedsregel anvendes konkret i lejeretlig kontekst om kombinationsklausuler?
  - ▶ Muligvis.
- ▶ Af aftalelovens § 38b, stk. 1, fremgår følgende:
  - ▶ *"Opstår der tvivl om forståelsen af en aftale, og har det pågældende aftalevilkår ikke været genstand for individuel forhandling, fortolkes vilkåret på den måde, som er mest gunstig for forbrugeren. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at et aftalevilkår har været genstand for individuel forhandling."*
- ▶ Lejens udvikling skal være gennemskuelig for lejer, hvilket forudsætter en klar og tydelig aftale.
  - ▶ Udtrykkelighedskravet i LL § 11, stk. 2.
- ▶ Forbrugerbeskyttelseshensyn.

## U 2020.1509 V (TBB 2020.331)

U 2020.1509 V (TBB 2020.331):

**Udlejer kunne ikke kræve lejen forhøjet i medfør af boligreguleringslovens § 29c, 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.

## U 2020.1509 V (TBB 2020.331) – fortsat

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.**

## U 2020.1509 V (TBB 2020.331) – fortsat

U 2020.1509 V (TBB 2020.331):

- 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.

# Skatter og afgifter

## GD 2020/17B:

- Regulering af skatter og afgifter kunne gennemføres i en ejendom, der bl.a. indeholdt lejemål, hvori BRL §§ 5-14 var fraveget, og som hverken havde henvisning til eller forbehold for regulering af skatter og afgifter i lejekontrakterne.

2 af rettens medlemmer udtaler:

- *"Vi finder ikke, at det forhold, at der ikke i lejeaftalerne er henvist til eller taget forbehold for regulering for skatte- og afgiftsstigninger i medfør af LL § 50 - § 52, indebærer, at udlejer har givet afkald på regulering af leje efter de anførte bestemmelser. Vi finder således, at en regulering af lejen på grund af skatte- eller afgiftsstigninger efter ordlyden af LL § 50 - § 51 kan ske direkte i medfør af de nævnte bestemmelser, uanset om en sådan reguleringsmulighed positivt er aftalt mellem parterne."*

1 af rettens medlemmer udtaler:

- *"Jeg finder, at udlejer, når han ikke i lejeaftalen har taget forbehold for regulering efter LL § 50 - § 52, stiltiende har givet afkald på mulighed for regulering af leje ved skatte- eller afgiftsstigninger."*

# Skatter og afgifter - fortsat

## TBB 2004.25 B:

- ▶ Aftalegrundlag: Lejeaftale udfærdiget på typeformular A, 7. udgave, og der var aftalt NPI uden forbehold om anden lejeregulering.
  - ▶ Lejemål omfattet af BRL § 15a, stk. 1, hvorefter BRL §§ 5-14 var fraveget.
  - ▶ I den trykte tekst i typeformularen til § 3 vedrørende skatter og afgifter anført: "I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. 1. 2000."
  - ▶ "Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt."

## Boligretten:

- ▶ Det kan ikke anses for aftalt, at NPI var en udtømmende regulering, og efter sammenhængen mellem § 11 (NPI) med § 3 i den trykte tekst var lejer gjort bekendt med adgangen til kombination.

# Skatter og afgifter - fortsat

§ 3 i typeformular A, 10. udgave, vedr. betaling af leje:

► Skatter og afgifter:

- I lejen indgår skatter og afgifter pr. \_\_\_\_\_
- Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Vejledningen til typeformularen, s. 11:

► Skatter og afgifter:

- Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter.
- Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejerens med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

# Trappelejeklausul vs. nettopris klausul

- TBB 2020.331 V vedrørte en trappelejeklausul.

Ændrer det noget i forhold til aftale om regulering efter nettoprisindeks?

- Nej, ikke ifølge forarbejderne og betænkningen til 2015-ændringerne (L97).

Af landsrettens præmisser i TBB 2020.331 V fremgår bl.a. følgende:

*Af forarbejderne til ændringen af lejelovens § 53 i 2015 (Betænkning afgivet af Folketingets By- og Boligudvalg den 26. februar 2015) fremgår vedrørende et ændringsforslag til § 53, stk. 6, at det efter den gældende retstilstand er den generelle opfattelse, at det er en forudsætning for at anvende en kombinationsregulering, at den udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen, og at forslaget ikke ændrer herpå. Udtalelsen vedrører muligheden for at kombinere regulering af lejen efter nettoprisindeks med løbende regulering for ændringer i skatter og afgifter.*

*Landsretten finder, at det princip, som udtalelsen er udtryk for, også må gælde, hvis der ønskes en kombination af en trappelejeklausul og regulering efter det lejedes værdi.*



## Forarbejderne til L47

Af forarbejderne til L47, s. 190, fremgår følgende:

*En aftale om at regulere lejen efter udviklingen i nettoprisindekset indebærer ikke, at udlejeren er afskåret fra at regulere lejen efter lovens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, eller hvis lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi. Af hensyn til gennemskueligheden for lejeren forudsætter en sådan kombination, at det fremgår udtrykkeligt af lejeaftalen, at regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset kan kombineres med regulering efter lovens almindelige lejereguleringsregler. Udlejeren vil kunne regulere lejen som følge af forbedringer uden forbehold herom i lejeaftalen.*

# Krav om forbehold i boliglejerforhold - opsummering

- ▶ Lejeloven er en social beskyttelsespræceptiv lov – lejer anses som den svage og uprofessionelle part.
- ▶ Lejens udvikling skal være gennemskuelig for lejer.
- ▶ Indretningshensyn → blev tillagt vægt i boligrettens præmisser i TBB 2020.331 V.
- ▶ Aftalelovens § 38b gælder.
- ▶ TBB 2020.331 V ligger tidsmæssigt *efter* højesteretsdommene på det *erhvervslejeretlige* område – der henvises i dommen til gældende praksis på området, herunder U 2010.785 H.
- ▶ Af forarbejderne til L47 fremgår, at der skal tages et forbehold → domstolene tillægger i højere og højere grad forarbejderne vægt, jf. også U 2010.785 H.
- ▶ Der er ikke i 2015-forarbejderne til L97 og betænkningen af 26. februar 2015 (bemærkninger til nr. 6, s. 4) tilsigtet nogen ændringer ifm. overgang til mulighed for regulering efter nettoprisindeks.
- ▶ Almindelig kontraktfortolkning → udførlige individuelle bestemmelser indebærer, at kontrakten må anses for udtømmende at gøre op med reguleringsmulighederne – og dermed kan der indfortolkes et *afkald* på at varsle efter de almindelige regler – bortset fra varsling af forbedringsforhøjelser.

# Afrunding og spørgsmål