

HØJESTERETS DOM

afsagt mandag den 1. juli 2019

Sag 217/2018

(1. afdeling)

Gaihede Ejendomme ApS

(advokat Anne Louise Husen)

mod

A

(advokat Mikkel Jarde)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten på Frederiksberg den 10. juli 2017 og af Østre Landsrets 5. afdeling den 28. juni 2018.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Poul Dahl Jensen, Michael Rekling, Jan Schans Christensen og Kristian Korfits Nielsen.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Supplerende sagsfremstilling

Udover de dele af lejekontrakten, som er gengivet i landsrettens dom, fremgår bl.a. følgende af de almindelige bestemmelser til lejekontrakten, der er oprettet på typeformular A 1979:

”ALMINDELIGE BESTEMMELSER

De bestemmelser, som er fremhævet med kursiv, giver lejereren mindre vidtgående rettigheder eller pålægger ham større forpligtelser end efter lejeloven. ...

...

§ 15. Særlige bestemmelser for lejemål om erhvervs- og forretningslokaler.

...

7. Hvis udlejer har indrømmet lejer uopsigelighed, er *den aftalte uopsigelighed ikke til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler.*”

Anbringender

Gaihede Ejendomme ApS har anført navnlig, at der er hjemmel i lejelovgivningen til at varsle forhøjelse for forbedringer, og denne hjemmel gælder uanset aftalt uopsigelighed, medmindre det fremgår af aftalen, at der ikke kan varsles forhøjelse for forbedringer. Det er ikke aftalt, at lejen ikke kan forhøjes, og forhøjelsen kan derfor ske i overensstemmelse med lejelovens § 58. Efter denne bestemmelse stilles der i modsætning til efter lejelovens § 47, stk. 4, om forhøjelse til markedslejen ikke krav om forbehold for lejeforhøjelse. Hvis Højesteret måtte finde, at der gælder et krav om forbehold for forbedringsforhøjelse, må udlejer anses for at have taget et sådant forbehold, jf. § 2, stk. 6, i lejekontraktens almindelige bestemmelser. Også andre bestemmelser i lejekontrakten giver anledning til at forstå parternes aftale sådan, at lejeforhøjelse for forbedringer ikke er udelukket. Der er ikke grundlag for lejers synspunkt om, at de individuelle arbejder konkret ikke er en forbedring for ham. En forbedringsforhøjelse skal ikke vurderes ud fra den enkelte lejers subjektive forhold og ønsker, men ud fra en objektiv bedømmelse. Lejer har desuden udvist retsfortabende passivitet.

A har heroverfor anført navnlig, at vilkåret om uopsigelighed for udlejer er til hinder for, at udlejer kan oppebære en lejeforhøjelse for de individuelle arbejder. Han har i den forbindelse henvist til, at der hverken i lejelovgivningen, herunder lejelovens § 58, eller i parternes aftalegrundlag er hjemmel til at kræve en lejeforhøjelse for disse arbejder. De skete ændringer i hans køkken og badeværelse har desuden ikke medført en forøgelse af det lejedes værdi for ham, jf. lejelovens § 58, men har derimod forringet lejlighedens brugsværdi i forhold til den oprindeligt aftalte brug af lejemålet, der var tilpasset hans særlige behov som kørestolsbruger. Også af denne grund har udlejer ikke krav på lejeforhøjelse for de foretagne arbejder i hans lejemål. Der er ikke udvist retsfortabende passivitet.

Retsgrundlag

Boligreguleringslovens § 27, stk. 1 og 4, lyder således:

”§ 27. Har udlejeren under iagttagelse af reglerne i §§ 23-26 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 58.

...

Stk. 4. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Såfremt byggeregnskabet ikke er aflagt inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor den foreløbige lejeforhøjelse trådte i kraft, kan huslejenævnet på foranledning af en lejer bestemme, at den foreløbige lejeforhøjelse skal bortfalde, hvis udlejeren ikke aflægger regnskabet inden en af huslejenævnet fastsat frist, medmindre overskridelsen af 6-måneders-fristen beror på andre forhold end udlejerens. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.”

Byfornyelseslovens § 15, stk. 6, lyder således:

”§ 15.

...

Stk. 6. Krav om lejeforhøjelse, der varsles over for lejerne efter arbejderne gennemførelse, skal beregnes i henhold til lejelovens § 58 med fradrag af indfasningsstøtten. Aftrapning af indfasningsstøtten, jf. stk. 2, skal fremgå af varslingen.”

I lejelovens § 58, stk. 1, hedder det:

”§ 58. Har udlejeren under iagttagelse af § 65, stk. 2-4, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.”

§ 58 fik sin nuværende affattelse ved lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje. Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår bl.a. følgende (Folketingstidende 1978-79, tillæg A, sp. 2457):

”Til § 58.

Hovedbestemmelsen om lejeforhøjelse for forbedringer svarer til lejelovens § 35, stk. 3 og 6.

I § 58, stk. 1, fastsættes det – som i lovens § 35, stk. 3 – at en udlejer, der har forbedret det lejede, kan kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.”

Forarbejderne til den tidligere gældende bestemmelse i lejelovens § 35, stk. 3 (Folketingstidende 1974-75, tillæg A, sp. 141-142), omtaler ikke spørgsmålet, om udlejer kan kræve forbedringsforhøjelse i lejemål uanset aftalt uopsigelighed.

1951-lejeloven (lov nr. 251 af 14. juni 1951) indeholdt i § 76 en bestemmelse, der hjemlede adgang til forbedringsforhøjelse uanset aftalt uopsigelighed. Bestemmelsen var sålydende:

”§ 76.

Stk. 1. Når udlejeren udover sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, er han berettiget til med huslejenævnets godkendelse at kræve en forhøjelse af lejen for lejlighederne og lokalerne i ejendommen.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel eller, såfremt der i lejeforholdet gælder et kortere varsel for opsigelse fra udlejers side, da med dette varsel. Lejeforhøjelsen kan gennemføres også overfor lejere, hvis lejemål er uopsigeligt i en vis årrække, og skal modsvare den gennem forbedringerne øgede brugsværdi af det lejede.”

Bestemmelsen i § 76, stk. 2, blev ved 1955-lejelovent (ændringslov nr. 116 af 14. april 1955) til stk. 3, og bestemmelsen om, at lejeforhøjelse kunne gennemføres også over for lejere, hvis lejemål var uopsigeligt i en vis årrække, udgik. Om baggrunden herfor er i forarbejderne til 1955-lejelovent (Folketingstidende 1954-55, tillæg A, sp. 381-382) anført, at ”man ikke har ment, at lejeforhøjelse bør kunne gennemtvinges over for lejere, hvis lejemål er kontraktlig uopsigeligt i en årrække”.

Lovgiver har ikke siden 1955-lejelovent forholdt sig udtrykkeligt til, om der i beboelseslejemål er adgang for udlejer til at kræve forbedringsforhøjelse uanset aftalt uopsigelighed.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om udlejer Gaihede Ejendomme ApS har krav på lejeforhøjelse for individuelle arbejder udført i As lejlighed som led i byfornyelse. De pågældende arbejder har omfattet udskiftning af køkken og badeværelse. Lejekontrakten indeholder bl.a. følgende vilkår: ”Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt så længe A bebor lejligheden.”

Den omstridte lejeforhøjelse blev varslet af udlejer i medfør af boligreguleringslovens § 27 og byfornyelseslovens § 15. Disse bestemmelser henviser til lejelovent § 58, som i stk. 1 fastsætter, at hvis udlejeren har forbedret det lejede, kan lejen forlanges forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Som anført af landsretten følger det af almindelige obligationsretlige principper, at den ene part i et retsforhold, hvor der er aftalt uopsigelighed, ikke ensidigt kan ændre de aftalte vilkår til skade for den anden part, medmindre der i lovgivningen er hjemmel hertil, eller der i aftalen er taget forbehold herom.

Den foreliggende aftale om uopsigelighed fra udlejers side indebærer således, at udlejer er afskåret fra at kræve lejeforhøjelse, så længe uopsigeligheden gælder, medmindre der i lovgivningen er hjemmel til forhøjelsen, eller der i aftalen er taget forbehold herfor.

Som nævnt er den omstridte forhøjelse begrundet i udskiftning af køkken og badeværelse, og som hjemmel for forhøjelsen har udlejer henvist til lejelovens § 58, stk. 1.

I modsætning til f.eks. lejelovens § 50 om lejeforhøjelse som følge af øgede ejendomsskatter indeholder § 58, stk. 1, om lejeforhøjelse som følge af forbedringsarbejder ingen angivelse af, at der kan kræves lejeforhøjelse uanset aftalt uopsigelighed. Forarbejderne til § 58 indeholder heller ingen fortolkningsbidrag, der giver holdepunkter for at antage, at lejeforhøjelse kan ske efter § 58, når der er aftalt uopsigelighed. Tværtimod understøtter bestemmelsens historik, at en sådan forhøjelse ikke kan ske. Det bemærkes herved, at der i lejeloven fra 1951 fandtes en bestemmelse om, at forbedringsforhøjelse kunne gennemføres over for en lejer, selv om lejemålet var uopsigeligt i en vis årrække. Bestemmelsen udgik i 1955, idet man ikke mente, at lejeforhøjelse burde kunne gennemtvinges over for lejere, hvis lejemålet efter kontrakten var uopsigeligt, og denne retstilstand er ikke ændret af lovgiver i forbindelse med efterfølgende ændringer af lejeloven.

På denne baggrund finder Højesteret, at lejelovens § 58, stk. 1, ikke indeholder fornøden hjemmel til at fravige udgangspunktet om, at aftalt uopsigelighed indebærer, at udlejer ikke kan kræve lejeforhøjelse. I det foreliggende tilfælde kan udlejer således alene kræve lejeforhøjelse for arbejderne i lejemålet, hvis der i aftalen er taget forbehold herom.

Den lejeaftale, som A i august 1987 indgik med sin far B som udlejer, blev indgået på den standardlejekontrakt (typeformular A 1979), som blev anvendt på daværende tidspunkt. Lejekontraktens individuelle del indeholder ingen bestemmelse om, at der kan ske forbedringsforhøjelse uanset den aftalte uopsigelighed. Af § 2, stk. 6, i de almindelige bestemmelser til lejekontrakten fremgår, at lejen kan ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning. Der er i § 15 i de almindelige bestemmelser fastsat særlige vilkår for lejemål om erhvervs- og forretningslokaler. Af § 15, stk. 7, fremgår, at hvis udlejer har indrømmet lejeren uopsigelighed, er den aftalte uopsigelighed ikke til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelse

efter lejelovgivningens almindelige regler. En tilsvarende bestemmelse om betydningen af aftalt uopsigelighed er ikke medtaget i § 2 eller i den øvrige del af lejekontraktens almindelige bestemmelser, som regulerer beboelseslejemål.

Højesteret tiltræder efter en samlet vurdering af lejekontraktens individuelle del og de almindelige bestemmelser, at der ikke ved lejeaftalen er taget et tilstrækkeligt forbehold for forhøjelse af lejen som følge af forbedringsarbejder.

Herefter og da det, som Gaihede Ejendomme i øvrigt har anført, ikke kan føre til et andet resultat, stadfæster Højesteret landsrettens dom.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Gaihede Ejendomme ApS betale 30.000 kr. til A.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afgivelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.