

V.L.K. 14. april 2023 i *kære 4. afd. BS-13658/2023-VLR*

Sag om berettigelse af en opsigelse af et erhvervslejemål krævede ikke anlæggelse af ny sag, men kunne inddrages under en allerede verserende sag om, at lejemålet var ophørt.

I en sag, der var anlagt den 12. februar 2021, havde udlejer U nedlagt påstand om, at lejer L skulle tilpligtes at fraflytte et erhvervslejemål navnlig med henvisning til, at en forpagtningsaftale mellem U og A var ophørt, at L afledte sin ret til lokalerne heraf, og at L derfor ikke længere havde nogen ret til lokalerne. I replik af 17. juni 2021 fremlagde U en opsigelse af lejemålet af 26. februar 2021, som L havde gjort indsigelse imod, og U anførte: »Derfor indbringes opsigelsen hermed for boligretten«. U anførte endvidere, at opsigelsen medførte, at L skulle fraflytte lokalerne, »jf. den allerede i sagen nedlagte påstand, der således fastholdes«. L gjorde gældende, at der skulle være anlagt en selvstændig sag vedrørende opsigelsen, da [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, foreskriver, at udlejer skal »anlægge sag« ved boligretten, hvilket ikke var sket ved at inddrage opsigelsen i en allerede verserende sag, og at kumulation forudsætter, at der er nedlagt flere selvstændige påstande. Boligretten fandt, at U i overensstemmelse med [retsplejelovens § 249](#), stk. 1, jf. stk. 4, havde inddraget et yderligere krav mod L end det krav, som var indbragt for boligretten ved sagens anlæg. Det kunne ikke føre til en anden vurdering, at påstanden vedrørende det nye krav var identisk med den allerede nedlagte, idet der fortsat skulle ske en materiel behandling af opsigelsens berettigelse. Efter ordlyden af [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, sammenholdt med bestemmelsens forarbejder og historik, er der ikke grundlag for at antage, at det med ordlyden af bestemmelsen har været tilsigtet at regulere, hvorledes en opsigelse skal indbringes for boligretten, herunder at det har været hensigten at fravige [retsplejelovens](#) almindelige regler for inddragelse af yderligere krav ved kumulation. L skulle derfor anerkende, at opsigelsen kunne indgå i sagen, herunder at anbringenderne i replikken kunne gøres gældende, og at to bilag kunne indgå i sagen. Landsretten var enig i boligrettens begrundelse og resultat og stadfæstede kendelsen.

(Cecilie Maarbjerg Qvist, Annette Dellgren og Stine Kvesel Mortensen (kst.)) .L ApS (adv. Jesper Hedegaard, Aarhus) mod U (adv. Kim Nielsen, Aarhus)

Boligretten i Aarhus' kendelse 1. juni 2022, BS-6245/2021-ARH

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 12. februar 2021, drejer sig om sagsøger, U's, lokaler i ejendommen ... i Aarhus C, som benyttes af sagsøgte, L ApS.

Delhovedforhandlingen angår, om sagsøger kan inddrage en opsigelse af lejemålet af 26. februar 2021 under den verserende sag.

U har nedlagt påstand om, at sagsøgte skal anerkende, at den af sagsøger afgivne opsigelse af 26. februar 2021 kan indgå i nærværende sag, herunder kan de i sagsøgers replik fremsatte anbringender gøres gældende samt bilagene 6 og 7 kan indgå i sagen.

L ApS har nedlagt påstand om frifindelse overfor den nedlagte anerkendelsespåstand.

Oplysningerne i sagen

U ejer ejendommen ..., Aarhus C.

U indgik i 1996 en forpagtningsaftale vedrørende ejendommen med A A/S, som senere skiftede navn til B A/S og C A/S, og gik konkurs i juni 2020.

Den 7. juli 2003 indgik B A/S og R A/S aftale om forpagtning af lokalerne beliggende i stueetagen. R A/S etablerede herefter natklubben »...« i lokalerne.

R A/S afstod i november 2016 lokalerne til sagsøgte, L ApS.

I foråret 2020 blev forpagtningsaftalen mellem U og A (med senere navneændring) ophævet, og A fraflyttede

Parterne er uenige om, hvorvidt der består et lejeforhold mellem sagsøger og sagsøgte, og om sagsøgte er berettiget til at fortsætte aftalen af 7. juli 2003 med sagsøger som kontraktpart.

Ved brev af 26. februar 2021 opsigte U kontraktforholdet for det tilfælde, at retten måtte mene, at der består et direkte kontraktforhold mellem U og L ApS.

Den 6. april 2021 gjorde sagsøgte indsigelse mod opsigelsen.

Sagsøger indleverede replik i nærværende sag den 17. juni 2021 og anførte blandt andet heri, at opsigelsen hermed blev indbragt for boligretten.

Parternes synspunkter

Sagsøger har til støtte for sin påstand under delhovedforhandlingen i påstandsdokumentet anført:

»Formålet med [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, er tydeligvis, at hvis en udlejer ønsker at fastholde en opsigelse, så skal dette afgøres af domstolene, og dette

2934

spørgsmål skal derfor indbringes for domstolene, inden den i loven fastsatte frist.

Almindeligvis sker indbringelse for domstolene naturligvis ved, at der anlægges en sag ved udtagelse af stævning. Dette må således være baggrunden for formuleringen af bestemmelsen.

Er der allerede en verserende sag om, at en lejer skal fraflytte et lejemål, er der ikke noget til hinder for, at det nye »sagsanlæg« sker ved, at opsigelsen inddrages i den verserende sag i et nyt processkrift, der i sagens natur ikke vil være en stævning. Dette fremgår også af [RPL § 249](#), stk. 1, om kumulation.

Den af sagsøgte påberåbte afgørelse ([T:BB 2003.234 Ø](#)) ændrer ikke herpå, og er i øvrigt udtryk for en unødigt formalisme og overfortolkning af bestemmelsen i [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2. Det ser i øvrigt ikke ud til, at

retten i den sag har forholdt sig til reglen i [RPL § 249](#), stk. 1. Det skyldes muligvis, at det ikke har været gjort klart gældende af sagsøgeren i sagen.

Har retten i den nævnte sag forholdt sig til [RPL § 249](#), stk. 1, må retten i givet fald have ment, at det har været hensigten med ordlyden i [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, at tilsidesætte almindelige processuelle regler om kumulation. Det fremgår imidlertid ikke klart af afgørelsen.

Og det har i øvrigt næppe heller været meningen med [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, at den skulle tilsidesætte almindelige processuelle regler om bl.a. kumulation. Dette understøttes da også klart af [erhvervslejelovens § 76](#), stk. 2, der anfører, at »Om boligretten gælder reglerne i kapitel XVIII i lov om leje«. Og i [lejelovens](#) kapitel XVIII er det i § 112 anført, at »Sagerne behandles af boligretten efter [retsplejelovens](#) regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.« Denne sidste passus om forholdene er primært medtaget pga. muligheden for medvirken af lægdommere i boligretssager, hvilket bl.a. kan medføre, at der ikke kan ske henvisning af en sag til landsretten.

Der er en meget udførlig, redaktionel note til dommen i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (T:BB), der også synes at udtrykke tvivl om afgørelsens rigtighed. Det anføres bla, i noten, at

»Almindelige retsplejeregler ses heller ikke at være til hinder for, at kravet vedrørende den sidste opsigelse i medfør af [retsplejelovens](#) 249, stk. 4, var blevet medtaget under den verserende sag ved nedlæggelse af en ny påstand.«

I [boligreguleringslovens § 43](#) er det vedrørende huslejenævnsafgørelser foreskrevet, at disse kan »indbringes for boligretten«. Det vil jo i almindelighed også indebære et sagsanlæg. Det er imidlertid fastslået i [U 2006.2758 V](#), at en huslejenævnsafgørelse kan inddrages i en verserende retssag i en replik. Landsretten anfører i sin begrundelse følgende:

»Efter [boligreguleringslovens § 43](#), stk. 1, 1. pkt., kan huslejenævnsafgørelser af parterne indbringes for boligretten, og der er intet grundlag for at antage, at det med denne bestemmelse har været tilsigtet at regulere, hvorledes »denne indbringelse skal ske. Indbringelsen kan således ske i overensstemmelse med reglerne i [retsplejelovens kapitel 21-23](#). Det følger af det anførte, at kærende har kunnet indbringe de spørgsmål, som vedrører Huslejenævnets kendelse af 14. oktober 2005, ved en efterfølgende objektiv kumulation efter [retsplejelovens](#) 249, stk. 1, jf. stk. 4.«

Det er de samme synspunkter, der gør sig gældende i nærværende sag.

En tilsvarende afgørelse findes i [T:BB 2011.74 Ø](#).

Højesteret har i sagen [U 2013.1063 H](#) tilladt, at en afgørelse fra Byfornyelsesnævnet blev indbragt for domstolene i et svarskrift i medfør af [RPL § 249](#), stk. 2. Det fremgår af [byfornyelseslovens § 92](#), at en sådan afgørelse kan »...indbringes for boligretten efter reglerne i lov om leje. »Det var dog ikke hovedproblemstillingen i sagen, men det blev problematiseret af den ene part i sagen, om afgørelsen kunne inddrages i en verserende sag. Dette forudsætter Højesteret tydeligvis, at man kunne.

I forhold til nærværende sag bemærkes i øvrigt, at havde sagsøger anlagt en ny særskilt sag, ville denne kunne kumuleres med nærværende sag, da der er tale om samme parter og genstand og problemstilling.

Måtte retten komme frem til, at opsigelsen (bilag 6) ikke kan inddrages i nærværende sag som sket, vil sagsøger blot afgive en ny opsigelse, og udtage stævning, og herefter anmode om, at den sag behandles

sammen med nærværende sag, jf. [RPL § 254](#), stk. 1. Resultatet bliver i så fald alligevel det samme nemlig, at sagsøgers opsigelse af sagsøgte bliver behandlet som en del af nærværende sag.

Sagsøgte synes også at problematisere, at sagsøger ikke ved inddragelsen af opsigelsen har nedlagt en ny særskilt påstand i relation til opsigelsen. Dette har sagsøger dog adresseret i replikken. Påstanden vil således være præcis den samme som i den allerede verserende sag, og det savner naturligvis mening, at nedlægge den samme påstand to gange.«

Sagsøgte har til støtte for sin påstand under delhovedforhandlingen i påstandsdokumentet anført:

»2. SAMMENFATTENDE ANBRINGENDER:

2.1 Indledning:

2.1.1 Nærværende retssag handler grundlæggende om en opsigelse afgivet af den tidligere udlejer af det for sagen omhandlede lejemål, overfor sagsøgte.

2.1.2 Sagsøger har, i det tilfælde at Retten måtte give sagsøgte medhold i, at sagsøger er direkte forpligtet som udlejer overfor sagsøgte, og dermed også bundet af den afsagte dom, selvstændigt afgivet en opsigelse den

2935

26.02.2021 (bilag 6), hvilken opsigelse sagsøgte har fremsat indsigelse mod (bilag 7). Sagsøger har forsøgt at inddrage den »nye« opsigelse i nærværende sag.

2.1.3 Sagsøgte har gjort gældende, at opsigelsen af 26.02.2021 ikke kan inddrages i nærværende sag, hvilket er baggrunden og temaet for delhovedforhandlingen af sagen.

2.2 Vedr. [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2:

2.2.1 Sagsøgte gør gældende, at opsigelsen af 26.02.2021 i nærværende sag, og dermed også bilag 6-7, ikke kan indgå i sagen, og at disse bilag følgelig skal afvises jf. [retsplejelovens § 341](#).

2.2.2 Det gøres i det hele gældende, at det i en civil sag omkring en opsigelse af et erhvervslejemål ikke er muligt at inddrage en ny opsigelse afgivet under den verserende retssag, idet en sådan omtvistet opsigelse skal indbringes for domstolene ved, at der anlægges en ny sag, jf. [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2.

[Erhvervslejelovens § 65](#), stk. foreskriver således, at:

»Stk. 2. Vil lederen ikke godkende opsigelsen, skal lederen senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lederen, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i 1. pkt. nævnte frist, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen« (sagsøgtes fremhævelse)

2.2.3 Det kan lægges til grund som ubestridt, at sagsøgte har fremsat behørig skriftlig indsigelse mod opsigelsen indenfor fristen, jf. bilag 7.

2.2.4 Det gøres i det hele gældende, at det iht. [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, er nødvendigt for udlejer (sagsøger) at anlægge en ny sag ved indlevering af stævning, og at opsigelsen og dermed bilag 6-7 således ikke kan inddrages og fremlægges i nærværende sag.

2.3 Praksis vedrørende [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2:

2.3.1 Spørgsmålet om fortolkningen og anvendelsen af [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, er allerede behandlet i en tilsvarende sag (TBB: 2003.234 Ø), der i relation til dette spørgsmål ikke adskiller sig fra nærværende sag. Afgørelsen er afsagt af Østre Landsret.

Østre Landsret lagde til grund, at ordlyden i [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, medførte, at der skulle anlægges en ny sag, og fulgte således ordlyden i bestemmelsen.

2.3.1.1 Det gøres af sagsøgte gældende at afgørelsen er udtryk for en korrekt fortolkning af bestemmelsen, og at det således også i nærværende sag skal lægges til grund, at bilag 6-7 ikke kan inddrages i sagen, da sagsøger ikke som foreskrevet i [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, har anlagt en ny sag om opsigelsen af 26.02.2021.

2.3.1.2 Det er en grundsten i de danske retsprincipper, at højere rets afgørelser har forrang frem for lavere rets afgørelser, og således også at byretterne skal henholde sig til praksis i de højere retter.

2.3.1.3 Der er intet grundlag for i en sag som denne at afvige fra den praksis, som Østre Landsret har anlagt i den refererede afgørelse.

Det er meget muligt, at sagsøger, som anført af denne i »Sagsøgers processkrift om kumulation«, finder afgørelsen som værende:

»udtryk for en unødigt formalisme og overfortolkning af bestemmelsen i [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2«.

Denne subjektive holdning til Østre Landsrets afgørelse er dog alene udtryk for netop dette; sagsøgers holdning.

2.3.1.4 Faktum er, at Østre Landsret har taget stilling til et helt grundlæggende spørgsmål om, hvorvidt en fortolkning af ordene »anlægge sag« i [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, skal fortolkes som indeholdende et krav om, at der anlægges en ny sag ved indgivelse af en stævning. En sådan fortolkning er bekræftet af Østre Landsret i afgørelsen, hvorfor det gøres gældende, at retsstillingen er afklaret.

2.4 Formålsbetragtninger vedr. fortolkning af [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2:

2.4.1 Det gøres i øvrigt supplerende gældende, at en direkte ordlydsfortolkning ikke er uden formål, som ellers anført af sagsøger.

2.4.1.1 Retsstillingen hvor en udlejer, i en situation hvor der verserer en sag om gyldigheden af en opsigelse, blot ville kunne opsiges på ny (igen og igen), mens »hovedsagen« verserer, i tiltro til at de nye opsigelser altid kan »klemmes ind« i den verserende sag, ville helt naturligt blandt andet kunne føre til en alt for bred adgang for udlejere til at afgive en række opsigelser med forskellige begrundelser, uden at det ville være nødvendigt at følge opsigelserne op af individuelle søgsmål.

2.4.1.2 Kravet om, at der skal »anlægges sag«, tvinger således udlejere til nøje at overveje enhver opsigelse, herunder af hensyn til de med adskillige sagsanlæg om individuelle opsigelser forbundne omkostninger, hvilket tjener til at forbedre lejernes retsstillinger - hvilket netop er formålet med bestemmelsen, hvorefter det er udlejer, der skal tage initiativet til efterprøvelsen af en opsigelse, hvorom der er uenighed.

2.4.1.3 Som tillæg til, at Retten i nærværende sag er bundet af afgørelsen fra Østre Landsret, gøres det således også gældende, at fortolkningen af [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, er korrekt, og at en ny opsigelse således kræver et sagsanlæg.

2.5 Mulighed for kumulation:

2.5.1 Det er muligt, at det i medfør af de almindelige procesregler om kumulation, herunder særligt [retsplejelovens § 254](#), stk. 1, ville være muligt at kumulere de separate sager om opsigelserne, når/hvis sådanne var anlagt, men dette ændrer ikke på, at initiativet til en efterprøvelse af senere opsigelser end den, som den oprindelige sag omhandler, skal tages ved indlevering af en stævning.

2936

Kumulation forudsætter således at der er tale om flere sager med selvstændige påstande, hvilket utvivlsomt ikke er tilfældet. Sagsøger har ikke anlagt en separat sag om opsigelsen af 26.02.2021, og der er derfor ikke nogen sag, der kan kumuleres med nærværende sag.

2.5.2 Sagsøgers reference til den redaktionelle note til TBB: 2003.234 Ø forekommer i øvrigt også retligt irrelevant, og derudover ganske besynderlig.

2.5.3 Sagsøger fremhæver således, at der i noten spekuleres i, om det ville være muligt at behandle den senere opsigelse under den verserende sag, ved »nedlæggelse af en ny påstand«. Imidlertid kan det således uden videre lægges til grund, at sagsøger ikke i nærværende sag nedlagde nogen ny påstand om opsigelsen af 26.02.2021 indenfor den i [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, fastsatte frist, men medtog blot den nye opsigelse som et anbringende.

2.5.4 Selv hvis sagsøgers opfattelse af at [retsplejelovens § 249](#), stk. 1, var korrekt - hvilket sagsøgte bestrider - så har sagsøgte ej heller i henhold til denne bestemmelse nedlagt nogen ny påstand rettidigt inden for søgsmålsfristen, som udløb den 18.06.2021.

2.5.5 Også af denne årsag gøres det gældende, at opsigelsen af 26.02.2021 samt bilag 6 og 7 ikke kan indgå i sagen, hvorfor sagsøgtes frifindelsespåstand må tages til følge.

2.6 Praksis angående andre retsregler:

2.6.1 Sagsøger har til støtte for sit synspunkt tillige refereret retsregler og praksis angående [boligreguleringslovens § 43](#) og [byfornyelseslovens § 92](#). Det gøres i det hele gældende, at disse bestemmelser samt domstolenes fortolkning heraf er retligt irrelevante, og ikke udgør noget relevant fortolkningsbidrag vedr. [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2.

2.6.2 Begge de af sagsøger refererede bestemmelser har en helt anden ordlyd, idet disse bestemmelser foreskriver, at de omhandlede nævnsafgørelser kan:

»indbringes for boligretten...«

2.6.3 Det er ganske åbenlyst, at der er en væsentlig forskel i valget af ordlyd mellem et krav om at den ene part skal »anlægge sag« ([erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2), og at nogle afgørelser »kan indbringes for boligretten« ([boligreguleringslovens § 43](#) og [byfornyelseslovens § 92](#)).

2.6.4 De refererede afgørelser vedr. [boligreguleringslovens § 43](#) og [byfornyelseslovens § 92](#) kan således ikke føre til et andet resultat.

2.6.5 Hertil kommer, at Østre Landsrets afgørelse refereret i TBB: 2003.234 Ø vedrører en konkret fortolkning af [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, og således har en betydeligt højere præjudikatværdi for nærværende sag, analoge fortolkninger af retsregler på andre retsområder.

2.7 Afslutning:

2.7.1 På baggrund af ovenstående gøres det i det hele gældende, at opsigelsen af 26.02.2021 og dermed bilag 6-7 ikke kan indgå i nærværende sag, og derfor ikke tillades fremlagt, ligesom sagsøgte som følge heraf skal frifindes for sagsøgers anerkendelsespåstand.«

Retsgrundlaget

Af [erhvervslejeloven](#) ([lovbekendtgørelse nr. 1218 af 11. oktober 2018](#)) fremgår:

»§ 65

Udlejerens opsigelse efter § 61, stk. 2, skal være skriftlig og indeholde oplysning om opsigelsesgrunden samt lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Opsigelsen skal tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 66 og 67. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig, medmindre udlejeren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 2. Vil lejerens ikke godkende opsigelsen, skal lejerens senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejerens, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejerens må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i 1. pkt. nævnte frist, hvis udlejerens ønsker at opretholde opsigelsen.

...

§ 76

Twister, som udspringer af denne lov eller lejeaftalen, om lokaler, der er omfattet af denne lov, indbringes i 1. instans for byretten. Retten benævnes boligretten.

Stk. 2. Om boligretten gælder reglerne i kapitel XVIII i lov om leje.«

Af [lejeloven](#) ([lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019](#)) fremgår:

»§ 87

...

Stk. 2. Vil lejerens ikke godkende opsigelsen, skal han senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejerens må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at opretholde opsigelsen.

...

Kapitel XVIII

...

§ 112

Sagerne behandles af boligretten efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.

Stk. 2. ...«

Der fremgår af Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331 fra 1997, som er en del af forarbejderne til erhvervslejeloven, følgende:

»Til § 65

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 87 om formkravene til en opsigelse.

2937

Bestemmelsen foreslås i forhold til den nugældende § 87, stk. 1, ændret således, at selv om et eller flere af formkravene ikke er opfyldt, kan varslingen alligevel bevare sin gyldighed, såfremt udlejerens kan godtgøre, at lejerens retsstilling i den konkrete sag ikke er blevet forringet derved.«

Lejelovens § 87, stk. 2, fik sin nuværende formulering ved lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje.

Af de specielle bemærkninger i lovforslaget hertil (lovforslag nr. 141 af 31. januar 1979) fremgår:

»Til § 87

...

Stk. 2 svarer til lovens § 15, idet fristen for udlejerens sagsanlæg over for den lejer, der fremsætter skriftlig indsigelse mod opsigelsen, foreslås forlænget til 6 uger efter lejerfristens udløb.«

Af tidligere gældende lov nr. 23 af 14. februar 1967 om leje fremgår:

»§ 15

I tilfælde af opsigelse i henhold til § 14, skal lejerens, såfremt han ikke vil godkende opsigelsen, senest 3 uger efter opsigelsens modtagelse, jfr. dog § 14, stk. 5, fremsætte skriftlig indsigelse derimod, og udlejerens må da forelægge opsigelsen for boligretten til godkendelse inden 3 uger efter indsigelsens modtagelse. Såfremt en opsigelse i medfør af § 14, stk. 1, nr. 5), ikke godkendes, fastsætter retten efter begæring af en af parterne størrelsen af den til den øgede brugsværdi svarende forhøjelse af lejen. Ved afgørelsen heraf vil der være at tage hensyn til forbedringens karakter og betydning i forhold til ejendommens hidtidige tilstand og størrelsen af de med forbedringen forbundne rimelige udgifter, således at lejerforhøjelsen giver mulighed for en passende forrentning heraf og en under hensyn til foranstaltningens karakter sædvanlig afskrivning samt dækning for de som følge af forbedringen øgede udgifter til skatter, afgifter, vedligeholdelse, administration og forsikring i rimeligt omfang.

Stk. 2. Ved beregningen af retsafgift i sager, der anlægges i henhold til stk. 1, ansættes sagsgenstandens værdi til et års leje.«

Rettens begrundelse og resultat

Sagsøger har ved stævning af 12. februar 2021 nedlagt en anerkendelsespåstand om, at sagsøgte skal tilpligtes inden en af retten fastsat frist at fraflytte lokalerne beliggende ..., 8000 Aarhus C, navnlig med henvisning til, at forpagtningsaftalen mellem sagsøger og A A/S er ophørt, at sagsøgte afleder sin ret til lokalerne heraf, og at sagsøgte derfor ikke længere har nogen ret til de omhandlede lokaler.

Sagsøger har i replik af 17. juni 2021 fremlagt en opsigelse af lejemålet af 26. februar 2021, overfor hvilken sagsøgte har gjort indsigelse, og sagsøger har i replikken anført: »Derfor indbringes opsigelsen hermed for boligretten«. Det fremgår videre af replikken, at opsigelsen medfører, at sagsøgte skal fraflytte lokalerne, »jf. den allerede i sagen nedlagte påstand, der således fastholdes«.

Sagsøgte har navnlig gjort gældende, at der skulle være anlagt en selvstændig sag vedrørende opsigelsen, da [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, foreskriver, at udlejer skal »anlægge sag« ved boligretten, og at dette ikke er sket ved at inddrage opsigelsen i en allerede verserende sag, samt at kumulation forudsætter, at der er nedlagt flere selvstændige påstande.

Retten finder, at sagsøger ved det ovenfor beskrevne og i overensstemmelse med [retsplejelovens § 249](#), stk. 1, jf. stk. 4, har inddraget et yderligere krav mod sagsøgte end det krav, som blev indbragt for boligretten ved sagens anlæg (efterfølgende objektiv kumulation). Det kan ikke føre til en anden vurdering, at påstanden vedrørende det nye krav er identisk med den allerede nedlagte, idet der fortsat skal ske en materiel behandling af opsigelsens berettigelse.

Efter ordlyden af [erhvervslejelovens § 65](#), stk. 2, sammenholdt med bestemmelsens forarbejder og historik, er der ikke grundlag for at antage, at det med ordlyden af bestemmelsen har været tilsigtet at regulere, hvorledes en opsigelse skal indbringes for boligretten, herunder at det har været hensigten at fravige [retsplejelovens](#) almindelige regler for inddragelse af yderligere krav ved kumulation. Afgørelsen trykt i [TBB.2003.234](#), som er omdiskuteret i den juridiske litteratur, kan ikke føre til et andet resultat.

Thi bestemmes

L ApS skal anerkende, at den af U afgivne opsigelse af 26. februar 2021 kan indgå i sagen, herunder at anbringenderne i replikken kan gøres gældende, og at bilag 6 og 7 kan indgå i sagen.

Sagen udsat.

Vestre Landsrets kendelse

Ved kendelse af 1. juni 2022 har Boligretten i Aarhus (...) bestemt, at L ApS skal anerkende, at den af U afgivne opsigelse af 26. februar 2021 kan indgå i sagen, herunder at anbringenderne i replikken kan gøres gældende, og at bilag 6 og 7 kan indgå i sagen.

Procesbevillingsnævnet har den 2. marts 2023 i medfør af [retsplejelovens § 389 a](#), stk. 1, meddelt L ApS tilladelse til kære af kendelsen.

L ApS har kæret kendelsen med påstand om frifindelse.

U har påstået kendelsen stadfæstet.

Boligretten har ikke haft bemærkninger til kæremålet.

Landsretten afsagde

2938

Kendelse

Landsretten er enig i boligrettens begrundelse og resultat.

Landsretten stadfæster derfor boligrettens kendelse.

Efter kæresagens udfald skal L ApS i sagsomkostninger for landsretten betale 2.000 kr. til U til udgifter til advokatbistand ekskl. moms.

Thi bestemmes

Boligrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal L ApS inden 14 dage betale 2.000 kr. til U. Beløbet forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).

Sagen sluttet.