

U.2023.3851/2

## Ø.L.D. 30. maj 2023 *i anke 7. afd. BS-5595/2022-OLR*

Aftale om opsigelsesvarsel på 99 år måtte sidestilles med tidsubegrænset uopsigelighed fra udlejers side, og der forelå ikke forhold, som kunne medføre ugyldighed efter aftalelovens § 36.

Sagen angik, om lejer L og udlejer U's aftale om et opsigelsesvarsel i 99 år måtte sidestilles med en aftale om uopsigelighed omfattet af bestemmelsen i [lejelovens § 44](#), stk. 5 (tidligere § 47, stk. 4), og om parternes tillægsaftaler om opsigelsesvarslet på 99 år og en månedlig leje på 2.550 kr. var ugyldige efter [aftalelovens § 36](#). Spørgsmålet om lejens eventuelle nærmere forhøjelse og præcise fastsættelse, herunder spørgsmålet om, hvorvidt lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, jf. [lejelovens § 42](#), stk. 1, var ikke direkte omfattet af ankesagen. Landsretten udtalte, at det følger af almindelige obligationsretlige principper, at den ene part i et retsforhold, hvor der er aftalt uopsigelighed, ikke ensidigt i uopsigelsesperioden kan ændre de aftalte vilkår til skade for den anden part, medmindre der i

3852

lovgivningen er hjemmel hertil, eller der i aftalen er taget forbehold herom. Denne grundsætning afspejles i [lejeloven § 44](#), stk. 5, hvorefter det følger, at en lejeforhøjelse i medfør af bl.a. [lejelovens § 42](#) – uanset aftalt uopsigelighed – kan kræves, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen. Parterne havde ved tillægsaftale fra 2009 ikke indgået en udtrykkelig aftale om tidsubegrænset uopsigelighed for U, men havde i stedet aftalt, at U havde et opsigelsesvarsel på 99 år. Det var ikke aftalt, at U inden opsigelse eller i en opsigelsesperiode kunne forhøje lejen. Tillægsaftalen blev indgået i 2009, hvor L var i fyrreerne. Det måtte dermed på aftaletidspunktet have stået både U og L klart, at opsigelsesvarslet var til hinder for, at U på noget tidspunkt i lejers levetid kunne bringe lejemålet til ophør ved opsigelse. I hvert fald under disse omstændigheder fandt landsretten, at det usædvanligt lange opsigelsesvarsel måtte sidestilles med et vilkår om tidsubegrænset uopsigelighed fra U's side – herunder med den virkning at U inden opsigelse og i opsigelsesperioden på 99 år var afskåret fra at kræve lejen forhøjet. Spørgsmålet var herefter, om tillæggene fra 2009 og 2016 til lejeaftalen var ugyldige efter [aftalelovens § 36](#). Landsretten fandt, at U ikke havde godtgjort, at der ved indgåelsen af tillægsaftalerne i 2009 og 2016 forelå forhold, som kunne medføre ugyldighed efter [aftalelovens § 36](#). Heller ikke indholdet af tillægsaftalerne fra 2009 og 2016 eller efterfølgende omstændigheder kunne medføre ugyldighed. Landsretten lagde herved bl.a. vægt på, at U ikke havde antageliggjort, at lejeaftalens samlede vilkår og lejeniveauet – for indeværende – kunne karakteriseres som urimelige. Landsretten tiltrådte af disse grunde boligrettens afgørelse om at give L medhold i den nedlagte påstand 1, ligesom landsretten gav L delvis medhold i påstand 2, således at U tilpligtedes at anerkende, at tillæg af 30. juni 2016 til lejeaftalen af 15. december 2004 vedrørende lejemålet var gyldigt, således at lejens størrelse, som i medfør af tillæg af 30. juni 2016, pr. 1. juli 2016 blev fastsat til kr. 2.550,00 pr. måned, var »uopsigelig«.

(Finn Morten Andersen, Peter Thønnings og Nina Melgaard Ringsted (kst.)) L (adv. Charlotte Kjærgaard, Svendborg) mod U (adv. Andreas Enghave Andersen i henhold til proceduretilladelse, Odense)

# Retten i Odenses dom 3. februar 2022, BS-5092/2021-ODE

...

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 5. februar 2021 og angår i første række, om en indgået boliglejekontrakt mellem parterne er uopsigelig fra U's (udlejer) side.

Det fremgår af udskrift af retsbogen af 3. juni 2021, at parterne under et telefonisk retsmøde samme dag blev enige om, at spørgsmålet om lejekontraktens uopsigelighed behandles særskilt og forlods, idet parterne også var enige om, at spørgsmålet om lejens fastsættelse, hvis det efter delhovedforhandling bliver aktuelt, må behandles af huslejenævnet.

Dommen angår således alene nævnte forhold, jf. herved [retsplejelovens § 253](#), stk. 1 og 2.

U har nedlagt påstand om, at L skal anerkende, at aftalen om forlængelse af udlejers opsigelsesvarsel til 99 år er ugyldig, og sagen hjemvises til fornyet behandling ved huslejenævnet.

Over for L's påstande har U nedlagt påstand om frifindelse.

L har nedlagt følgende påstande:

1:

Sagsøger tilpligtes at anerkende, at tillæg af 26. januar 2009 til lejeaftalen af 15. december 2004 vedrørende lejemålet ..., er gyldig, således, at lejeaftalen af 15. december 2004 er uopsigelig fra sagsøgers side, subsidiært at lejeaftalen er uopsigelig fra sagsøgers side i 99 år fra tidspunktet for indgåelse af tillægsaftalen.

2:

Sagsøger tilpligtes at anerkende, at tillæg af 30. juni 2016 til lejeaftalen af 15. december 2004 vedrørende lejemålet ..., er gyldig, således at lejens størrelse, som i medfør af tillæg af 30. juni 2016, pr. 1. juli 2016 blev fastsat til kr. 2.550,00 pr. måned, er »uopsigelig«, og således ikke kan ændres i hele lejeperioden.

Over for U påstand har L nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. [retsplejelovens § 218 a](#).

## Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at U med overtagelse den 23. november 2004 erhvervede ejendommen beliggende ... for en kontant købesum på 640.000 kr.

Af lejekontrakt underskrevet den 15. december 2004 fremgår, at L den 15. oktober 2004 af U lejede nævnte ejendom, der er et parcelhus, og at lejemålet var tidsbegrænset til den 15. oktober 2007. Den årlige leje blev aftalt til 37.200 kr. Der blev ikke indgået aftale om betaling af a conto varmebidrag, a conto vandbidrag eller

lignende. Der blev heller ikke indgået aftale om betaling af forudbetalt leje eller depositum.

Tillæg til lejekontrakten af 15. december 2004 blev indgået den 26. januar 2009. Heraf fremgår følgende:

»Mellem udlejer: U ...

og

lejer: L ... er aftalt følgende pr. dags dato:

*Opsigelsesvarslet fra udlejers side ændres til 99 år.«*

Følgende fremgår af tillæg til lejekontrakten, underskrevet på vegne af U den 30. juni 2016:

»TILLÆG TIL LEJEKONTRAKT AF 15 12 2004

Mellem udlejer U .... CVR.nr ... og lejer L ... er aftalt følgende pr. dags dato:

Huslejen ændres til kr. 2.550,00 pr. måned fra den 01.07.2016«

Af brev af 24. april 2020 fra advokat Nis Stemmann Knudsen til L fremgår følgende blandt andet:

»Vedrørende lejemålet ... på vegne af Deres udlejer, U

Som bekendt er erhvervslivet i betydeligt omfang påvirket af Coronakrisen, og dette er også tilfældet for U-koncernen. Den økonomiske situation har givet anledning til en gennemgang af virksomhedens kontrakter, og i den forbindelse kan det konstateres, at den indbetalte leje vedrørende [lejemålet] ikke tilnærmelsesvis er i niveau med det lejedes værdi.

I henhold til [boligreguleringslovens § 29 c](#) jf. [lejelovens § 47](#) skal det hermed meddeles Dem, at Deres lejebetaling fra og med 1. august 2020 månedligt vil udgøre kr. 8.000. Dette skyldes, at Deres nuværende lejebetaling udgør en væsentlig lavere leje end det lejedes værdi.

Lejeforhøjelsens størrelse vil således månedligt udgøre:

kr. 8.000 fremtidig leje

kr. 2.550 nuværende leje

kr. 5.450 månedlig lejeforhøjelse fra og med 1. august 2020

Indbetaling skal ske til den hidtidig anvendte konto ved Danske Bank. Såfremt De måtte ønske at gøre indsigelse, skal dette ske til emailadressen, [nsk@kielberg.com](mailto:nsk@kielberg.com), eller per brev til *Kielberg Advokater*, ... senest 6 uger efter nærværende brev er kommet frem til Dem.

Hvis De gør indsigelse, skal udlejer senest 6 uger efter udløbet af Deres indsigelsesperiode indbringe kravet om lejeforhøjelse for K Huslejenævn.«

Lejerforeningen F besvarede brevet på vegne af L den 27. maj 2020, hvoraf fremgår følgende blandt andet:

»På vegne af ovennævnte medlem skal vi gøre indsigelse på varslingen dateret 24.04.2020 til ikrafttræden d. 01.08.2020.

Begrundelsen for indsigelsen er:

- at der ikke er belæg for en stigning blandt andet af den grund, at lejen ikke kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold,
- at nuværende leje ikke er lavere end det lejedes værdi, D at vores medlem har udført meget arbejde selv.

Uden præjudice for en sag skal vi foreslå at lejen fastsættes til 3.100,00 kr. pr. 1/8 2020 som oprindeligt aftalt i kontrakten.«

På vegne af U indbragte advokat Nis Stemmann Knudsen den 30. juni 2020 sagen for Huslejenævnet i K Kommune med påstand om, at lejen blev forhøjet til 8.000 kr. månedligt, jf. [lejelovens § 47](#), stk. 1, subsidiært et mindre beløb.

Huslejenævnet traf den 12. januar 2021 afgørelse i sagen, hvoraf følgende fremgår blandt andet:

»Vedr. lejemålet ...

Den 30. juni 2020 har Kielberg Advokater på vegne af udlejer anmoder nævnet om at tage stilling til følgende:

1. Den månedlige husleje forhøjes pr. 1. august 2020 til kr. 8.000 månedligt, jf. [lejelovens § 47](#), stk. 1.
2. Subsidiært, at den månedlige husleje forhøjes pr. 1. august 2020 til et af huslejenævnet fastsat beløb højere end kr. 2.550 pr. måned, men lavere end kr. 8.000 pr. måned, jf. [lejelovens § 47](#), stk. 1.

Begge parter har været hørt under sagen.

Udlejer har svaret den 18. august, 11. september og 8. oktober 2020 ud over indbringelsen.

Lejer har svaret den 15. juli samt 4. september og 24. september 2020.

*Huslejenævnets afgørelse:*

Nævnet lægger ud fra parterne oplysninger til grund, at der foreligger en lejeaftale, hvor et tidligere opsigelsesvarsel i 2009 er aftalt til 99 år. Dette svarer i realiteten til uopsigelighed.

Efter [lejelovens § 47](#), stk. 4 forudsætter det en udtrykkelig aftale om, at lejen kan reguleres, hvis dette skal kunne ske, når der er aftalt uopsigelighed i lejeaftalen.

Der ses ikke at foreligge en sådan udtrykkelig aftale om, at lejen kan ændres.

Nævnet finder derfor, at varslingen af en huslejestigning ikke er gyldig.

Da lejer får fuldt medhold i klagen, pålægges udlejer at betale et beløb på 6.000 kr. til nævnet efter [boligreguleringslovens § 39](#) stk. 2. Beløbet, der ved [Lov nr. 817 af 6. september 2020](#) er forhøjet til 6.000 kr. fra den 1. juli 2020, skal betales inden 4 uger fra modtagelsen af nævnets afgørelse.«

## Forklaringer

[Udeladt]

### Parternes synspunkter

U har i sit påstandsdokument af 20. december 2021 anført følgende blandt andet:

3854

»at den indgåede aftale om forlængelse af sagsøgers opsigelsesvarsel til 99 år er ugyldig, jf. [aftalelovens § 36](#), idet aftalen er urimelig. I den forbindelse skal fremhæves,

at aftalen om forlængelse af opsigelsesvarsel blev indgået i januar 2009, hvorfor det er uvedkommende ved vurderingen at tillæggets gyldighed, med hvilket formål ejendommen blev erhvervet i november 2004,

at sagsøgte ved indgåelse af aftalen havde et personligt bånd til sagsøgers tidligere indehaver, idet sagsøgte er bror til den tidligere indehavers samlever,

at tidligere indehaver af sagsøger ved aftaleindgåelse var personligt afhængig af sin samlever, som er sagsøgte søster,

at konsekvensen af aftalen er, at der er et væsentligt misforhold mellem den aftalte leje og det lejedes værdi, særlig hvis huslejen aldrig kan forhøjes som følge af aftalen,

at konsekvensen af aftalen ydermere er, at sagsøgers brugsret over ejendommen begrænses i et betydeligt omfang, når opsigelsesvarslet er 99 år,

at aftalen på urimelig vis har begunstiget sagsøgte på bekostning af sagsøger samt den tidligere indehavers børn,

at aftalen er urimelig at gøre gældende som følge af ovenstående omstændigheder ved aftaleindgåelse, senere indtrufne omstændigheder samt aftalens uforudsigelige konsekvenser, hvorfor aftalen om forlængelse af sagsøgers opsigelsesvarsel til 99 år skal tilsidesættes i sin helhed, jf. [aftalelovens § 36](#).

at den indgåede aftale om forlængelse af opsigelsesvarsel til 99 ikke er at sidestille med en aftale om uopsigelighed. Den aftalte forlængelse af sagsøgers opsigelsesvarsel, indgået i tillæg til lejekontrakten, er derfor ikke til hinder for en lejeforhøjelse,

at idet der ikke er indgået aftale om uopsigelighed kan lejens størrelse ændres, også selvom sagsøger ikke har forbeholdt sig retten hertil,

at såfremt aftalen om forlængelse af opsigelsesvarslet til 99 år er at sidestille med uopsigelighed understøtter dette, at aftalen er ugyldig. Særligt er aftalen ugyldig som følge af uopsigelighed, idet denne uopsigelighed, hvormed sagsøger ikke har mulighed for regulering af lejens størrelse i 99 år, har været en ugennemskuelig og upåregnelig konsekvens for sagsøger ved aftaleindgåelse, hvorfor aftalen har urimelige vilkår og skal tilsidesættes.«

L har i sit påstandsdokument af 17. december 2021 anført følgende blandt andet:

»Vedrørende lejeaftalens uopsigelighe

at der for lejemålet ved tillægget af 26. januar 2009 er aftalt et opsigelsesvarsel på 99 år, hvilket reelt svarer til uopsigelighe

at aftalen vedrørende opsigelsesvarslet hverken er urimelig eller i strid med redelig handlemåde, hvorfor den ikke kan ændres eller tilsidesættes i medfør af [aftalelovens § 36](#),

at formålet med erhvervelsen af ejendommen i øvrigt var, at sagsøgte skulle bo der,

at sagsøgers brugsret til ejendommen ikke er indskrænket af en aftalt uopsigelighe, idet det er uvist hvad sagsøger ønsker at bruge ejendommen til (bortset fra udlejning), og

at aftalen om forlængelse af udlejers opsigelsesvarsel til 99 år således er gyldig.

Vedrørende lejestørrelsens uopsigelighe

at gyldigheden af uopsigelighe

at der for lejemålet ved tillægget af 30. juni 2016 i sig selv er aftalt en uopsigelig lejestørrelse,

at sagsøger ikke har forbeholdt sig retten til at kunne regulere lejen, hvorfor sagsøger allerede af denne grund ikke kan kræve lejeforhøjelse, jf. [lejelovens](#) 5 47, stk. 5, og

at der ikke er dokumenteret noget væsentligt misforhold mellem den aftalte leje og det lejedes værdi.

Vedrørende begge tillæg/aftaler:

at den nuværende indehaver af selskabet er bundet af den tidligere indehavers dispositioner,

at det er udokumenteret, hvorledes aftalerne skulle begunstige nogen urimeligt på bekostning af andre,

at C / sagsøger og sagsøgte ved aftaleindgåelsen var ligeværdige parter og at der således ikke er tale om at sagsøgte har gennemtvunget urimelige vilkår eller på anden måde benyttet sig af en overlegen stilling ved aftaleindgåelsen, og

at sagsøgte med føje har indrettet sig på, at lejemålet og lejens størrelse er uopsigelig.

Parterne har under hovedforhandlingen i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

## Rettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om tillægget af 26. januar 2009 til parternes lejeaftale af 15. december 2004 kan tilsidesættes efter [aftalelovens § 36](#), eller om tillæggets bestemmelse, om at opsigelsesvarslet fra udlejers side ændres til 99 år, skal forstås som en bestemmelse om aftalt uopsigelighe fra udlejers side i henhold til [lejelovens § 47](#), stk. 5 (tidligere stk. 4) med den virkning, at udlejer ikke kan varsle lejeforhøjelse.

To voterende, Mads Spanggaard Stockholm og Ulrich Nissen, udtaler:

Udgangspunktet for ensidig varsling af lejeforhøjelse fra udlejers side er, at en sådan kan finde sted, medmindre andet er aftalt, dog under iagttagelse af lovgivningen herom, herunder [lejelovens § 47](#), stk. 1-4.

Som anført i [U 2019.3285 H](#) følger det imidlertid af almindelige obligationsretlige principper, at den ene part i et retsforhold, hvor der 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 herfor.

Af [lejelovens § 47](#), stk. 5, følger, at lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen. Det er ubestridt, at U ikke har taget et sådant forbehold.

Vi lægger til grund, at parterne ved indgåelsen af tillægget af 26. januar 2009 til parternes lejeaftale lovligt kunne have aftalt udtrykkelig uopsigelighed fra U side med den virkning, at forholdet efter sin ordlyd ville være omfattet [lejelovens § 47](#), stk. 5, således at U ikke ensidigt ville kunne kræve lejeforhøjelse. I stedet blev det imidlertid aftalt, at »Opsigelsesvarslet fra udlejers side ændres til 99 år«.

Efter en samlet vurdering af omstændighederne vedrørende indgåelsen af tillægget af 26. januar 2009 til parternes lejeaftale, herunder forklaringen fra D, efter hvilken formålet med tillægget var, at L kunne blive boende i lejemålet også efter C's død, finder vi det betænkeligt at fortolke indholdet af tillægget af 26. januar 2009 til lejekontrakten udvidende, således at aftalen skal forstås som uopsigelig med den virkning, at U under hele lejeforholdets løbetid i medfør af [lejelovens § 47](#), stk. 5, er afskåret fra at kræve lejeforhøjelse i henhold til udgangspunktet i [lejelovens § 47](#), stk. 1-4.

I hvert fald under disse omstændigheder finder vi ikke grundlag for at tilsidesætte indholdet af tillægget af 26. januar 2009 i medfør af [aftalelovens § 36](#).

På denne baggrund stemmer vi for at tage L's subsidiære påstand i påstand 1 til følge som nedenfor bestemt, mens U frifindes for L's påstand 2 med den virkning, at sagen hjemvises til huslejenævnet. I øvrigt frifindes parterne for hinandens påstande.

En voterende, Søren Ramsing, udtaler:

Jeg finder i lighed med et enigt huslejenævn, at et aftalt opsigelsesvarsel på 99 år i realiteten svarer til uopsigelighed. Jeg har herunder lagt vægt på, at tillægget af 26. januar 2009 til parternes lejeaftale blev indgået, mens L var i 40'erne, hvorfor lejeforholdet reelt er uopsigeligt fra udlejers side i lejers levetid. Det skal i den forbindelse understreges, at det er rimeligt at antage, at parterne fælles forståelse af formuleringen, på tidspunktet for aftalens indgåelse, var, at man derved opnåede uopsigelighed. Som nævnt af flertallet er der ubestridt ikke fra U side i lejekontrakten taget et forbehold for lejeforhøjelse.

På denne baggrund finder jeg i lighed med huslejenævnet, at U i medfør af [lejelovens § 47](#), stk. 5, ikke kan kræve lejeforhøjelse.

Endelig finder jeg, at der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder, at U kan kræve tillægget af 26. januar 2009 til parternes lejeaftale tilsidesat eller ændret i medfør af [aftalelovens § 36](#).

Jeg stemmer derfor for at tage L's påstand 1 og 2 til følge, samt at frifinde L for U's påstand.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

*Sagsomkostninger*

...

## Thi kendes for ret

U tilpligtes at anerkende, at tillæg af 26. januar 2009 til lejeaftalen af 15. december 2004 vedrørende lejemålet ..., er gyldig, således at lejeaftalen af 15. december 2004 er uopsigelig fra U side i 99 år fra tidspunktet for indgåelse af tillægsaftalen.

I øvrigt frifindes parterne for hinandens påstande.

...

## Østre Landsrets dom

Retten i Odense har den 3. februar 2022 afsagt dom i 1. instans (...).

Landsdommerne Finn Morten Andersen, Peter Thønnings og Nina Melgaard Ringsted (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

## Påstande

*Appellanten, L*, har gentaget sine påstande for byretten:

1:

Indstævnte tilpligtes at anerkende, at tillæg af 26. januar 2009 til lejeaftalen af 15. december 2004 vedrørende lejemålet ... er gyldig, således, at lejeaftalen af 15. december 2004 er uopsigelig fra indstævntes side, subsidiært at lejeaftalen er uopsigelig i 99 år fra tidspunktet for indgåelse af tillægsaftalen.

2:

Indstævnte tilpligtes at anerkende, at tillæg af 30. juni 2016 til lejeaftalen af 15. december 2004 vedrørende lejemålet ... er gyldig, således at lejens størrelse, som i medfør af tillæg af 30. juni 2016, pr. 1. juli 2016 blev fastsat til kr. 2.550,00 pr. måned, er »uopsigelig«, og således ikke kan ændres i hele lejeperioden.

*Indstævnte, U*, har over for appellants påstande nedlagt påstand om frifindelse og har nedlagt selvstændig påstand om, at appellanten tilpligtes at anerkende, at aftalen om forlængelse af udlejers opsigelsesvarsel til 99 år principalt er ugyldig, subsidiært ikke er til hinder for regulering af lejen, og sagen hjemvises til fornyet behandling ved Huslejenævnet.

Indstævnte har subsidiært nedlagt påstand om, at byrettens dom stadfæstes.

Over for indstævnens selvstændige påstand har appellanten nedlagt påstand om frifindelse.

3856

## Supplerende sagsfremstilling

Af støttebilag, skyggebudget 2020 vedrørende [lejemålet], fremgår blandt andet:



»Renovation	2.525,00
Vand	8.521,70
Ejendomsskat	2.970,77
Forsikringer	4.136,59
Hensættelse til vedligehold jf. § 119	6.693,00
Hensættelse til vedligehold jf. § 120	4.074,00
Rimeligt afkast jf. <u>lejeloven § 25</u> , stk. 1 og stk. 7	14.772,00
Udgifter [lejemålet] i alt	43.693,06
Lejeindtægter i alt	30.600,00
Underskud i alt	-13.093,06«

Af mail af 26. april 2021 fra Nykredit fremgår blandt andet, at Nykredit senest i 2019 vurderede ejendommen, ..., til en værdi på 175.000 kr., og at der var tale om en »skrivebordsvurdering« med en estimeret årlig lejeindtægt på 30.600 kr.

Af mail af 15. februar 2023 fra Grundejernes Investeringsfond fremgår en liste over bindingspligtige ejendomme i K Kommune. Kielberg Advokater har ved mail af 8. marts 2023 videresendt listen til K Kommune med anmodning om at få oplyst, om huslejenævnet har vurderet lejeniveauet på de respektive ejendomme. Af mail af 13. marts 2023 fra K Kommune fremgår, at Huslejenævnet i K Kommune ikke har vurderet lejeniveauet på de respektive ejendomme.

## Forklaringer

[Udeladt]

## Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

U har dog yderligere anført:

»at såfremt der ikke kan ske lejeforhøjelse, vil ejendommen være uden reel værdi for indstævnte. Dette grundet den lave leje, idet det er nærmest umuligt at opnå belåning i ejendommen både for indstævnte og for en eventuel køber. Tilsvarende vil det være udfordrende at finde en køber til ejendommen, grundet lejekontrakten, hvorefter lejen er kr. 2.550,00 inkl. forbrug om måneden og opsigelsesvarslet er 99 år.

...

at idet det er påvist, at der ikke forefindes relevante sammenligningslejemål, hvor lejens niveau er prøvet af huslejenævnet, er der udarbejdet skyggebudget for 2020 som støttebilag, ...

at skyggebudget viser, at der årligt er et underskud for ejendommen, idet lejeindtægten ikke er dækkende for de faste omkostninger for ejendommen. Hertil må yderligere bemærkes, at reelle vedligeholdelsesomkostninger forventes at ville overstige det, som afsættes i skyggebudget, idet der er tale om en enkeltstående villa.«

L har heroverfor anført:

»at ændring af lejen, når dette ikke udtrykkeligt er aftalt, også efter retspraksis kræver, at der dokumenteres det anførte væsentlige misforhold mellem den aftalte leje og det lejedes værdi. Der henvises i denne forbindelse til dommene [U 1977.798 Ø](#), [U 1985.714 H](#) og [TBB 2003.357 B](#), idet det gøres gældende, at indstævnte ikke har dokumenteret, at der er et væsentligt misforhold mellem den betalte leje og lejeværdien.

...

at indstævnte ikke ved det fremlagte har løftet bevisbyrden for, at der ikke findes sammenlignelige lejemål,

at der ved vurderingen af, om der findes sammenlignelige lejemål både kan inddrages lejemål, hvor lejen har været undergivet særskilt prøvelse og lejemål, hvor lejen ikke har været undergivet særskilt prøvelse,

at indstævnte alene har konstateret, at der ikke foreligger nogle sammenlignelige lejemål, hvor lejen har være genstand for prøvelse ved Huslejenævnet, men således ikke dokumenteret, at der ikke findes øvrige sammenlignelige lejemål, herunder lejemål, hvor lejen har været prøvet ved andre instanser eller lejemål, hvor lejen ikke har været prøvet, men hvor lejemålet stadig er sammenligneligt efter kriterierne i [lejeloven](#), herunder beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, idet det i denne forbindelse bemærkes, at listen over bindingspligtige netop kun viser bindingspligtige ejendomme, og således ikke de »storejendomme«, der ikke har bindingspligt,

at der ikke kan lægges vægt på skyggebudgettet, da indstævnte ikke har dokumenteret, at der ikke findes sammenlignelige lejemål og skyggebudgettet som bevismiddel er subsidært i forhold til sammenligningslejemål,

at indholdet af skyggebudgettet, herunder særligt beregningen af hensættelse til vedligehold og rimeligt afkast, desuden bestrides,

at det fremlagte skyggebudget ikke dokumenterer, at den nuværende leje er væsentlig lavere end det lejedes værdi i en sådan grad, at aftalen kan tilsidesættes som ugyldig iht. [aftalelovens § 36](#),

at formålet med anskaffelsen af ejendommen var, at appellantten skulle bo der, og ikke at der skulle generes et overskud på ejendommen.«

## Landsrettens begrundelse og resultat

Denne sag vedrører, om parternes aftale om et opsigelsesvarsel i 99 år må sidestilles med en aftale om uopsigelighed omfattet af bestemmelsen i [lejelovens § 44](#), stk. 5 (tidligere § 47, stk. 4), og om parternes tillægsaftaler om opsigelsesvarslet på 99 år og en månedlig leje på 2.550 kr., er ugyldige efter [aftalelovens § 36](#).

3857

Spørgsmålet om lejens eventuelle nærmere forhøjelse og præcise fastsættelse, herunder spørgsmålet om, hvorvidt lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, jf. [lejelovens § 42](#), stk. 1, er ikke direkte omfattet af ankesagen.

Det følger af almindelige obligationsretlige principper, at den ene part i et retsforhold, hvor der er aftalt uopsigelighed, ikke ensidigt i uopsigelighedsperioden 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. Denne grundsætning afspejles i [lejelovens § 44](#), stk. 5, hvoraf det følger, at en lejeforhøjelse i medfør af bl.a.

lejelovens § 42 - uanset aftalt uopsigelighed - kan kræves, når udlejer har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

Parterne har ved tillægsaftalen fra 2009 ikke indgået en udtrykkelig aftale om tidsubegrænset uopsigelighed for udlejer, men har i stedet aftalt, at udlejer har et opsigelsesvarsel på 99 år. Det er ikke aftalt, at udlejer inden opsigelse eller i en opsigelsesperiode kan forhøje lejen. Det bemærkes, at udlejer efter almindelige regler også i en eventuel opsigelsesperiode skal opfylde sine forpligtelser i henhold til lejeaftalen.

Tillægsaftalen blev indgået i 2009, hvor lejer var i fyrrerne. Det må dermed på aftaletidspunktet have stået både udlejer og lejer klart, at opsigelsesvarslet var til hinder for, at udlejer på noget tidspunkt i lejers levetid kunne bringe lejemålet til ophør ved opsigelse. I hvert fald under disse omstændigheder finder landsretten, at det usædvanligt lange opsigelsesvarsel må sidestilles med et vilkår om tidsubegrænset uopsigelighed fra udlejers side - herunder med den virkning, at udlejer inden opsigelse og i opsigelsesperioden på 99 år er afskåret fra at kræve lejen forhøjet.

Spørgsmålet er herefter, om tillæggene fra 2009 og 2016 til lejeaftalen er ugyldige efter aftalelovens § 36.

Landsretten finder, at U ikke har godtgjort, at der ved indgåelsen af tillægsaftalerne i 2009 og 2016 forelå forhold, som kan medføre ugyldighed efter aftalelovens § 36. Heller ikke indholdet af tillægsaftalerne fra 2009 og 2016 eller efterfølgende omstændigheder kan medføre ugyldighed. Landsretten har herved bl.a. lagt vægt på, at U ikke har antageliggjort, at lejeaftalens samlede vilkår og lejeniveauet - for indeværende - kan karakteriseres som urimelige. Det bemærkes i forlængelse af dette, at der dog ikke henset til mulig fremtidig prisudvikling mv. findes grundlag for at give appellanten medhold i sidste led i påstand 2, hvorefter lejen »ikke kan ændres i hele lejeperioden«.

Det bemærkes endvidere, at der efter parternes påstande ikke er anledning for landsretten til at tage stilling til, om lejen, jf. L's forklaring, burde udgøre 3.100 kr. om måneden, som oprindeligt aftalt mellem parterne.

Landsretten tiltræder af disse grunde boligrettens afgørelse om at give L medhold i den nedlagte påstand 1, ligesom landsretten giver L delvis medhold i påstand 2, således at U tilpligtes at anerkende, at tillæg af 30. juni 2016 til lejeaftalen af 15. december 2004 vedrørende lejemålet ..., er gyldigt, således at lejens størrelse, som i medfør af tillæg af 30. juni 2016, pr. 1. juli 2016 blev fastsat til kr. 2.550,00 pr. måned, er »uopsigelig«.

Det følger af det ovenfor anførte, at L frifindes for U selvstændige påstand.

Efter sagens udfald skal U i sagsomkostninger for begge retter betale 100.000 kr. til L til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. U skal desuden betale 10.000 kr. til retsafgift til statskassen, jf. retsafgiftslovens § 9, stk. 2, jf. stk. 1, nr. 3. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

## Thi kendes for ret

Byrettens dom stadfæstes med den tilføjelse, at U tilpligtes at anerkende, at tillæg af 30. juni 2016 til lejeaftalen af 15. december 2004 vedrørende lejemålet ..., er gyldigt, således at lejens størrelse, som i medfør af tillæg af 30. juni 2016, pr. 1. juli 2016 blev fastsat til kr. 2.550,00 pr. måned, er »uopsigelig«.

...