



DLA Piper vinder landsretssag om nettoprisindeksering af OMK-leje



Morten Dybro
Advokat, Director



John Bjerre Andersen
Senior Counsel



Michael Holsting
Partner

Vestre Landsret godkender aftale om nettoprisindeksering af omkostningsbestemt leje.

Boligretten i Randers godkendte i december 2020, at der gyldigt i en lejekontrakt vedrørende et omkostningsbestemt lejemål reguleret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, kunne aftales en regulering i lejen i lejeperioden efter nettoprisindeks i overensstemmelse med lejelovens § 53, stk. 2, 2. punktum.

Flertallet i boligretten udtalte:

"Ved den ændring af lejelovens § 53, stk. 2, der trådte i kraft den 1. juli 2015, blev muligheden for at aftale regulering af lejen ved trapeleje ophævet og erstattet af en mulighed for at aftale regulering af lejen efter nettoprisindeks.

Bestemmelsens ordlyd giver i sig selv ikke holdepunkter for at antage, at bestemmelsen ikke skulle finde anvendelse på omkostningsbestemte lejemål, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Bemærkninger til lovforslaget syntes at forudsætte, at der ikke kan ske aftalt lejeregulering efter lejelovens § 53, stk. 2, i omkostningsbestemte lejemål, jf. boligreguleringslovens § 5 stk. 1, men det er samtidig i forarbejderne anført, at der

ikke foreslås ændringer i bestemmelsens anvendelsesområde".

Derudover henviste man til Højesterets praksis for tiden forud for lovændringen i 2015, hvor det var fastslået, at aftaler om trappeleje gyldigt kunne indgås også i omkostningsbestemte lejemål, og at der som anført ikke ved lovændringen var tiltænkt ændringer i bestemmelsens anvendelses område.

Udfordringen bestod i, at man i bemærkningerne til ændringen af lejelovens § 53, stk. 2, og i bemærkningerne til indførelsen af boligreguleringslovens § 9 a havde skrevet, at der ikke kan aftales nettoprisindeksering i lejemål, hvor lejen er omkostningsbestemt reguleret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, idet man for disse lejemål henviste udlejer til at varsle nettoprisindeksering af lejen for en 2-årig periode frem for at varsle lejeforhøjelse efter de omkostningsbestemte principper for samme periode.

I tilknytning hertil udtalte boligretten korrekt, at boligreguleringslovens § 9 a imidlertid vedrører udlejers ensidige varsling, mens Lejelovens § 53, stk. 2, vedrører aftalt regulering af lejen.

Herefter og efter ordlyden af lejelovens § 53, stk. 2, fandt Boligretten ikke grundlag for, at boligreguleringslovens § 9 a var til hinder for, at der i omkostningsbestemte lejemål kan aftales pristalsregulering med nettoprisindekset.

Vestre Landsret har ved dom afsagt den 22. april 2022 stadfæstet dommen, idet Landsretten var enig i Boligrettens resultat og begrundelse.

Det må forventes, at dommen søges indbragt for Højesteret.

Fagområder Erhvervs- og boliglejeret

Sektorer Real Estate
