



# HØJESTERETS DOM

## afsagt onsdag den 12. februar 2020

---

**Sag BS-32625/2019-HJR**  
(2. afdeling)

Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S  
(advokat Dan Terkildsen)

mod

Advodan Lyngby Advokataktieselskab  
(advokat Simon Hauch)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Lyngby den 12. juli 2018 (BS-8261/2017) og af Østre Landsrets 4. afdeling den 15. april 2019 (BS-27279/2018).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Jon Stokholm, Jens Peter Christensen, Michael Rekling og Kristian Korfits Nielsen.

### **Påstande**

Appellanten, Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S, har gentaget sine påstande.

Indstævnte, Advodan Lyngby Advokataktieselskab, har påstået afvisning af anken, subsidiært at Brdr. Jardorf Ejendomme – ud over de 776.815,72 kr. med tillæg af renter og sagsomkostninger, som Brdr. Jardorf Ejendomme har betalt den 29. april 2019 – skal betale 45.467,02 kr. eller et mindre beløb med procesrente fra den 5. juni 2017, og mere subsidiært stadfæstelse af landsrettens dom.

Brdr. Jardorf Ejendomme har påstået, at afvisningspåstanden ikke tages til følge.

### **Anbringender**

Brdr. Jardorf Ejendomme har til støtte for, at anken ikke afvises, anført navnlig, at retsplejelovens § 370, stk. 5, indebærer, at opfyldelse af en dom, selv hvor anke kunne udskyde betalingsfristen, ikke kan tolkes som et implicit ankeafkald. I denne sag var selskabet, uanset om der blev indgivet ansøgning til Procesbevillingsnævnet, og uanset om der måtte blive meddelt tredjeinstansbevilgning, forpligtet til at opfylde landsrettens dom. Dette bestyrker, at der ikke foreligger noget udtrykkeligt ankeafkald, jf. retsplejelovens § 370, stk. 5.

Brdr. Jardorf Ejendomme har herudover supplerende anført navnlig, at Advodan Lyngby ikke har bestridt, at advokataktieselskabet ikke har betalt den fjerde lejeforhøjelse, som udsprang af retsforliget indgået i 2011. Denne del af kravet på efterbetaling er hverken helt eller delvist forældet, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Det er ikke korrekt, når landsretten anfører, at retsforliget ikke afgør eller har kunnet regulere, i hvilket omfang der er et krav på ikke betalt leje. Retsforliget fastsætter således med virkning for bestemte perioder det beløb, der skal efterbetales, og det er en af disse perioder, hvor opkrævning ikke er sket.

Afbrydelse af forældelsen af samtlige krav på efterbetaling af lejeforhøjelser er sket den 5. maj 2017, hvor Advodan Lyngby foretog indbetaling af de opkrævede beløb. Ved betalingen blev fordringen – uanset forbeholdet om tilbagesøgning – honoreret med frigørende virkning, og der bestod herefter ikke længere nogen fordring. Det giver derfor ikke mening, at der fortsat skulle løbe en forældelsesfrist. Det giver heller ikke mening, at det afgørende for afbrydelsen skulle være, hvornår Advodan Lyngby, der har opfyldt fordringen, måtte vælge at foretage retslige skridt. Krav på lejeregulering med 2,5 %, som er yngre end tre år regnet fra den 1. juni 2017, er herefter ikke forældet.

Det fastholdes, at der er krav på renter af de løbende for lidt betalte lejeløb.

Advodan Lyngby har til støtte for påstanden om afvisning anført navnlig, at Brdr. Jardorf Ejendomme den 29. april 2019 opfyldte landsrettens dom uden at tage forbehold for anke eller for at ansøge Procesbevillingsnævnet om tilladelse. I en sag som den foreliggende, hvor anke på grund af to-instansprincippet som udgangspunkt er udelukket og alene kan ske, hvis der meddeles tilladelse, må opfyldelse af dommen uden forbehold af nogen art betragtes som et ankeafkald, og anken skal derfor afvises.

Advodan Lyngby har herudover supplerende anført navnlig, at Brdr. Jardorf Ejendomme ikke kan efteropkræve leje, der er forfaldet længere tilbage end tre år fra afbrydelsen af forældelsesfristen. Det gælder både for leje, der udspringer af det indgåede forlig, og for leje, der baserer sig på lejekontraktens bestem-

melse om, at lejen årligt forhøjes med 2,5 %. Det fastholdes således, at retsforliget efter sit indhold ikke udgør et særligt retsgrundlag som omhandlet i forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Der var på tidspunktet for indgivelse af stævning ikke sket afbrydelse af forældelsesfristen, hverken fra Advodan Lyngbys eller Brdr. Jardorf Ejendommers side. Den omstændighed, at Advodan Lyngby foretog betaling af efterbetalingskravet den 5. maj 2017, ændrer ikke herpå og kan ikke anses for en disposition, der afbrød forældelsesfristen, eller for en anden form for anerkendelse af kravet. Betalingen skete under udtrykkelig protest, og det blev samtidig tilkendegivet, at ingen forældelsesfrist kunne anses for suspenderet. Landsrettens dom er på dette punkt i strid med forældelseslovens bestemmelser om fristafbrydelse, jf. forældelseslovens § 15 modsætningsvis, og § 16, stk. 1, og stk. 2, nr. 4. Fordringen består således fortsat, hvis betalingen er sket under protest og med krav om tilbagebetaling.

Det bestrides, at Brdr. Jardorf Ejendomme har krav på renter af noget beløb. Man skal alene betale renter af fordringer, der er forfaldne til betaling, jf. rentelovens § 3, stk. 1. I denne sag er der aldrig foretaget en regulering, som kunne danne grundlag for en opkrævning. Det savner mening at kræve renter af ydelser, man faktisk ikke har opkrævet, og det ville i øvrigt være urimeligt, hvis man kunne. Subsidiært skal der betales renter efter rentelovens § 3, stk. 3, og mere subsidiært fra et senere tidspunkt end efter § 3, stk. 1, jf. § 3, stk. 5. Advodan Lyngby har betalt det, som Brdr. Jardorf Ejendomme løbende har opkrævet, og betaling er sket til tiden.

Brdr. Jardorf Ejendommers rentekrav er under alle omstændigheder som udgangspunkt omfattet af en 3-årig forældelsesfrist. Forældelsesfristen blev først afbrudt ved fremsættelse af anbringendet om krav på renter som kompensation. Anbringendet blev fremsat den 20. november 2017 i Brdr. Jardorf Ejendommers svarskrift for byretten. Forældelsesfristen for rentekravet blev dermed først afbrudt denne dato, jf. forældelseslovens § 16, stk. 2, nr. 3. Subsidiært blev forældelsesfristen afbrudt ved Advodan Lyngbys indgivelse af stævning den 10. oktober 2017, jf. forældelseslovens § 16, stk. 2, nr. 4. Landsrettens dom bør derfor ændres på dette punkt, således at der ikke modregnes noget rentekrav i Brdr. Jardorf Ejendommers favør ved opgørelse af Advodan Lyngbys tilbagebetalingskrav.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Hovedspørgsmålet i sagen er, i hvilket omfang udlejer Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S' krav på efterbetaling af ikke betalt leje er bortfaldet ved forældelse eller passivitet. Det er i den forbindelse et spørgsmål, hvilken betydning

det har, at Advodan Lyngby Advokataktieselskab den 5. maj 2017 betalte efterbetalingskravet under protest. Derudover er der spørgsmål om rente, og om anken til Højesteret skal afvises.

#### *Afvisning*

Efter retsplejelovens § 370, stk. 5, kan en part give afkald på anke, når dommen er afsagt. Afkaldet skal være udtrykkeligt. Da Brdr. Jardorf Ejendomme opfyldte landsrettens dom, gav selskabet ikke et udtrykkeligt ankeafkald. Påstanden fra Advodan Lyngby om afvisning af anken tages herefter ikke til følge.

#### *Forældelse*

Brdr. Jardorf Ejendommens efterbetalingskrav angår manglende betaling af leje-forhøjelse i henhold til et retsforlig og manglende betaling af leje-forhøjelse med 2,5 % årligt i henhold til lejekontraktens reguleringsbestemmelse. Den manglende betaling af leje-forhøjelse i henhold til retsforliget vedrører den aftalte fjerde rate, som Advodan Lyngby skulle betale i 2012 og de følgende år.

Højesteret finder, at forliget, der må betragtes som et tillæg til lejekontrakten, ikke udgør et særligt retsgrundlag som omhandlet i forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, for Brdr. Jardorf Ejendommens krav på betaling af leje-forhøjelsen for 1. januar 2012 og frem. Højesteret tiltræder herefter, at den del af Brdr. Jardorf Ejendommens efterbetalingskrav, der vedrører forskellen mellem den faktisk betalte leje og den leje-forhøjelse, som skulle betales efter den fjerde rate i forliget, ikke er undergivet 10 års forældelse.

Alle dele af Brdr. Jardorf Ejendommens krav på efterbetaling af leje er således omfattet af den almindelige 3-årige forældelsesfrist i forældelseslovens § 3, stk. 1.

Af de grunde, der er anført af landsretten, tiltræder Højesteret, at den del af Brdr. Jardorf Ejendommens efterbetalingskrav, der vedrører lejebetalinger, som ligger mere end tre år forud for opfyldelsen af kravet den 5. maj 2017, er forældet.

#### *Passivitet*

Af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at den del af Brdr. Jardorf Ejendommens efterbetalingskrav, som støttes på lejekontraktens klausul om en årlig regulering på 2,5 %, og som ikke er forældet, er fortabt ved passivitet.

#### *Forrentning*

Højesteret tiltræder, at Brdr. Jardorf Ejendommens krav på efterbetaling af leje i henhold til lejemålets retsgrundlag er omfattet af rentelovens § 3, stk. 1. Højesteret finder, at der ikke er grundlag for at bringe reglen i rentelovens § 3, stk. 3,

i anvendelse, og der er ikke hjemmel til i medfør af rentelovens § 3, stk. 5, at bestemme, at rente skal betales fra et senere tidspunkt end efter § 3, stk. 1, jf. herved § 3, stk. 5, 2. pkt. Brdr. Jardorf Ejendommens krav på efterbetaling af den ikke forældede forhøjelse af lejen i henhold til retsforliget skal derfor forrentes fra forfaldsdatoen for de enkelte lejebetaling, i det omfang der ikke er indtrådt særskilt forældelse af rentekravet.

Højesteret lægger som ubestridt til grund, at Brdr. Jardorf Ejendommens krav om rente af efterbetaling af leje først blev fremsat i selskabets svarskrift af 20. november 2017 for byretten. Forældelsen af selskabets rentekrav blev dermed afbrudt denne dato, jf. forældelseslovens § 16, stk. 2, nr. 3. Som følge heraf har Brdr. Jardorf Ejendomme ikke krav på forrentning af den del af sit efterbetalingskrav, der vedrører lejebetaling i henhold til retsforliget, som ligger mere end tre år forud for den 20. november 2017. Rentekravet kan herefter på det foreliggende grundlag opgøres til i alt 19.582 kr.

#### *Konklusion*

Da Brdr. Jardorf Ejendomme alene har et rentekrav på 19.582 kr., som skal fradrages i Advodan Lyngbys tilbagebetalingskrav, tager Højesteret advokataktieselskabets subsidære påstand til følge med 1.515 kr. med procesrente fra den 5. juni 2017.

### **THI KENDES FOR RET:**

Landsrettens dom stadfæstes med den ændring, at Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S til Advodan Lyngby Advokataktieselskab skal betale yderligere 1.515 kr. med procesrente fra den 5. juni 2017, og at beløbet på 692.730,52 kr. forrentes fra den 5. juni 2017.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S betale 50.000 kr. til Advodan Lyngby Advokataktieselskab.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse. Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.