

AFGR.2023-0630-3

H.D. 28. juni 2023 i sag BS-26142/2022-HJR og BS-26315/2022-HJR (1. afd.)

Udlejer af småejendom med fire beboelseslejligheder var ikke afskåret fra at varsle lejeforhøjelse efter lejelovens regler om det lejedes værdi.

Udlejer X ApS varslede lejeforhøjelse over for A og B. I varslingsbrevene henviste X til reglerne om det lejedes værdi og anførte, at lejeforhøjelserne var begrundet i forbedringsarbejder på ejendommen og i deres beboelseslejemål. For Højesteret angik sagen, om X var berettiget til at varsle lejeforhøjelse efter [lejelovens](#) regler om det lejedes værdi (i overensstemmelse med dagældende boligreguleringslovs § 29 c), eller om X skulle have anvendt de særlige regler om varsling af forbedringsforhøjelse efter lovens §§ 23-26, jf. § 4, stk. 5, 2. pkt., der gjaldt for lejeforhold i en småejendom med fire eller flere beboelseslejligheder. Højesteret udtalte, at der ikke i lejelovgivningens ordlyd eller forarbejder var klare holdepunkter for, at en udlejer, der havde udført forbedringsarbejder på en småejendom med fire eller flere beboelseslejligheder, var afskåret fra at varsle lejeforhøjelse efter [lejelovens](#) regler om det lejedes værdi. X var derfor berettiget til over for A og B at varsle lejeforhøjelse efter [lejelovens](#) regler om det lejedes værdi. ^[Note 1]

(Jens Peter Christensen, Thomas Rørdam, Lars Hjortnæs, Ole Hasselgaard og Rikke Foersom).B (adv. Jakob Busse, Kbh.)A (adv. Jakob Busse, Kbh.)mod X ApS (adv. Michael Holsting, Kbh.)

Fodnoter

[1] Se om retsgrundlaget i landsrettens og Højesterets domme. Jakob Juul-Sandberg i Det lejedes værdi (4. udg. 2018) s.162-63, Marianne Dons og Susanne Kier i Omkostningsbestemt leje og forbedring (4. udg. 2019) s. 302 samt Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe i Boligret (3.- udg. 2019) s. 369.