

# H.D. afsagt onsdag den 28. juni 2023, BS-26142/2022-HJR

Højesteret stadfæster landsrettens dom, således at boligrettens dom ophæves, og sagerne hjemvises til fornyet behandling ved boligretten

## Dom af 28-06-2023

### HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 28. juni 2023

Sagerne BS-26142/2022-HJR og BS-26315/2022-HJR

(1. afdeling)

Lejer 2

og

Lejer 1

(advokat Jakob Busse for begge)

mod

Udlejer ApS

(advokat Michael Holsting)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Lyngby den 15. januar 2021 (BS-35001/2018-LYN og BS-35019/2018-LYN) og af Østre Landsrets 12. afdeling den 29. oktober 2021 (BS-3991/2021-OLR og BS-3992/2021-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jens Peter Christensen, Thomas Rørdam, Lars Hjortnæs, Ole Hasselgaard og Rikke Foersom.

Sagerne er behandlet skriftligt, jf. [retsplejelovens § 387](#).

## Påstande

Appellanterne, Lejer 2 og Lejer 1, har påstået stadfæstelse af boligrettens dom, således at huslejenævnets afgørelser af 24. august 2018 ophæves, og sagerne hjemvises til fornyet behandling i huslejenævnet.

Indstævnte, Udlejer ApS, har påstået stadfæstelse af landsrettens dom, således at boligrettens dom ophæves, og sagerne hjemvises til fornyet behandling ved boligretten.

## Supplerende sagsfremstilling

Som det fremgår af landsrettens dom, er Lejer 2 og Lejer 1 lejere af beboelseslejemål i Udlejer ApS' ejendom beliggende Adresse 3 i By.

Lejer 2s lejemål (Adresse 4) er ifølge oplysninger fra Bygnings- og Bo-ligregistret (BBR) en lejlighed med 3 værelser på 61 m<sup>2</sup>. Lejeforholdet blev påbegyndt i 2007, og den årlige leje udgjorde i januar 2018 53.061 kr. svarende til 869,85 kr. pr. m<sup>2</sup>. Ved brev af 17. januar 2018 varslede Udlejer ApS lejeforhøjelse med 78.939 kr. årligt til en ny årlig leje på 132.000 kr. svarende til 2.163,93 kr. pr. m<sup>2</sup>. Ved afgørelse af 24. august 2018 fandt Gentofte Huslejenævn, at den varslede leje væsentligt oversteg den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, og huslejenævnet fastsatte lejen til 73.200 kr. årligt svarende til 1.200 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Lejer 1s lejemål (Adresse 1) er ifølge oplysninger fra BBR en lejlighed med 3 værelser på 61 m<sup>2</sup> med tilhørende loftsrum på 45 m<sup>2</sup>. Lejeforholdet blev påbegyndt i 1995, og den årlige leje udgjorde i januar 2018 44.773,56 kr. svarende til 733,99 kr. pr. m<sup>2</sup>. Ved brev af 26. januar 2018 varslede Udlejer ApS lejeforhøjelse med 105.226,44 kr. årligt til en ny årlig leje på 150.000 kr. svarende til 2.459,02 kr. pr. m<sup>2</sup>. Ved afgørelse af 24. august 2018 fandt Gentofte Huslejenævn, at den varslede leje væsentligt oversteg den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, og huslejenævnet fastsatte lejen til 73.200 kr. årligt svarende til 1.200 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Huslejenævnets afgørelser blev indbragt for Boligretten i Lyngby, der udskilte bl.a. spørgsmålet om Udlejer ApS' valg af fremgangsmåde ved varsling af lejeforhøjelse til særskilt behandling.

## Supplerende retsgrundlag

[Lejeloven \(lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019\)](#) og boligregulerings-loven ([lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019](#)) blev ophævet ved [lov nr. 341 af 22. marts 2022](#) om leje, der trådte i kraft den 1. juli 2022.

## Højesterets begrundelse og resultat

### *Sagernes baggrund og problemstilling*

Udlejer ApS ejer en ejendom med fire beboelseslejligheder og tre erhvervsenheder på Adresse 3 i By. I januar 2018 varslede Udlejer ApS lejeforhøjelse over for lejerne Lejer 2 og Lejer 1. Udlejer ApS henviste i varslingsbrevene til reglerne om det lejedes værdi og anførte, at leje-forhøjelserne var begrundet i forbedringsarbejder på ejendommen og i deres beboelseslejemål.

Det udskilte spørgsmål angår, om Udlejer ApS var berettiget til at varsle lejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi, jf. dagældende boligreguleringslovs § 29 c, jf. dagældende lejelovs § 47, eller om Udlejer ApS skulle have anvendt reglerne om varsling af forbedringsforhøjelse, jf. dagældende boligreguleringslovs §§ 23-26, jf. § 4, stk. 5, 2. pkt.

### *Huslejeregulering for mindre ejendomme*

Boligreguleringslovens kapitel IV A (§§ 29 b-f) om huslejeregulering for mindre ejendomme, der trådte i kraft den 1. januar 1995, blev indsat ved lov nr. 419 af 1. juni 1994. Ved lovændringen blev huslejereguleringen for ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede seks eller færre beboelseslejligheder (småejendomme) i regulerede kommuner, overført til lejeloven. Småejendomme blev dermed fritaget for bl.a. boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt husleje og de særlige regler om varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder.

Boligreguleringslovens § 4, stk. 5, blev indsat ved lov nr. 470 af 9. juni 2004. Med bestemmelsen blev småejendomme, som på tidspunktet for varslingen omfatter fire eller flere beboelseslejligheder, omfattet af boligreguleringslovens særlige regler om varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder, jf. §§ 23-26, jf. § 4, stk. 5, 2. pkt.

Der blev ikke i forbindelse med indsættelsen af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, ændret i bestemmelserne i lovens § 29 c og § 29 e.

Det fremgår af § 29 c, at lejelovens regler om det lejedes værdi finder anvendelse ved regulering af huslejen for småejendomme, dog således at lejen ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. lovens § 7. For småejendomme gælder desuden reglerne om forbedringer mv. i lejelovens kapitel X, jf. boligreguleringslovens § 29 e.

Der er ikke i lejelovgivningens ordlyd eller forarbejder klare holdepunkter for, at boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 2. pkt., afskærer en udlejer, der har udført forbedringsarbejder på en småejendom med fire eller flere beboelseslejligheder, fra at varsle lejeforhøjelse efter lejelovens regler om det lejedes værdi i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 29 c.

Højesteret finder, at Udlejer ApS derfor var berettiget til over for Lejer 2 og Lejer 1 at varsle lejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi.

### *Konklusion*

Højesteret stadfæster landsrettens dom, således at boligrettens dom ophæves, og sagerne hjemvises til fornyet behandling ved boligretten.

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

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Lejer 2 og Lejer 1 hver især betale 30.000 kr. til Udlejer ApS.

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