



**ØSTRE LANDSRET
DOM**
afsagt den 29. oktober 2021

Sag BS-3991/2021-OLR og BS-3992/2021-OLR
(12. afdeling)

Udlejer ApS

(advokat Michael Holsting)

mod

Lejer 2

og

Lejer 1

(advokat Helle Vibeke Paulsen for begge)

Boligretten i Lyngby har den 15. januar 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-35001/2018-LYN og BS-35019/2018-LYN).

Landsdommerne Ib Hounsgaard Trabjerg, Bloch Andersen og Mette Skov Larsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Sagen er afgjort uden mundtlig hovedforhandling, jf. retsplejelovens § 387, stk. 1, nr. 1.

Påstande

Appellanten, Udlejer ApS har nedlagt påstand om, at de indstævnte, Lejer 2 og Lejer 1, skal anerkende, at de til ikrafttræden pr. 1. maj 2018 varslede lejeforhøjelser vedrørende de to lejeres lejemål i ejendommen Adresse 1, By 1, skal hjemvises til fornyet behandling ved Boligretten i Lyngby.

De indstævnte, [Lejer 2] og [Lejer 1], har principalt påstået dommen stadfæstet, subsidært hjemvisning af sagerne til realitetsbehandling ved Boligretten i Lyngby.

Anbringender

[Udlejer ApS] har i procedureindlæg 1 af 26. maj 2021 anført blandt andet:

"...

Sagsfremstilling og anbringender

Redegørelse for sagens problemstilling

- 1 Nærværende sag vedrører alene boligrettens delafgørelse af følgende formalitetsspørgsmål:

"Kan udlejer vælge mellem at varsle efter småhuskapitlet, jf. brl. § 29 c, eller er udlejer henvist til at varsle efter forbedringsreglerne efter reglerne i brl. § 4, stk. 5, jf. §§ 23-26."

- 2 Retten skal dermed alene tage stilling til appellantens udskilte anbringende om, at appellant kan kræve lejeforhøjelse til det lejedes værdi efter reglerne i lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c, og derved ikke til realiteten vedrørende lejens størrelse.

- 3 ...

- 4 Nedenfor følger appellantens redegørelse for principperne og hensynene bag henholdsvis varsling af forbedringstillæg og forhøjelse til det lejedes værdi, ligesom der redegøres for småhusudlejerens øvrige muligheder for varsling af lejeforhøjelser og dennes valgfrihed mellem de pågældende varslingsmetoder.

Særligt vedrørende forbedringstillæg

- 5 Indledningsvis bemærkes det, at der for en udlejer gælder en generel ret til at foretage forbedringer i eksisterende lejemål, jf. lejelovens § 55, samt til illustration TBB.2005.481 B.
- 6 Udlejers adgang til at forbedre det lejede, er således ikke betinget af, at de pågældende forbedrings- og/eller renoveringsarbejder vedrører uopsættelige foranstaltninger, idet en udlejer til enhver tid kan vælge at forbedre

sin ejendom, forudsat at den pågældende udlejer iagttager reglerne om varsling af arbejdernes iværksættelse.

- 7 For så vidt angår lejemål som er reguleret efter boligreguleringsloven, gælder der – bortset fra reglerne om varsling i boligreguleringslovens kapitel IV – tillige ingen begrænsninger i udlejers ret til at foretage forbedringer og/eller renoveringer i eksisterende lejemål, jf. Karnovs note 412 til lejelovens § 55, stk. 2.
- 8 I medfør af udlejers generelle ret til at foretage forbedringer og/eller renoveringer af det lejede, er udlejer berettiget til at kræve lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.
- 9 Den pågældende forøgelse beror på en teknisk matematisk beregning af det afkast, som udlejer kan kræve henset til den forøgede værdi, som de pågældende forbedrings- og/eller renoveringsarbejder tilfører det lejede i henhold til øget komfort, funktionalitet og/eller ved at nedsætte andre driftsomkostninger, herunder særligt forbrugsudgifter, jf. Edlund og Grubbe: Boliglejeret, s. 376.
- 10 En forbedringsforhøjelse er således et matematisk beregnet tillæg til den gældende leje, som en udlejer kan vælge at pålægge lejerer, for så vidt udlejer har gennemført faktiske renoverings- og/eller forbedringsarbejder.
- 11 Ved den tekniske matematiske beregning af forbedringstillæg tages der dermed hensyn til den gældende leje samt til lejemålets stand henholdsvis før og efter de pågældende forbedringsarbejder, hvorefter lejemålets øgede brugsværdi værdiansættes som et tillæg til den leje, som var gældende forud for lejemålets forbedring.
- 12 Ved udlejers forbedringer af det lejede, kan udlejer således vælge at varsle forbedringsforhøjelse efter reglerne om forbedringer i boligreguleringslovens § 4, stk. 5 jf. §§ 23, 24, 25 og 26.
- 13 Tilsvarende kan udlejer vælge at ikke at varsle forbedringsforhøjelse, men blot gennemføre forbedringerne.

Særligt vedrørende forhøjelse til det lejedes værdi

- 14 I medfør af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 1. pkt. gælder boligreguleringslovens kapitel II om omkostningsbestemt lejeregulering ikke for småhusejendomme, idet lejeregulering af småhuslejemål i stedet foretages efter regler i lejelovens kapitel VIII vedrørende det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29c, 1. pkt.

- 15 I forlængelse heraf fremgår af boligreguleringslovens § 29c, 2. pkt. en supplerende begrænsning for, hvilken leje der kan opkræves for småhuslejemål, idet den pågældende leje ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales i tilsvarende lejeforhold, hvor lejefastsættelsen og lejereguleringen sker efter boligreguleringslovens kapitel II, det vil sige reglerne om omkostningsbestemt leje.
- 16 Uanset at småhusejendomme principielt ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, gælder reglerne om omkostningsbestemt leje således alligevel indirekte, idet der også for småhuse gælder en øvre grænse for småhuslejens størrelse, jf. boligreguleringslovens § 29c.
- 17 I medfør af lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c kan udlejer af en småhusejendom kræve lejen forhøjet, hvis den gældende leje er væsentligt lavere end det lejedes værdi.
- 18 En småhusudlejers adgang til at regulere lejen til det lejedes værdi i medfør af lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c udgør således en fravigelse af boligreguleringslovens almindelige regler om omkostningsbestemt leje.
- 19 Det lejedes værdi er ikke defineret i lejeloven, idet fastlæggelse af det lejedes værdi foretages på baggrund af en række parametre, som fremgår af lejelovens § 47, stk. 2, 1. pkt.
- 20 Det fremgår af lejelovens § 47, stk. 2, 1. pkt., at det lejedes værdi fastsættes ud fra den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for lejemål, som tilsvarende det omtvistede lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.
- 21 For så vidt angår fastsættelsen af lejen for et konkret lejemål i medfør af reglerne om det lejedes værdi, tages således alene udgangspunkt i det pågældende lejemåls egenskaber – det vil sige de parametre som fremgår af lejelovens § 47, stk. 2, 1. pkt. – idet der ved lejefastsættelsen ikke som sådan tages hensyn til den aktuelle leje.
- 22 Lejefastsættelse efter det lejedes værdi foretages således isoleret set som en vurdering af lejens størrelse i henhold til oplysninger om lejens størrelse for sammenlignelige lejemål i det pågældende marked på et givent tidspunkt, hvormed vurderingen af lejens størrelse foretages uden hensyntagen til det omtvistede lejemåls begyndelsesleje og/eller senere forhøjelser og øvrige reguleringer.

Særligt vedrørende udlejers adgang til øvrige lejeforhøjelser

- 23 Foruden udlejers adgang til at foretage lejeforhøjelse i medfør af udlejers forbedringer af det lejede, jf. boligreguleringslovens §§ 23-26 og udlejers adgang til at varsle forhøjelse til det lejedes værdi i medfør § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c, er udlejer tillige berettiget til at gennemføre lejeforhøjelse på baggrund af skatte- og afgiftsforhøjelser vedrørende den omtvistede ejendom, jf. lejelovens §§ 50-51.
- 24 Udlejer er endvidere berettiget til at kræve regulering i henhold til parternes eventuelle aftale om trappeleje, jf. lejelovens § 53, stk. 2. I forlængelse heraf bemærkes det, at parternes eventuelle aftale om trappeleje heller ikke afskærer udlejer fra samtidig eller senere at varsle forhøjelse til det lejedes værdi, jf. GD 2010/03 H.

Særligt vedrørende varslingsadgang – udlejers muligheder

- 25 Med henvisning til nærværende procedureindlægs foregående afsnit kan det udledes, lejelovgivningens regler giver en småhusudlejer mulighed for at varsle lejeforhøjelse med henvisning til:
1. Forbedringer af det lejede, jf. boligreguleringslovens §§ 23-26
 2. Det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c
 3. Stigninger i skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-51
 4. Regulering i henhold til aftale om trappeleje, jf. lejelovens § 53, stk.
- 26 Lejelovgivningens regler om udlejers mulighed for at varsle lejeforhøjelse i henhold til de pågældende bestemmelser, indeholder imidlertid ikke en samtidig pligt for udlejer til at iagttage den ene mulighed forud for en anden, ligesom der heller ikke af lejelovgivningens regler kan udledes en begrænsning, som måtte afskære udlejer fra at varsle den ene lejeforhøjelsesmulighed i forlængelse af eller samtidig med en anden.
- 27 Lejelovgivningens regler vedrørende udlejers lovhjemlede adgang til at lejeforhøje, herunder i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26 og lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c, indeholder således ikke koblinger eller henvisninger de pågældende bestemmelser imellem, som måtte medføre at de pågældende lejeforhøjelsesmuligheder udelukker hinanden, eller skal anvendes i en prioriteret rækkefølge.
- 28 Idet det lejedes værdi udgør den overliggende barre for lejens størrelse, er udlejer dog følgelig afskåret fra at varsle forbedringsforhøjelse i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26, for så vidt den varslede leje i så fald vil overstige det lejedes værdi, herunder i medfør af boligreguleringslovens § 25a, hvorefter huslejenævnet er tillagt kompetence til at træffe afgørelse

vedrørende størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres som følge af udlejers forbedringer.

- 29 Varsling af lejeforhøjelse til det lejedes værdi vil selvsagt opsluge eventuelle forbedringer og/eller skatte- og afgiftsreguleringer, ligesom udlejer ikke kan varsle forbedringsforhøjelse vedrørende eventuelle forbedringer af det lejede, som var tilstede på tidspunktet for udlejers varsling af en forhøjelse til det lejedes værdi.
- 30 At udlejer naturligt er afskåret fra at varsle forbedringsforhøjelse efter boligreguleringslovens §§ 23-26 vedrørende forbedringer som var tilstede på tidspunktet for udlejers varsling af forhøjelse til det lejedes værdi i medfør af lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c følger af, at udlejer ved samtidig eller senere forbedringsforhøjelse vil blive godtgjort for de samme forbedringsarbejder 2 gange.
- 31 Modsætningsvis er udlejer ikke afskåret fra at varsle forhøjelse til det lejedes værdi i umiddelbar forlængelse af udlejers varsling af forbedringsforhøjelse i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26, idet udlejers eventuelle tidligere forbedringsforhøjelser er fastsættelsen af det lejedes værdi uvedkommende – dog med undtagelse af helt specifikke undtagelser i medfør af lejelovens § 47, stk. 1, litra a-g, som i sit hele vedrører energibesparende foranstaltninger eller byfornyelsessituationer.
- 32 Lejelovgivningens regler, herunder boligreguleringslovens kapitler IV og IV A, indeholder således ikke retningslinjer for eller en pligt for udlejer til at iagttage reglerne om forbedringsforhøjelse forud for reglerne om forhøjelse til det lejedes værdi, idet udlejer derimod har valgfrihed for så vidt angår lejeforhøjelsesmetoden under forudsætning af, at den af udlejer valgte lejeforhøjelsesmetode ikke medfører et lejeniveau, som ligger højere end det lejedes værdi.
- 33 En eventuel begrænsning eller ufravigelig fremgangsmetode vedrørende en udlejers valgfrihed til at vælge lejeforhøjelsesmetode forudsætter en særlig hjemmel – en sådan hjemmel findes imidlertid ikke i hverken lov, bemærkninger eller forarbejder.
- 34 Udlejers adgang til at varsle forhøjelse til det lejedes værdi, gælder således ved siden af udlejers adgang til at varsle lejeforhøjelse i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26 og/eller lejelovgivningens øvrige bestemmelser vedrørende lejeforhøjelse.
- 35 Udlejer kan således frit vælge, om udlejer ønsker at varsle lejeforhøjelse på baggrund af en teknisk beregning af en eller flere forbedringer af det leje-

de i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26, eller at varsle en samlet lejeforhøjelse på baggrund af det lejedes værdi i medfør af lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c, hvorefter eventuelt berettigede forbedringsstillæg opsluges under en samlet lejeforhøjelse, som tager udgangspunkt i de i lejelovens 47, stk. 2, 1. pkt. angivne parametre, herunder tillige lejemaalets vedligeholdelsesmæssige stand, udstyr og kvalitet.

- 36 Det eksakt samme princip gælder desuden for gennemgribende renovere-lejemål, hvor udlejer kan vælge (1), at genudleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (markedsleje), eller (2), at genudleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 (omkostningsbestemt leje plus forbedringstillæg), alt efter hvilken metode udlejer finder mest gunstig.
- 37 Til illustration af udlejers adgang til forbedringsforhøjelse ved siden af udlejers adgang til at varsle forhøjelse til det lejedes værdi fremhæves boligreguleringslovens § 29e, hvoraf det fremgår, at *"Udover de i §§ 29c og 29d nævnte regler gælder reglerne om forbedringer mv. i kapitel X i lov om leje."*
- 38 I medfør af en lovfortolkning af boligreguleringslovens § 29e, herunder at lejelovgivningen ikke indeholder modstridende bestemmelser i form af eventuelle lejeforhøjelsesmetoders forrang for andre lejeforhøjelsesmetoder, kan det tillige af boligreguleringsloven udledes, at lejelovgivningens forbedringsregler gælder "udover" – og således ved siden af – lejelovgivningens øvrige lejeforhøjelsesmetoder, hvormed udlejer efterlades med en valgret for så vidt angår lejeforhøjelsesmetode.
- 39 Lejelovgivningens opbygning bekræfter således udlejers valgfrihed og det faktum, at udlejer ikke er bundet til at varsle forbedringsforhøjelse som følge af udlejers forbedringsarbejder i den omtvistede ejendom, idet udlejer alternativt kan vælge at varsle en samlet lejeforhøjelse, som opsluger såvel berettigede forbedringstillæg som øvrige faktorer der måtte berettige udlejer til at varsle lejeforhøjelse.
- 40 På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at de indstævntes anbringende om at der ikke i lov, bemærkninger eller forarbejder findes hjemmel eller i øvrigt noget der understøtter, at en udlejer kan vælge mellem at foretage lejeregulering til det lejedes værdi, eller alternativt vælge at varsle forbedringsforhøjelse er ukorrekt, og i direkte strid med det af appellanten dokumenterede.
- 41 Til støtte for de indstævntes anbringende, fremlagde de indstævnte for byretten – ved de indstævntes procedurebemærkninger af 23. november 2020, side 3 – uddrag af betænkning afgivet af Boligudvalget den 9. december 2003. Af det pågældende uddrag fremgår der imidlertid ingen

forhold som understøtter de indstævntes anbringende, ligesom det pågældende uddrag heller ikke i øvrigt vedrører eller behandler den omtvistede situation, herunder regulering til det lejedes værdi eller betingelserne herfor i øvrigt.

- 42 Uddraget af Boligudvalgets betænkning af 9. december 2003 vedrører følgerne ved en ændring af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, herunder krav til varsling af forbedringsarbejders iværksættelse og adgang til at lade Huslejenævnet tage stilling til lejeres eventuelle modsættelse af forbedringsarbejders iværksættelse, for så vidt forbedringen må anses for uhenigtsmæssig.
- 43 Boligudvalgets betænkning af 9. december 2003 vedrører således alene de situationer, hvor udlejers forbedringsarbejder medfører en lejeforhøjelse efter forbedringsregelsættet – det vil sige de situationer, hvor en udlejer ønsker at gennemføre forbedringer af det lejede, som medfører en særskilt forbedringsforhøjelse, der relaterer sig til de specifikke arbejder.
- 44 Boligudvalgets betænkning af 9. december 2003 knytter sig dermed til en række specifikke bestemmelser – reglerne vedrørende forbedringsforhøjelser – og vedrører modsætningsvist ikke udlejers forhøjelse til det lejedes værdi.
- 45 I den pågældende betænkning tages der således ikke stilling til, at reglerne om henholdsvis forbedringsforhøjelser og forhøjelse til det lejedes værdi gælder "udover" – og således ved siden af – lejelovgivningens regler om forbedringsforhøjelser, og at udlejer derfor efterlades med en valgret for så vidt angår lejeforhøjelsesmetode, eller for den sags skyld modsætningsvist, at reglerne ikke skulle finde anvendelse ved siden af hinanden.

Boligrettens afgørelse

- 46 Boligretten har den 15. januar 2021 truffet afgørelse om, hvorvidt en udlejer – i forlængelse af arbejder i et lejemål – kan vælge mellem at varsle lejeforhøjelse til det lejedes værdi efter småhuskapitlet, jf. boligreguleringslovens § 29 c, eller om en udlejer er begrænset til at varsle forbedringsforhøjelse efter reglerne i boligreguleringslovens § 4, stk. 5, jf. §§ 23-26.
- 47 Boligrettens flertal traf afgørelse om, at en udlejer ikke kan vælge mellem at varsle enten forbedringsforhøjelse eller forhøjelse til det lejedes værdi, idet boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 2. pkt. er nyere end § 29 c, samt med henvisning til, at bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 32 og 25-26 vedrører et specialområde inden for lejeforhøjelser, og at almindelige lovfortolkningsprincipper taler imod, at en udlejer der har forsømt at følge

reglerne om forbedringsforhøjelser i stedet kan gennemføre lejeforhøjelse efter reglerne om misforholdsløje.

- 48 Boligrettens dissenterende dommer fandt imidlertid,

at nyligt udførte forbedringsarbejder i lejeperioden kan være begrundelse for en forhøjelse til det lejedes værdi,

at en udlejer alternativt kan vælge at forhøje lejen ved at varsle forbedringsforhøjelse efter boligreguleringslovens § 4 stk. 5, jf. §§ 23-26, samt

at opfattelsen af udlejers adgang til at vælge i mellem henholdsvis forbedringsforhøjelse eller lejeforhøjelse til det lejedes værdi, har været grundlag for såvel praksis som litteratur på området de seneste 15 år.

- 49 Det er appellantens opfattelse, at boligrettens flertals fortolkning af formålet med indførelsen af boligreguleringslovens regler om småhuse, herunder § 4, stk. 5 er ukorrekt, herunder henset til at boligrettens afgørelse ikke er truffet med henvisning til eller støtte i hverken lov, forarbejder, litteratur eller praksis.

Særligt vedrørende varslingsadgang

- 50 Der er ved indførelsen af småhusreglerne i boligreguleringsloven ikke – i hverken boligreguleringsloven eller dennes forarbejder – anført begrænsninger i reglerne anvendelse, for så vidt angår nærværende sags problemstilling. Boligrettens afgørelse er således alene truffet på baggrund af en fortolkning af, at princippet i lejelovens § 58 skulle have forrang – som en *lex specialis*-bestemmelse – over for princippet i lejelovens § 47.
- 51 Lige så vel som der af lejeloven og dennes forarbejder ikke fremgår bestemmelser, der begrænser en udlejers valgfrihed til at varsle lejeforhøjelse efter henholdsvis lejelovens § 47 eller § 58, findes der heller ikke i boligreguleringsloven indskrænkninger, der begrænser en udlejers valgfrihed til at varsle lejeforhøjelse efter henholdsvis boligreguleringslovens §§ 23-26 eller lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29 c.
- 52 Lejelovgivningens regler vedrørende en udlejers lovhjemlede adgang til at lejeforhøje, herunder i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26 og lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c, indeholder således ikke koblinger eller henvisninger de pågældende bestemmelser imellem, som måtte føre til at de pågældende lejeforhøjelsesmuligheder udelukker hinanden, eller skal anvendes i en prioriteret rækkefølge.
- 53 Til trods herfor fremgår det af boligrettens flertals begrundelse, at "*Almindelige lovfortolkningsprincipper, herunder formålet med indførelsen af bestemmel-*

sen i boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 2. pkt., taler efter flertallets opfattelse derfor imod, at en udlejer der har forsømt at følge reglerne om forbedringsforhøjelser i stedet kan gennemføre lejeforhøjelse efter reglerne om misforholdsløje. Det må under alle omstændigheder gælde i et tilfælde som det foreliggende, hvor lejeforhøjelsen er varslet i umiddelbar tilknytning til forbedringsarbejderne og med en udtrykkelig henvisning til disse.”

- 54 På baggrund af ovenstående synes boligrettens flertals afgørelse at fastsætte en særbestemmelse, hvorefter en småhusudlejer begrænses til kun at kunne lejeforhøje efter forbedringsreglerne i boligreguleringslovens §§ 23-26, for så vidt den pågældende lejeforhøjelse varsles i umiddelbar forlængelse af arbejder i et lejemål.
- 55 Samtidig synes boligrettens flertals afgørelse at fastsætte særregler for en småhusudlejers varsling af lejeforhøjelse til det lejedes værdi i medfør af lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c, idet en sådan forhøjelse – ifølge boligrettens flertal – begrænses til at kunne gennemføres efter en af boligretten i øvrigt udefineret mængde tid siden den pågældende småhusudlejers sidste arbejder i lejemålet.
- 56 I forlængelse af ovenstående, herunder med henvisning til at boligrettens afgørelse ikke er truffet med støtte i hverken lov, forarbejder, litteratur eller praksis bemærkes det, at lejelovgivningens regler ikke indeholder begrænsninger, der afskærer en småhusudlejer fra at varsle forhøjelse til det lejedes værdi i specifikke situationer eller på specifikke tidspunkter, herunder i tilfælde hvor lejeforhøjelsen varsles i umiddelbar forlængelse af småhusudlejerens arbejder i et givent lejemål.
- 57 Til støtte for appellantens påstand og modsætningsvis boligrettens afgørelse fremgår det imidlertid af bogen ”Det Lejedes Værdi” side 260 af Jakob Juul-Sandberg, at *”Udlejer må have frit valg mellem at varsle og gennemføre en lejeforhøjelse efter LL § 58 eller LL § 47, jf. BRL § 29 c. samt at ”Lejeforhøjelse efter LL § 47 kan endvidere søges gennemført i tilfælde, hvor udlejer ikke har fået foretaget en gyldig varsling af forbedringsforhøjelse, men dog gennemført forbedringen.”*
- 58 I overensstemmelse hermed fremgår det af Boligdommer 2's [redacted] begrundelse i boligrettens afgørelse, at *”På samme vis kan nyligt udførte forbedringsarbejder i lejeperioden således være begrundelse for en forhøjelse til det lejedes værdi...”* samt at *”Udlejer kan alternativt vælge at forhøje lejen ved at varsle forbedringsforhøjelse efter reglerne om forbedringer...”*
- 59 Med henvisning til ovenstående gøres det gældende, at appellantens har valgfrihed mellem at varsle henholdsvis lejeforhøjelse på baggrund af en

teknisk beregning af en eller flere forbedringer af det lejede i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26, eller at varsle en samlet lejeforhøjelse på baggrund af det lejedes værdi i medfør af lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c.

- 60 I forlængelse heraf understreges det, at en udlejers valgfrihed mellem de pågældende lejeforhøjelsesmetoder gælder til enhver tid, herunder uagtet hvorvidt udlejers varsling af forhøjelse til det lejedes værdi sker under hensyntagen til, at proceduren herfor er mindre formel end varslingsproceduren i forbindelse med varsling af forbedringsforhøjelser, eller at udlejer ved en forglemmelse ikke har varslet forbedringsforhøjelse, jf. "Det Lejedes Værdi" side 260 af Jakob Juul-Sandberg.
- 61 Til yderligere støtte for appellantens påstand om en udlejers valgfrihed mellem varsling af henholdsvis forbedringsforhøjelse og forhøjelse til det lejedes værdi henvises endvidere til "Lejeloven med kommentarer" side 444 af Claus Rohde m.fl. hvoraf fremgår, at *"Det kan f.eks. have betydning ved vurderingen af, om der skal kræves lejeforhøjelse efter LL § 47 eller LL § 58..."*
- 62 På baggrund af ovenstående samt i overensstemmelse med **Boligdommer 2's** [redacted] begrundelse i boligrettens afgørelse gøres det gældende, at en udlejers valgfrihed mellem varsling af henholdsvis forbedringsforhøjelse og forhøjelse til det lejedes værdi entydigt fremgår af litteraturen.
- 63 I tillæg hertil bemærkes, at indstævnte ikke for boligretten har fremlagt litteratur eller i øvrigt henvist til bestemmelser i lejelovgivningen, der understøtter indstævnets påstand. Det bemærkes endvidere, at forarbejderne til småhuskapitlet i boligreguleringsloven – som fremgår af appellantens materialesamling – heller ikke indeholder begrænsninger i reglernes anvendelse, for så vidt angår nærværende sags problemstilling.
- 64 For så vidt angår udlejers incitament til at varsle lejeforhøjelse efter henholdsvis boligreguleringslovens §§ 23-26 eller lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c bemærkes det, at lejeforhøjelse til det lejedes værdi i medfør af lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c foretages med afsæt i udlejers risiko for ikke at kunne dokumentere et (væsentligt) misforhold mellem den aktuelle leje og den varslede leje, hvorimod forbedringsforhøjelse i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26 foretages på baggrund af en teknisk matematisk beregning af det afkast, som udlejer kan kræve henset til den forøgede værdi, som de pågældende forbedrings- og/eller renoveringsarbejder tilfører det lejede – hvilket isoleret set forudsætter en mindre bevisbyrde for udlejer.

- 65 En småhusudlejer valgfrihed er således baseret på udlejerens adgang til at vurdere, hvilken lejeforhøjelsesmetode den pågældende udlejer finder mest hensigtsmæssig, herunder særligt henset til udlejerens forventede udfald af en potentiel sag vedrørende forhøjelse til det lejedes værdi.
- 66 Af samme årsag og med henvisning til, at forarbejderne til småhuskapitlet i boligreguleringsloven ikke indeholder begrænsninger for så vidt angår forbedrings- og lejeforhøjelsesreglernes anvendelse bestrides boligrettens begrundelse om, at *"lovgiver uden forbehold har ønsket, at lejere i store småhuse skulle være omfattet af boligreguleringslovens regler om forbedringsforhøjelser med henblik på at skabe tryghed omkring den enkelte husstands boligsituation og dermed for disse lejere skabe en stabilitet i hverdagen, der medvirker til at sikre den enkeltes livskvalitet."*
- 67 Boligreguleringslovens særregler vedrørende småhuse er indført med henblik på at fritage udlejere af småhuse for den omstændelige og omkostningstunge administrationsbyrde, der er forbundet med beregning og varsling af leje i omkostningsbestemte ejendomme, jf. "Boliglejeret" side 361ff af Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe.
- 68 Dette understøtter synspunktet om, at en udlejer kan vælge den fremgangsmetode, som den individuelle udlejer måtte finde mest hensigtsmæssig. Af samme årsag findes der ikke i lejelovgivningen eller forarbejderne hertil nogle begrænsninger vedrørende småhusudlejerens pligt til at vælge den ene fremgangsmetode fremfor den anden.
- 69 For en udlejer af et småhus bevirker de ovenfor beskrevne muligheder konkret, at en udlejer af et småhus, kan vælge at foretage lejeregulering til det lejedes værdi, efter reglerne i lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c, ligesom en småhusudlejer alternativt kan vælge, at varsle forbedringsforhøjelse efter reglerne om forbedringer i boligreguleringslovens § 4, stk. 5 jf. §§ 23, 24, 25 og 26 samt nærmere ovenfor.
- 70 I forlængelse heraf bestrides det, at appellantens skulle være begrænset til at varsle lejeforhøjelse alene som følge af forbedringer på baggrund af regnskab for afholdte forbedringsudgifter i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26.

Særligt vedrørende boligreguleringslovens præceptive regler

- 71 Det præciseres, at appellantens på intet tidspunkt har bestridt, at en udlejer som varsler forbedringsforhøjelse i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26, skal iagttage særlige (præceptive) regler vedrørende varsling og forbedringsforhøjelsens maksimale størrelse mv.

- 72 De indstævntes henvisning til boligreguleringslovens §§ 23-26 må derfor antages at bero på de indstævntes opfattelse af, at nærværende sag vedrører varsling af forbedringsforhøjelser. Appellanten har imidlertid ikke varslet forbedringsforhøjelser vedrørende de omtvistede lejemål.
- 73 Appellanten har modsætningsvis varslet forhøjelse til det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c, hvilket ikke forudsætter iagttagelse af de særlige (præceptive) regler, der fremgår af boligreguleringslovens §§ 23-26.
- 74 Boligreguleringslovens præceptive regler om fremgangsmetoden ved varsling af forbedringsforhøjelser finder således alene anvendelse for udlejere, som vælger at varsle forbedringsforhøjelse med henvisning til boligreguleringslovens §§ 23-26.
- 75 Modsætningsvis finder boligreguleringslovens præceptive regler om fremgangsmetoden ved varsling af forbedringsforhøjelser følgende ikke anvendelse, for så vidt udlejer ikke vælger denne fremgangsmetode, men i stedet varsler forhøjelse til det lejedes værdi i medfør af lejelovens § 47, jf. boligreguleringsloven § 29 c.
- 76 For så vidt en udlejer varsler lejeforhøjelse til det lejedes værdi i medfør af lejelovens § 47, jf. boligreguleringsloven § 29c, påtager den pågældende udlejer sig samtidig en risiko for så vidt angår størrelsen af det lejedes værdi – det vil sige risikoen for hvilken leje der udgør det lejedes værdi.
- 77 Til støtte herfor henvises til Karnovs note 247 til boligreguleringslovens kap. IV hvoraf fremgår, at *"Hvorvidt udlejeren har ret til at foretage ændringer i det lejede er ikke omtalt i brl, der alene indeholder regler om størrelsen af forbedringsforhøjelser og betingelserne for at oppebære dem, såfremt forhøjelsen overstiger bestemte beløb"*

Særligt vedrørende appellantens konkrete varslinger

- 78 Det bestrides i sit hele, at boligreguleringslovens §§ 23 og 24 har forrang forud for lejelovens § 55, jf. nærmere i nærværende procedureindlægs afsnit *"Særligt vedrørende varslingsadgang – udlejers muligheder"*, samt at en småhusudlejer er forpligtet til at fremsende varsling med henvisning til boligreguleringslovens §§ 23-26 vedrørende forbedringsforhøjelser, for så vidt den pågældende småhusudlejer ønsker at varsle forhøjelse til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens § 49.
- 79 Det bemærkes endvidere, at appellantens varsling i medfør af lejelovens § 55, stk. 2 alene er afgivet til formål om at skabe adgang til det lejede, hvormed den pågældende varsling ikke udgør en gyldighedsbetingelse

for en udlejers mulighed for at varsle forhøjelse til det lejedes værdi i medfør af boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens § 49.

- 80 En udlejers eventuelle gennemførsel af bygge- og moderniseringsarbejder uden iagttagelse af varslingsreglerne i lejelovens § 55, afskærer således ikke den pågældende udlejer fra at varsle forhøjelse til det lejedes værdi.
- 81 På baggrund af ovenstående, herunder at appellant har fået adgang til det lejede, og at appellant har gennemført de pågældende byggearbejder, gøres det gældende, at spørgsmålet om appellants varslings af byggearbejdernes iværksættelse er uden relevans for nærværende sag."

Udlejer ApS har i procedureindlæg 2 af 17. juni 2021 anført blandt andet:

"...

1 ...

2 ...

3 ...

4 ...

5 ...

Særligt vedrørende appellants bygge- og moderniseringsarbejder

- 6 Af de indstævntes Procedureindlæg 1 fremgår de indstævntes opfattelse af hændelsesforløbet vedrørende appellants varslings og udførelse af bygge- og moderniseringsarbejder i de indstævntes lejemål.
- 7 Det bemærkes i denne forbindelse, at nærværende tvist alene vedrører det udskilte anbringende:

"Kan udlejer vælge mellem at varsle efter småhuskapitlet, jf. brl. § 29 c, eller er udlejer henvist til at varsle efter forbedringsreglerne efter reglerne i brl. § 4, stk. 5, jf. §§ 23-26."

Derfor er hændelsesforløbet og appellants faktisk foretagne varslings i de konkrete tilfælde irrelevant for nærværende sag.

- 8 Det bemærkes dog, at appellantenten i dennes Processkrift II for boligretten, pkt. 15-19 samt ved fremlæggelse af bilag 11 – har redegjort indgående for de udførte byggearbejder, herunder for, at der ikke er foretaget ændringer i lejemålenes antal af rum, ligesom der ikke er sket væsentlige ændringer i lejemålenes indretning eller en forringelse af lejemålenes anvendelsesmuligheder.
- 9 Appellantenten har endvidere i dennes Processkrift VII for boligretten pkt. 11-20 samt i appellantens Procedureindlæg 1 pkt. 78-81 redegjort for den varslingsprocedure appellantenten har iagttaget, herunder at appellantens varsling af iværksættelse af byggearbejder er afgivet i medfør af lejelovens § 55, stk. 2.
- 10 På baggrund af ovenstående bestrides det, at de indstævnte først fik kendskab til de faktisk udførte arbejder ved de indstævnets indflytning 7 måneder senere.

Særligt vedrørende udlejers valgfrihed

- 11 Det fremgår som et gennemgående tema i de indstævnets Procedureindlæg 1, at reglerne i boligreguleringslovens §§ 23-26 er præceptive for så vidt angår forbedringsarbejder og forbedringsforhøjelser i store småhuse, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 2. pkt.
- 12 Appellantenten har på intet tidspunkt bestridt, at en udlejer som varsler forbedringsforhøjelse i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26, skal iagttage særlige (præceptive) regler vedrørende varsling og forbedringsforhøjelsens maksimale størrelse mv.
- 13 Parterne er således enige om,
 - at* for så vidt en udlejer varsler forbedringsforhøjelse efter boligreguleringslovens §§ 23-26 i en ejendom som den omtvistede, så er udlejeren berettiget til at kræve lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, samt
 - at* den pågældende forøgelse beror på en teknisk matematisk beregning af det afkast, som udlejer kan kræve henset til den forøgede værdi, som de pågældende forbedrings- og/eller renoveringsarbejder tilfører det lejede i henhold til øget komfort, funktionalitet og/eller ved at nedsætte andre driftsomkostninger.
- 14 Tvistens kerne vedrører således ikke hvorvidt boligregulerings regler i §§ 23-26 skal iagttages af den småhusudlejer, som ønsker at varsle forbedringsforhøjelse efter disse regler, idet parternes tvist – og det som landsret-

ten skal tage stilling til – imidlertid er, hvorvidt der findes begrænsninger i lejelovgivningen, som afskærer en småhusudlejer fra at varsle forhøjelse til det lejedes værdi efter reglerne i lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c, i stedet for at varsle forbedringsforhøjelse efter boligreguleringslovens § 4, stk. 5, jf. §§ 23-26.

- 15 Det fremgår af de indstævntes Procedureindlæg 1, at *"Der er ikke i loven givet hjemmel til et sådant valg, og der er heller ikke i lovens bemærkninger eller i forarbejderne i øvrigt noget der understøtter, at en udlejer i et bestående lejeforhold i et stort småhus skulle kunne vælge mellem [henholdsvis forbedringsforhøjelse eller forhøjelse til det lejedes værdi]"*.
- 16 I forlængelse heraf bemærkes det, at lejelovgivningens regler, herunder boligreguleringslovens kapitler IV og IV A, ikke indeholder retningslinjer for eller en pligt for udlejer til at iagttage reglerne om forbedringsforhøjelse forud for reglerne om forhøjelse til det lejedes værdi.
- 17 En eventuel begrænsning eller ufravigelig fremgangsmetode vedrørende en udlejers valgfrihed til at vælge lejeforhøjelsesmetode forudsætter en særlig hjemmel – en sådan hjemmel findes imidlertid ikke i hverken lov, bemærkninger eller forarbejder.
- 18 En udlejers valgfrihed forudsætter således ikke en eksplicit hjemmelsadgang i lejelovens regler, idet udeblivelsen af en lovbestemt begrænsning af adgangen til at kræve forhøjelse til det lejedes værdi modsætningsvis medfører, at der selvsagt ingen begrænsning findes.
- 19 Udlejers adgang til at varsle forhøjelse til det lejedes værdi, gælder således ved siden af udlejers adgang til at varsle lejeforhøjelse i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26 og/eller lejelovgivningens øvrige bestemmelser vedrørende lejeforhøjelse.
- 20 For så vidt angår de indstævntes anbringende om, at der ikke er noget der (eksplicit) understøtter, at en småhusudlejer kan vælge imellem at varsle henholdsvis forbedringsforhøjelse i medfør af boligreguleringslovens §§ 23-26 eller forhøjelse til det lejedes værdi i medfør af lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c bemærkes det på ny, at det pågældende emne er behandlet i den lejeretlige litteratur, hvoraf fremgår:

"Udlejer må have frit valg mellem at varsle og gennemføre en lejeforhøjelse efter LL § 58 eller LL § 47, jf. BRL § 29 c. samt at "Lejeforhøjelse efter LL § 47 kan endvidere søges gennemført i tilfælde, hvor udlejer ikke har fået foretaget en gyldig varsling af forbedringsforhøjelse, men dog gennemført forbedringen." ("Det Lejedes Værdi" side 260 af Jakob Juul-Sandberg), og

"Det kan f.eks. have betydning ved vurderingen af, om der skal kræves lejeforhøjelse efter LL § 47 eller LL § 58..." ("Lejeloven med kommentarer" side 444 af Claus Rohde m.fl.)

- 21 Emnet er således diskuteret i den lejeretlige litteratur, hvoraf fremgår, at en udlejers valgfrihed mellem de pågældende lejeforhøjelsesmetoder gælder til enhver tid, herunder uagtet hvorvidt udlejers varsling af forhøjelse til det lejedes værdi sker under hensyntagen til, at proceduren herfor er mindre formel end varslingsproceduren i forbindelse med varsling af forbedringsforhøjelser, eller at udlejer ved en forglemmelse ikke har varslet forbedringsforhøjelse, jf. "Det Lejedes Værdi" side 260 af Jakob Juul-Sandberg.
- 22 Modsætningsvis har de indstævnte ikke fremlagt litteratur eller i øvrigt henvist til bestemmelser i lejelovgivningen, der understøtter indstævnets påstand. Det bemærkes endvidere, at forarbejderne til småhuskapitlet i boligreguleringsloven – som fremgår af appellantens materialesamling – heller ikke indeholder begrænsninger i reglernes anvendelse, for så vidt angår nærværende sags problemstilling.
- 23 For så vidt angår de indstævnets fremlæggelse af Boligudvalgets betænkning af 9. december 2003 bemærkes det, at den pågældende betænkning alene vedrører følgerne ved en ændring af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, herunder krav til varsling af forbedringsarbejders iværksættelse og adgang til at lade Huslejenævnet tage stilling til lejerens eventuelle modsættelse af forbedringsarbejders iværksættelse, for så vidt forbedringen må anses for uhensigtsmæssig.
- 24 Den pågældende betænkning tager således ikke stilling til, at reglerne om henholdsvis forbedringsforhøjelser og forhøjelse til det lejedes værdi gælder "udover" – og således ved siden af – lejelovgivningens regler om forbedringsforhøjelser, og at udlejer derfor efterlades med en valgret for så vidt angår lejeforhøjelsesmetode, eller for den sags skyld modsætningsvist, at reglerne ikke skulle finde anvendelse ved siden af hinanden.
- 25 På baggrund heraf gøres det gældende, at Boligudvalgets betænkning af 9. december 2003 er irrelevant for nærværende sag, herunder at der ikke af uddraget fremgår forhold som understøtter de indstævnets anbringende.

- 26 Af de indstævntes Procedureindlæg 1 fremgår, at *"Bestemmelserne om forbedringsforhøjelser i brl. §§ 23 og 25-26 vedrører et specialområde indenfor lejeforhøjelser, medens bestemmelserne om forhøjelse som følge af misforholdsleje i brl. § 29 c, jf. lejelovens § 47, vedrører et mere generelt område inden for lejeforhøjelser."*
- 27 Dette er appellantens enig i – at bestemmelserne om forbedringsforhøjelser i boligreguleringslovens §§ 23 og 25-26 vedrører et specialområde indenfor lejeforhøjelser – og at boligreguleringslovens §§ 23 og 25-26 er præceptive for det tilfælde, at en småhusudlejer ønsker at varsle forbedringsforhøjelse.
- 28 At boligreguleringslovens §§ 23 og 25-26 vedrører et specialområde indenfor lejeforhøjelser ændrer imidlertid ikke på det forhold, at princippet i lejelovens § 58, herunder reglerne i boligreguleringslovens §§ 23-26 ikke har forrang – som en lex specialis-bestemmelse – over for princippet i lejelovens § 47.
- 29 Parterne er endvidere enige om det anførte i de indstævntes Procedureindlæg 1 om, at det er *"... uden for enhver tvivl, at de gennemførte omfattende forbedringer indebærer, at forbedringerne sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år overstiger beløbsgrænsen i brl. § 23 — aktuelt kr. 98 pr. m² årligt — og at udlejer, som følge deraf, skulle have varslet inden iværksættelsen af forbedringsarbejderne, hvis udlejer ønskede at opnå en forbedringsforhøjelse."*
- 30 Appellanten har imidlertid ikke ønsket eller varslet en forbedringsforhøjelse efter boligreguleringslovens §§ 23-26, hvorfor de indstævntes hypotetiske anbringende angivet ovenfor er irrelevant for nærværende sag.
- 31 Af samme årsag bemærkes det vedrørende de indstævntes bemærkninger om, at *"Konsekvensen af, at appellantens ikke har iagttaget de præceptive regler i brl. §§ 23 og 25 -26 inden iværksættelsen af forbedringsarbejderne er, at appellantens ikke kan opnå de påståede forbedringsforhøjelser, og at appellantens under alle omstændigheder er afskåret fra at opnå en forbedringsforhøjelse der sammen med lejeforhøjelser inden for de sidste 3 år, overstiger kr. 98 pr. m²."*, at appellantens ikke har påstået forbedringsforhøjelser, og at appellantens som følge heraf heller ikke er underlagt begrænsningerne herved, herunder beløbsbegrænsningen vedrørende eventuelle forbedringsarbejder udført i de omtvistede lejemål.
- 32 Den af de indstævnte angivne "konsekvens" gælder således alene for så vidt en småhusudlejer anvender boligreguleringslovens §§ 23-26, men modsætningsvis ikke ved anvendelsen af lejelovens § 47, jf. boligregule-

ringslovens § 29c vedrørende en småhusudlejer varsling af lejeforhøjelse som følge af, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi.

- 33 For så vidt angår de indstævntes anbringende om, at *"Huslejenævnets rets-anvendelse i de indankede afgørelser, hvorefter udlejer har mulighed for at fravælge de præceptive varslingsregler i forbindelse med forbedringsarbejder i et "stort småhus", er helt åbenbart forkert..."* gøres det gældende, at hverken Huslejenævnet eller appellantens har påstået en adgang for småhusudlejere til at *fravælge* præceptive bestemmelser i lejeloven, idet appellantens modsætningsvis har gjort gældende, at lejelovens regler ikke indeholder en pligt og en begrænsning for småhusudlejere til at *tilvælge* boligreguleringslovens regler om forbedringsforhøjelse, jf. boligreguleringslovens §§ 23-26, for så vidt den pågældende småhusudlejer på samme tid opfylder betingelserne for at varsle forhøjelse til det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, jf. boligreguleringslovens § 29c."

Lejer 2 og **Lejer 1** har i procedureindlæg 1 af 14. juni 2021 anført blandt andet:

"...

Kan udlejer vælge mellem at varsle efter småhuskapitlet, jf. brl. § 29 c, eller er udlejer henvist til at varsle efter forbedringsreglerne efter reglerne i brl. § 4, stk. 5, jf. §§ 23-26?

Parterne er - som Boligretten har lagt til grund - enige om, at de omtvistede lejemål er beliggende i et såkaldt "stort småhus", idet ejendommen på tidspunktet for appellantens varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, i januar 2018 ..., indeholdt 4 eller flere beboelseslejligheder, jf. brl. § 4, stk. 5, 2. pkt.

Ifølge brl. § 4, stk. 5, 2. pkt., er "store småhuse" - som en undtagelse fra hovedreglerne om småhuse - omfattet af reglerne i brl. §§ 23, 24, 25 og 26, der er *præceptive*, og som regulerer en udlejer s muligheder for at oppebære en lejeforhøjelse ved ensidigt gennemførte forbedringer i bestående leje-forhold.

Brl. § 4, stk. 5, 2. pkt. blev indsat ved lov nr. 470 af 9. juni 2004, og sikrer lejere i eksisterende lejeforhold mod pludselige store huslejespring som følge af gennemførelse af omfattende forbedringsarbejder.

Huslejenævnet antager i de indbragte afgørelser, at udlejeren i forbindelse med forbedringer i "store småhuse" kan *vælge* mellem at varsle forbedringsforhøjelse efter reglerne om forbedringer i brl. § 4, stk. 5, jf. §§ 23, 24,

25 og 26, eller at varsle efter det lejedes værdi *efter* at forbedringerne er gennemført.

Der er ikke i loven givet hjemmel til et sådant valg, og der er heller ikke i lovens bemærkninger eller i forarbejderne i øvrigt noget der understøtter, at en udlejer i et bestående lejeforhold i et "stort småhus" skulle kunne *vælge* mellem at iagttage de præceptive regler om fremgangsmåden ved varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder, der kan medføre lejeforhøjelser, i brl. § 4, stk. 5, 2. pkt., jf. brl. §§ 23-26, *inden* arbejdet sættes i gang, eller at iværksætte arbejderne uden forudgående varsel og derefter kræve lejen forhøjet til det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, umiddelbart *efter* – eller som her i realiteten *inden* – forbedringerne er gennemført.

Der henvises herved til betænkning afgivet af Boligudvalget den 9. december 2003, hvor udvalget fremsatte det ændringsforslag til L 78 for så vidt angår bestemmelsen i brl. § 4, der endte med at blive i vedtaget med denne ordlyd i det endelige lovforslag L 78 B efter yderligere udvalgsarbejde.

Af betænkningen (Folketingstidende 2003-2004, Tillæg A, side 442-457), ..., fremgår under bemærkningerne til lovforslagets punkt nr. 9 (side 446-447) om § 4, stk. 5, blandt andet:

"Denne ændring skal ses i sammenhæng med begrænsningen af udlejers adgang til at opsigte lejerne på grund af ombygningsarbejder, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra b. Herefter vil også større ombygningsarbejder skulle gennemføres efter de almindelige forbedringsregler.

Med ændringen af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, foreslås det, at lejere i småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder skal være omfattet af de samme regler om varsling af forbedrings- arbejders iværksættelse som lejere i store ejendomme, herunder ret til erstatningsbolig ved større forbedringsforhøjelser. Disse regler er omfattet af boligreguleringslovens §§ 23, 24, 25 og 26. Det er opfattelsen, at disse bestemmelser udgør en helhed, og at de pågældende lejere derfor bør være omfattet heraf.

Når lejerne i småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder omfattes af de samme regler om forbedringsarbejders iværksættelse som lejere i store ejendomme, vil det medvirke til at skabe tryghed omkring den enkelte husstands boligsituation og dermed for disse lejere skabe en stabilitet i hverdagen, der medvirker til at sikre den enkeltes livskvalitet.

Det er dog opfattelsen, at de mindste småejendomme ikke bør være omfattet, da disse ejendomme ikke har karakter af egentlige udlejningsejendomme. På den baggrund foreslås det, at udlejere af småejendomme med 1 -3 beboelseslejligheder ikke skal være omfattet af de regler om forbedringsarbejders iværksættelse, som også gælder for store ejendomme.

Af forslaget om ændring af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, følger, at forud for forbedringsarbejdernes påbegyndelse skal udlejer overholde de formelle betingelser i § 23 eller § 24, hvis forbedringsforhøjelsen forventes at overstige den nærmere bestemte beløbsgrænse på 78 kr. pr. m² (2004-niveau) sammen med øvrige forbedringsforhøjelser varslet i løbet af de seneste 3 år. Om § 23 eller § 24 skal følges, afhænger af, om der er valgt en beboerrepræsentation eller ej. Udlejer skal skriftligt oplyse om forbedringsarbejdernes art, om størrelsen af den forventede lejeforhøjelse og om lejernes ret til at gøre indsigelse.

Betydningen af, at småejendommene med 4 eller flere beboelseslejligheder foreslås omfattet af boligreguleringslovens § 25, er, at lejerne får mulighed for at lade huslejenævnet tage stilling til og eventuelt modsætte sig forbedringsarbejdernes iværksættelse, hvis forbedringen må anses for uhenigtsmæssig.

Når lejerne i småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder foreslås omfattet af boligreguleringslovens § 26, har de ret til en passende erstatningsbolig, hvis udlejer ønsker at gennemføre forbedringsarbejder, der vil medføre forbedringsforhøjelser på mere end 155 kr. pr. m² (2004-niveau) sammen med øvrige forbedringsforhøjelser varslet i løbet af de seneste 3 år.

Det skal bemærkes, at småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder ikke foreslås omfattet af boligreguleringslovens § 27. Dette skyldes, at disse småejendomme ellers ville blive omfattet af procedurereglerne for den omkostningsbestemte husleje. Det følger imidlertid af hhv. § 23 og § 24, at hvis udlejer ikke overholder formkravene i disse varslingsbestemmelser, kan forbedringsforhøjelsen ikke overstige den nærmere fastsatte beløbsgrænse. Det følger ligeledes af § 26, at hvis lejerne ikke tilbydes erstatningsbolig, kan der ikke opkræves en huslejestigning, der overstiger beløbsgrænsen.

Det følger af forslaget, at det er antallet af beboelseslejligheder i ejendommen på varslingstidspunktet, der er afgørende for, om reglerne gælder. Dette indebærer, at udlejer må tage udgangspunkt i det aktuelle antal beboelseslejligheder på det tidspunkt, hvor der efter reglerne vil skulle ske varsling af arbejdernes iværksættelse, idet dette antal kan ændres, f.eks. som følge af lejlighedssammenlægninger eller -opdelinger. Det bemærkes, at en beboelseslejlighed, der bebos af udlejer, medregnes.”

I den i nærværende sag omtvistede ejendom, er der ikke etableret en Beboerrepræsentation, og det er derfor reglerne i brl. § 23 og §§ 25 og § 26, der er relevante i denne sag.

Af brl. § 23, stk. 1, fremgår, at *inden* udlejer i en ejendom uden beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med forbedringsforhøjelser gennemført de sidste 3 år – vil udgøre mere end 64 kr. (aktuelt 98 kr.) pr. m² bruttoareal, skal han

fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis lejemål ønskes forbedret. Det skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Af § 23, stk. 2, fremgår, at har mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne senest 6 uger efter, at varslingskrivelse er kommet frem til dem, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i stk. 1, skal udlejer inden yderligere 6 uger forelægge sagen for Huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

Af brl. § 25 fremgår, at indbringes en sag for Huslejenævnet, kan Huslejenævnet modsætte sig forbedringen under forskellige nærmere opregnede omstændigheder, og i så fald kan udlejer ikke oppebære en lejeforhøjelse for forbedringerne, hvis disse gennemføres alligevel.

Endvidere fremgår det af brl. § 26, at vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med forbedringsforhøjelser gennemført de sidste 3 år - vil udgøre mere end 127 kr. (aktuelt 195 kr.) pr. m² bruttoareal, skal udlejer senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejer om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i § 26, stk. 2 fastsatte 6 ugers frist.

Af brl. § 26, stk. 4, fremgår, at over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve en anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse.

Opmærksomheden henledes på, at bestemmelsen i boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 2. pkt., er nyere end bestemmelsen i brl. § 29 c.

Bestemmelserne om forbedringsforhøjelser i brl. §§ 23 og 25-26 vedrører et specialområde inden for lejeforhøjelser, medens bestemmelserne om forhøjelse som følge af misforholdsløse i brl. § 29 c, jf. lejelovens § 47, vedrører et mere generelt område inden for lejeforhøjelser.

Det er ubestridt, at udlejer ikke har iagttaget reglerne i brl. § 4, stk. 5, 2. pkt., jf. §§ 23 -25 og § 26 *inden* forbedringsarbejderne blev iværksat.

Det er endvidere også uden for enhver tvivl, at de gennemførte omfattende forbedringer indebærer, at forbedringerne sammen med forbedrings-

forhøjelser gennemført i de sidste 3 år overstiger beløbsgrænsen i brl. § 23 – aktuelt kr. 98 pr. m² årligt – og at udlejer, som følge deraf, *skulle* have varslet *inden* iværksættelsen af forbedringsarbejderne, hvis udlejer ønskede at opnå en forbedringsforhøjelse.

På samme måde er det også uden for enhver tvivl, at de gennemførte forbedringer overstiger beløbsgrænsen i brl. § 26 – aktuelt kr. 195 pr. m² årligt – og at udlejer derfor senest 3 måneder *før* forbedringens iværksættelse skulle have underrettet lejerne om, at de kunne kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i § 26, stk. 2, fastsatte 6 ugers frist.

Konsekvensen af, at appellantenten ikke har iagttaget de *præceptive* regler i brl. §§ 23 og 25-26 *inden* iværksættelsen af forbedringsarbejderne er, at appellantenten ikke kan opnå de påståede forbedringsforhøjelser, og at appellantenten under alle omstændigheder er afskåret fra at opnå en forbedringsforhøjelse der sammen med lejeforhøjelser inden for de sidste 3 år, overstiger kr. 98 pr. m².

Som anført af Boligrettens flertal taler almindelige lovfortolkningsprincipper, herunder formålet med indførelsen af bestemmelsen i brl. § 4, stk. 5, 2. pkt., *imod*, at en udlejer, der har forsømt at følge reglerne om forbedringsforhøjelser i brl. §§ 23 og 25-26 i stedet kan gennemføre lejeforhøjelse efter reglerne om misforholdsløje efter varslingsreglerne i brl. § 29c, jf. lejelovens § 47.

Dette må under alle omstændigheder gælde i et tilfælde, som det foreliggende, hvor der er foretaget varslingsregler efter reglerne om misforholdsløje, jf. brl. § 29c, jf. lejelovens § 47, i umiddelbar tilknytning til (i realiteten under) forbedringsarbejdernes udførelse og med en udtrykkelig henvisning her-til.

Huslejenævnets retsanvendelse i de indankede afgørelser, hvorefter udlejer har mulighed for at fravælge de *præceptive* varslingsregler i forbindelse med forbedringsarbejder i et "stort småhus", er helt åbenbart forkert og i øvrigt også i strid med de almindelige obligationsretlige principper, hvorefter en aftalepart i et vedvarende retsforhold ikke ensidigt kan ændre væsentligt på aftalegrundlaget.

Huslejenævnets afgørelser skal derfor ophæves og sagerne hjemvises til fornyet behandling i Huslejenævnet.

Det bemærkes med henvisning til appellantens procedureindlæg, at de indstævnte ikke anfægter, at en udlejer har ret til i medfør af lejelovens §

55, at varsle iværksættelse af arbejder i det lejede, hvilket imidlertid ikke er et tvistepunkt i nærværende sag.

De indstævnte gør gældende, at appellanten ikke har ret til at oppebære en *lejeforhøjelse* for de ensidigt gennemførte arbejder, fordi appellanten ikke *forinden* arbejderne blev iværksat har varslet *lejeforhøjelse* efter de præceptive bestemmelser i brl. § 4, stk. 5, 2. pkt., jf. §§ 23 og 25-26, jf. ovenfor.

De indstævnte bemærker i øvrigt, at appellanten heller ikke har iagttaget *varslingsreglerne* i lejelovens § 55, men uanset hvad, træder varsling af *iværksættelse* af forbedringsarbejder efter brl. §§ 23 og 24 i stedet for de generelle regler om varsling i lejelovens § 55.

Opmærksomheden henledes på, at det fremgår af den af appellantens påberåbte dom TBB 2005.481, ..., at det i den sag omtvistede lejemål på tidspunktet (den 29. juli 2003) for varslingen efter lejelovens § 55 *ikke* var omfattet af de senere vedtagne regler i boligreguleringslovens kap. IV, herunder reglerne om varsling af iværksættelse efter boligreguleringslovens § 23.

Der henvises yderligere til støtte for de indstævnets synspunkter til Boliglejeret, 3. udgave, af Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, side 402-414, ..."

Lejer 2 og **Lejer 1** har i procedureindlæg 2 af 28. juni 2021 anført blandt andet:

"...

Appellanten henviser i sit procedureindlæg 2, side 3, punkt 9, til sit Processkrift VII for Boligretten. Opmærksomheden henledes på det i ankesvarskriftet side 2, 3. sidste afsnit, anførte om, at dette Processkrift VII er afgivet efter skriftvekslingen var afsluttet i Boligretten, at Boligretten har afskåret processkriftet ved meddelelse af 16. december 2020, og at processkrift VII dermed ikke er indgået i grundlaget for Boligrettens dom. Af samme grund er jeg af den opfattelse, at Landsretten skal se bort fra Processkrift VII og appellantens henvisninger hertil i procedureindlæg 1 og 2.

Appellantens præmis i punkt 14 på side 4 i procedureindlæg 2 er endvidere ikke korrekt.

Det Landsretten skal tage stilling til er, om en udlejer af en "stor" småhusejendom, jf. brl. § 4, stk. 5, 2. pkt., der ønsker at oppebære en lejeforhøjelse *efter* at have gennemført forbedringsarbejder, kan *vælge* mellem at vars-

le forhøjelse efter reglerne om misforholdsløje efter småhuskapitlet, jf. brl. § 29 c, eller er henvist til at varsle efter forbedringsreglerne i brl. §§ 23-26.

I nærværende sag har appellantens varslet lejeforhøjelse efter brl. § 29c, jf. lejelovens § 47, i januar 2018 i umiddelbar tilknytning til (medens lejerne var midlertidigt genhuset) og med direkte og udtrykkelig henvisning til forbedringsarbejderne, således som det fremgår af varslingerne.

For så vidt angår **Lejer 2's** lejemål er det i varslingen af 17. januar 2018, ..., som begrundelse for den varslede lejeforhøjelse fra en årlig leje på kr. 53.061 til en årlig leje på kr. 150.000 (en stigning på ca. 148 %) anført:

"Som følge af forbedringsarbejderne på ejendommen og i dit lejemål, varsles her- ved lejeforhøjelse jf. lejelovens § 47. Lejen forhøjes da den nuværende leje er væ- sentlig lavere end det lejedes værdi, når alle forbedringsarbejderne på ejendommen og i dit lejemål er færdige.

For så vidt angår **Lejer 1's** lejemål er det i varslingen af 26. januar 2018, ..., som begrundelse for den varslede lejeforhøjelse fra en årlig leje på kr. 44.773,56 til en årlig leje på kr. 150.000 (stigning på ca. 235 %) anført:

Som du er bekendt med, er der i byggeriet foretaget en fuldstændig ombygning af din lejlighed. Lejlighedens areal er øget fra 52 m² til 80 m² inkl. loftsrum med ændret rumopdeling, større køkken og værelse, ny bruseniche, udgang til ny altan og terrasser. Terrasserne er forsynet med nye fliser, og bredden er øget med 30 cm. Derudover monteres der nyt rækværk, samt tagrender med nedløb for regnvæjr. Kviste er nye og forsynet med nye zinkinddækninger. Der er indrettet hems og loftrum, samt nyt pulterrum med adgang fra lejligheden. Der er tillige udført helt nyt tag med ny isolering, der sikrer et minimalt varmetab i lejligheden. Derud- over er der udført nye varmt- og koldt vands installationer, etableret nyt varme- anlæg med nye radiatorer, samt ventilations installationer med hætter over tag. Derudover er køkkenet, af fabrikat HTH, samt køkkenmaskiner nye. Lejligheden fremtræder nymalet med behandlede og afslebne gulve. Alle elinstallationer er nye, og dørtелефон er forsynet med videoovervågning. Lejligheden er yderligere forsynet med brandalarm. Fra den nye altan til gården monteres en lift til person- transport. Fællesarealerne er opgraderet med ny vaskekælder, samt belysning og nyt indgangsparti. Hovedtrappen males, og forsynes med nye installationer og trinbelægnings.

Med udgangspunkt i de foretagne forbedringsarbejder på ejendommen og dit leje- mål, varsles herved lejeforhøjelse jf. lejelovens § 47.

Af forarbejderne til boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 2. pkt. (Folketingsti- dende 2003-2004, Tillæg A, side 446-447, ..., fremgår, at lovgiver uden for-

behold har ønsket, at lejere i store småhuse skulle være omfattet af boligreguleringslovens regler om forbedringsforhøjelser med henblik på at skabe tryghed omkring den enkelte husstands boligsituation og dermed for disse lejere skabe en stabilitet i hverdagen, der medvirker til at sikre den enkeltes livskvalitet.

Formålet med bestemmelsen i brl. § 4, stk. 5, 2. pkt., er således netop at imødegå situationer som den foreliggende, hvor en udlejer af et lejemål i et stort småhus søger at opnå en markant lejeforhøjelse i et bestående lejeforhold på baggrund af *ensidigt* gennemførte omfattende arbejder på ejendommen og indvendigt i lejemålene. Formålet har lovgiver opnået ved – for så vidt angår iværksættelse af forbedringsarbejder – at sidestille lejere i store småhuse med lejere i almindelige storejendomme omfattet af reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven, idet varslingsreglerne i brl. §§ 23-26 tillige gælder for disse lejemål.

Til illustration af formålet med og beskyttelsen i brl. § 23-26 henvises til TBB 2020.270, hvor Landsretten havde lejlighed til at prøve Ankenævnets afgørelse om hensigtsmæssigheden, jf. brl. § 25, af de af udlejer påtænkte forbedringsarbejder i de omtvistede lejemål, ...

Til støtte for de indstævntes påstand om stadfæstelse af den indankede dom henvises til Boliglejeret, 3. udgave, af Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, side. 402 f.f., om Udlejers ændringsret, punkt 7.4, samt Varslingsregler i tilknytning til gennemførelse af forbedringer, punkt 7.5,...

Af punkt 7.4. om Udlejers ændringsret, fremgår:

Reglerne i lejelovens § 54-56 om udlejers mulighed for at skaffe sig adgang til det lejede må først og fremmest betragtes som varslingsregler, da bestemmelserne ikke angiver nogen materielle begrænsninger i udlejers muligheder for at udføre arbejder i det lejede. Tværtimod kan det jo af § 55, stk. 1 og 2, forudsætningsvist udledes, at udlejer også kan iværksætte arbejder, der er til væsentlig gene for lejerne, blot det sker med 3 måneders varsel.

At udlejer er underlagt visse begrænsninger, har derimod rod i aftaleretlige betragtninger, da udlejer ikke uden accept fra lejer berettiget bør kunne ændre den ydelse, han er forpligtet til at præstere i henhold til lejeaftalen, mens denne er gældende. Da der er tale om langvarige kontraktforhold, er det naturligt, at der foretages mindre justeringer af parternes ydelser undervejs også uden accept fra modparten, men en kontraktpart kan ikke ensidigt dekretere betydelige ændringer.

Udlejer kan således ikke frit (uden hjemmel) i væsentlig grad ændre identiteten af det lejede, hverken ved udvidelser eller indskrænkninger af det lejedes areal, eller ved på anden måde at ændre det lejede substantielt, f.eks. ved at ændre ved adgangsforholdene til det lejede eller lignende. Ved vurderingen af, om lejer skal tåle forandringer eller ej, må foretages en proportionalitetsvurdering, således at sandsynlig heden for, at udlejer nægtes ret til at gennemføre forandringen er større, jo mindre velbegrunderet og væsentlig foranstaltningen er for udlejer.

Af punkt 7.5 om Varslingsregler i tilknytning til gennemførelse af forbedringer, fremgår under punkt 7.5.1.:

Kræver udførelse af arbejderne adgang til arealer, hvorover lejerne har eksklusiv brugsret, uanset om det er i selve boligen eller i opbevaringsrum mv. liggende adskilt fra boligen, skal udlejer i alle tilfælde foretage varsling med 6 ugers eller 3 måneders frist afhængigt af arbejdernes karakter, jf. lejelovens § 55. Er den fornødne varsling ikke foretaget, er konsekvensen, at lejerne ikke er forpligtede til at give udlejer og/eller dennes håndværkere adgang til det lejede med deraf følgende ulempe, f.eks. i form af forsinkelse og fordyrelse af udlejers projekt.

.....

Herudover gælder der særlige regler for varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder i lejemål omfattet af reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven og for de såkaldte store småhuse (småhusejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder på varslingstidspunktet), jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 2. og 3. pkt. Disse varslingsregler findes i lovens § 23 og 24 og pålægger udlejer at orientere lejerne om igangsættelsen af forestående forbedringsarbejder tre måneder i forvejen. § 23 er varslingsbestemmelsen for ejendomme uden og § 24 for ejendomme med beboerrepræsentation. Reglerne gælder dog kun, såfremt den foreløbige forhøjelse af lejen vil overstige et grundbeløb på 64 kr.pr. m². For 2019 er beløbet opreguleret til 99 kr. Beløbsgrænsen er ikke kun relateret til det aktuelle forbedringsprojekt, da der ved beregningen heraf skal foretages en sammenlægning af med de seneste tre års gennemførte forbedringsforhøjelser.

Varsling efter § 23 er forbundet med følgende formkrav:

- Den skal ske skriftligt
- Meddelelsen skal indeholde krav om forbedringsarbejdets art
- Størrelsen af den forventede lejeforhøjelse som følge af foranstaltningerne skal være angivet
- Varslingen skal indeholde oplysning om lejers indsigelsesadgang.

Hvis mindst 1/4 af lejerne gør indsigelse inden for den foreskrevne periode på 6 uger, skal udlejer indbringe sag om forbedringsarbejdets hensigtsmæssighed for huslejenævnet inden yderligere 6 uger. Fremkommer der indsigelser fra mindre end 1/4 af de berørte lejere, ses der ikke at være hjemmel for de på gældende til selv at indbringe sag om forbedringsarbejdernes hensigtsmæssighed for nævnet. I stedet kan de alene indbringe sag om forhøjelsens størrelse, jf. boligreguleringslovens § 27, stk. 3, og henvisningen heri til § 15.

.....

Lader udlejer ejendommen forbedre, selv om nævnet ikke finder det hensigtsmæssigt eller tilstrækkeligt brugsværdiforøgende, fremgår det af § 25, stk. 2, at udlejer ikke kan »kræve lejeforhøjelse for forbedringen«. Dette må skulle fortolkes på den måde, at udlejer afskæres fra enhver lejeforhøjelse, og altså ikke blot fra at opkræve den del af lejeforhøjelsen, der overstiger den på varslingstidspunktet gældende grænse for, hvor der skal ske varsling af arbejdernes iværksættelse, altså for 2019 99 kr. pr.m². Det samme må antages at blive tilfældet, hvor udlejer ikke rettidigt indbringer sag for nævnet trods indsigelse fra det fornødne antal lejere, hhv. beboerrepræsentationen, eller hvor udlejer forsømmer at varsle i medfør af reglerne i §§ 23 og 24.

....

De netop omtalte regler om varsling af iværksættelse i § 23 og 24 suppleres af en yderligere regel i boligreguleringslovens § 26, hvorefter udlejer 3 måneder før forbedringsarbejdets iværksættelse, skal tilbyde lejer en erstatningsbolig, såfremt den medfølgende lejeforhøjelse vil overstige et beløb på 127 kr./m², hvilket grundbeløb i 2019 er opreguleret til 197 kr. pr. m².

Lejeren kan indtil 6 uger efter modtagelse af varslingen anmode om at få tilbudt en anden bolig, der skal være »af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der — efter fradrag af eventuel boligstøtte — ikke afviger væsentligt fra den hidtil gældende leje«, jf. § 26, stk. 2.

”Passende størrelse” er udtrykkeligt defineret som samme værelsesantal eller et værelse mere end den hidtidige bolig. Lejeren kan frit afslå alle tilbudte erstatningsboliger og kan indbringe uenighed mht., om udlejer har opfyldt sin pligt efter § 26, for Huslejenævnet, jf. § 26, stk. 3.

Forsømmer udlejer at iagttage reglen i § 26 bliver konsekvensen efter bestemmelsens stk. 4, at lejeforhøjelsen ikke kan overstige den beløbsgrænse, der gælder i varslingsåret, altså pt. 197 kr. pr. m².

Af relevant retspraksis kan de indstævnte henvise til TBB 2020.58, hvor Landsretten i en sammenlignelig sag, hvor en udlejer i en ejendom omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV havde varslet forbedringsforhøjelse efter udførelse af byfornyelsesarbejder uden at varsle efter brl. § 23, nedsatte lejeforhøjelsen til beløbsgrænsen foreskrevet i brl. § 23, ...

Endvidere henvises for fuldstændighedens skyld til UfR 1997.347Ø, hvor Landsretten udtalte, at boligreguleringslovens §§ 23 og 24 ikke kunne antages at udelukke, at udlejer *aftaler* konkrete forbedringer og i tilknytning hertil lejeforhøjelse med lejer, ...

Opmærksomheden henledes herved på, at der *ikke* mellem nærværende sags parter er indgået konkrete *aftaler* om forbedringer og i tilknytning hertil lejeforhøjelser, og at dette spørgsmål har været genstand for skriftveksling og provokationer under sagens behandling for Boligretten forud for, at Boligretten udtog det i nærværende sag omhandlede spørgsmål til særskilt behandling og afgørelse.

Med henvisning til appellanten's procedureindlæg 2, punkt 20, hvor appellantens har citeret fra "Det lejedes værdi" af Jakob Juul-Sandberg, bemærkes, at forfatteren i omtalte værk udtrykkeligt har begrænset sin fremstilling til aftaler om lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse og ved senere ændringer med udgangspunkt i begrebet det lejedes værdi – på grundlag af reglerne i LL §§ 47-49, og BRL §§ 5, 7 samt § 29c. Der henvises herved til introduktionskapitlet, punkt 1.3 Afgrænsning, ... Omhandlede bog behandler således slet ikke det spørgsmål, der er til pådømmelse i nærværende sag, og som omhandler de helt særlige regler for "store småhuse" i brl. § 4, stk. 5, jf. §§ 23-26.

Det fastholdes, at konsekvensen af, at appellantens har forsømt at følge reglerne om forbedringsforhøjelser i de præceptive regler i brl. §§ 23 og 25-26 er, at appellantens er afskåret fra at gennemføre lejeforhøjelse efter reglerne om misforholdsleje, og at dette under alle omstændigheder må gælde i tilfælde som det foreliggende, hvor lejeforhøjelsen er varslet i umiddelbar tilknytning til forbedringsarbejderne og med en direkte og udtrykkelig henvisning til disse.

Huslejenævnets retsanvendelse i de af appellantens for Boligretten indbragte afgørelser er forkert og de indstævntes principale påstand om stadfæstelse skal derfor tages til følge."

Retsgrundlag

Boligreguleringslovens § 4, stk. 1 og 5, samt §§ 23, 25 og 26 har følgende ordlyd:

”§ 4. Reglerne i kapitel II-IV gælder for lejeforhold, der omfattes af lov om leje, når det lejede helt eller delvis anvendes til beboelse, jf. dog stk. 2-5.

...

Stk. 5. Reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17 og 27 b, gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. For de i 1. pkt. nævnte ejendomme gælder §§ 23, 24, 25 og 26, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder. 2. pkt. gælder dog ikke, hvis ejendommen er beliggende i landzone og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

§ 23. Inden udlejerer i en ejendom uden beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 64 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Det skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tilagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Har mindst 1/4 af lejerne senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i stk. 1, skal udlejerer inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 25. Indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24, kan huslejenævnet modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis den ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningerne vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Stk. 2. Såfremt udlejerer iværksætter en forbedring, som nævnet har modsat sig, kan han ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Stk. 3. Indbringelse efter § 43 eller § 44 af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning

§ 26. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 127 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejer senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejer om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Fremsætter lejer senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejer inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejer en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der - efter fradrag af eventuel boligstøtte - ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejers hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Såfremt lejer gør indsigelse, fordi han finder, at udlejers tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejer indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 4. Over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse."

Af forarbejderne til boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 2. pkt., der blev indsat under folketingsbehandlingen (Boligudvalgets betænkning af 9. december 2003 over lovforslag nr. L 78 af 13. november 2003) fremgår blandt andet:

"Til nr. 9

Denne ændring skal ses i sammenhæng med begrænsningen af udlejers adgang til at opsige lejerne på grund af ombygningsarbejder, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra b. Herefter vil også større ombygningsarbejder skulle gennemføres efter de almindelige forbedringsregler.

Med ændringen af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, foreslås det, at lejere i småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder skal være omfattet af de samme regler om varsling af forbedringsarbejders iværksættelse som lejere i store ejendomme, herunder ret til erstatningsbolig ved større forbedringsforhøjelser. Disse regler er omfattet af boligreguleringslovens §§ 23, 24, 25 og 26. Det er opfattelsen, at disse bestemmelser udgør en helhed, og at de pågældende lejere derfor bør være omfattet heraf.

Når lejerne i småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder omfattes af de samme regler om forbedringsarbejders iværksættelse som lejere i store ejendomme, vil det medvirke til at skabe tryghed omkring den enkelte husstands boligsituation, og dermed for disse lejere skabe

den stabilitet i hverdagen, der medvirker til at sikre den enkeltes livskvalitet.

Det er dog opfattelsen, at de mindste småejendomme ikke bør være omfattet, da disse ejendomme ikke har karakter af egentlige udlejningsejendomme. På den baggrund foreslås det, at udlejere af småejendomme med 1-3 beboelseslejligheder ikke skal være omfattet af de regler om forbedringsarbejders iværksættelse, som også gælder for store ejendomme.

Af forslaget om ændring af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, følger, at forud for forbedringsarbejdernes påbegyndelse skal udlejer overholde de formelle betingelser i § 23 eller § 24, hvis forbedringsforhøjelsen forventes at overstige den nærmere bestemte beløbsgrænse på 78 kr. pr. m² (2004-niveau) sammen med øvrige forbedringsforhøjelser varslet i løbet af de seneste 3 år. Om § 23 eller § 24 skal følges afhænger af, om der er valgt en beboerrepræsentation eller ej. Udlejer skal skriftligt oplyse om forbedringsarbejdernes art, om størrelsen af den forventede lejeforhøjelse og om lejernes ret til at gøre indsigelse.

Betydningen af, at småejendommene med 4 eller flere beboelseslejligheder foreslås omfattet af boligreguleringslovens § 25, er, at lejerne får mulighed for at lade huslejenævnet tage stilling til og eventuelt modsætte sig forbedringsarbejdernes iværksættelse, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig.

Når lejerne i småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder foreslås omfattet af boligreguleringslovens § 26, har de ret til en passende erstatningsbolig, hvis udlejer ønsker at gennemføre forbedringsarbejder, der vil medføre forbedringsforhøjelser på mere end 155 kr. pr. m² (2004-niveau) sammen med øvrige forbedringsforhøjelser varslet i løbet af de seneste 3 år.

Det skal bemærkes, at småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder ikke foreslås omfattet af boligreguleringslovens § 27. Dette skyldes, at disse småejendomme ellers ville blive omfattet af procedurereglerne for den omkostningsbestemte husleje. Det følger imidlertid af hhv. § 23 og § 24, at hvis udlejer ikke overholder formkravene i disse varslingsbestemmelser, kan forbedringsforhøjelsen ikke overstige den nærmere fastsatte beløbsgrænse. Det følger ligeledes af § 26, at hvis lejerne ikke tilbydes erstatningsbolig, kan der ikke opkræves en huslestigning, der overstiger beløbsgrænsen.

Det følger af forslaget, at det er antallet af beboelseslejligheder i ejendommen på varslingstidspunktet, der er afgørende for, om reglerne gælder. Dette indebærer, at udlejeren må tage udgangspunkt i det aktuelle antal beboelseslejligheder på det tidspunkt, hvor der efter reglerne vil skulle ske varsling af arbejdernes iværksættelse, idet dette antal kan ændres, f.eks. som følge af lejlighedssammenlægninger eller opdelinger. Det bemærkes, at en beboelseslejlighed, der bebos af udlejeren, medregnes."

Boligreguleringslovens §§ 29 b, 29 c og 29 e har følgende ordlyd:

”Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme

§ 29 b. Reglerne i dette kapitel gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder reglerne, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

§ 29 c. For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje.

§ 29 e. Ud over de i §§ 29 c og 29 d nævnte regler gælder reglerne om forbedringer mv. i kapitel X i lov om leje.”

Af forarbejderne til bestemmelserne (lovforslag nr. L 229 af 6. april 1994) fremgår blandt andet:

”4. Ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder i regulerede kommuner overføres til lejelovens område. Hermed fritages disse ejendomme fra reglerne om omkostningsbestemt huslejberegning (dog således, at det omkostningsbestemte lejeniveau fastholdes som maksimum), reglerne om afsætning og binding til vedligeholdelse samt de særlige regler om varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder. Ved lejeregulering efter det lejedes værdi skal der sammenlignes med lejemål, der er omfattet af kapitel II-IV i boligreguleringsloven, og hvor der mindst én gang tidligere er gennemført en omkostningsbestemt lejeregulering.

...

Til nr. 61

...

Til § 29 c

Det foreslås, at ændre lejefastsættelsen og lejereguleringen for de omfattede »småejendomme« således, at reglerne i lejelovens kapitel VIII om ændring af lejevilkår gælder for disse ejendomme. Dette bevirker, at lejefastsættelse og -regulering for disse ejendomme ikke længere skal ske

i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje, men efter lejelovens bestemmelser om det lejedes værdi.

Det foreslås dog samtidig, at der ved fastlæggelse af det lejedes værdi skal sammenlignes med lejemål, hvor lejen mindst én gang er reguleret i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Dette bevirker, at niveauet for det lejedes værdi for »småejendommene« svarer til det niveau, som gælder for sammenlignelige lejemål i ejendomme, som er omfattet af kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Heraf følger, at der for disse lejemåls vedkommende ikke kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter § 5, stk. 1, på et tidspunkt, hvor der for det pågældende lejemål endnu ikke er gennemført en lejeregulering efter § 7.

Såfremt der ikke findes lejemål i området, som opfylder alle kravene til sammenlignelighed, herunder lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7 eller, hvis lejen for de lejemål, som opfylder kravene, må anses at være atypisk, kan huslejenævnet indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag heraf ansætte den leje, som nævnet skønner, ville kunne opkræves, såfremt lejen blev beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Baggrunden for at overføre de mindre ejendomme fra bl.a. boligreguleringslovens lejberegningsregler til lejelovens regler - med den modifikation, at det lejedes værdi for disse ejendomme er det omkostningsbestemte niveau - er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme.

Det bemærkes, at den foreslåede ændrede lejefastsættelse for lejeforhold i »småejendomme« gælder for både lejligheder og værelser, der ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et én- eller to-familieshus, som udlejer beboer - de såkaldte klubværelser.

...

Til § 29 e

Ud over at overføre »småejendommene« fra boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler til lejelovens regler foreslås at undtage disse ejendomme fra reglerne om forbedringer, hvorefter lejeforhøjelser for forbedringer fremover skal varsles (og beregnes) efter lejelovens regler.

Forslaget indebærer således, at iværksættelse af større forbedringsarbejder ikke skal varsles efter de komplicerede regler i §§ 23 og 24."

Landsrettens begrundelse og resultat

For landsretten angår sagen alene, om udlejer af en lejlighed i en stor småejendom har valgfrihed mellem at varsle huslejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens § 47, og at varsle forbedringsforhøjelse under iagttagelse af reglerne i boligreguleringslovens §§ 23-26, jf. § 4, stk. 5, 2. pkt., i en situation, hvor udlejer har foretaget forbedringer af det lejede.

Reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme i boligreguleringslovens kapitel IV A, herunder §§ 29 c og 29 e, blev indført ved lov nr. 419 af 1. juni 1994 og trådte i kraft den 1. januar 1995. Det fremgår af forarbejderne til bestemmelserne, at baggrunden for at overføre de mindre ejendomme fra blandt andet boligreguleringslovens lejberegningsregler til lejelovens regler især var et øn-

ske om at lette administrationen af disse ejendomme. Ved overførslen til lejelovens område blev småejendommene således fritaget for blandt andet reglerne om omkostningsbestemt huslejberegning og de særlige regler om varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder og i stedet omfattet af lejelovens regler om huslejeregulering, herunder blandt andet om forhøjelse efter det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, og om forhøjelse som følge af forbedringer, jf. lejelovens § 58. Huslejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi blev dog begrænset til den omkostningsbestemte leje, som betales i sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Ved lov nr. 470 af 9. juni 2004 fik boligreguleringslovens § 4, stk. 5, sin nuværende ordlyd, hvorefter lejere i store småejendomme igen blev omfattet af de samme regler om varsling af iværksættelse af større forbedringsarbejder som lejere i store ejendomme. Der blev ikke ved loven foretaget ændringer i anvendelsesområdet for boligreguleringslovens § 29 c, og der er ikke i forarbejderne til loven støtte for, at udlejer er afskåret fra at varsle lejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi i forbindelse med, at udlejer har udført forbedringer i lejemålene.

For beboelseslejemål i de store småejendomme gælder således også efter lovændringen i 2004, at udlejer enten kan varsle huslejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi eller efter reglerne om forbedringsforhøjelse.

Landsretten ophæver derfor boligrettens dom og hjemviser sagerne til fornyet behandling ved Boligretten i Lyngby.

Efter sagernes udfald skal **Lejer 1** og **Lejer 2** hver især betale sagsomkostninger for landsretten til **Udlejer ApS** med 25.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagernes værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagernes karakter og omfang, og at de sambehandlede sager vedrører samme spørgsmål.

Retsafgiften for landsretten tilbagebetales til **Udlejer ApS** jf. retsafgiftslovens § 52.

Spørgsmålet om sagsomkostninger for Boligretten i Lyngby afgøres i forbindelse med sagernes fortsatte behandling.

THI KENDES FOR RET:

Boligrettens dom ophæves, og sagerne hjemvises til fornyet behandling ved Boligretten i Lyngby.

I sagsomkostninger for landsretten skal Lejer 1 og Lejer 2
betale hver 25.000 kr. til Udlejer ApS.

Beløbene skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.