

# HØJESTERETS DOM

## afsagt fredag den 8. april 2016

**Sag 162/2015**

(2. afdeling)

U 1

og

U 2

(advokat Arne Linde Olsen for begge)

mod

L 1

og

L 2

(advokat Jakob Brandgård Busse for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 26. marts 2014 og af Østre Landsrets 22. afdeling den 4. marts 2015.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Jytte Scharling, Vibeke Rønne, Jens Peter Christensen og Oliver Talevski.

### **Påstande mv.**

Appellanterne, U 1 og U 2, har nedlagt følgende påstande:

1. De indstævnte, L 1 og L 2, skal anerkende, at lejen for lejemålet ... København K, i henhold til lejekontrakt af 27. februar 2006 og tidligere, er fastsat og reguleret i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

2. L 1 og L 2 skal anerkende, at lejen pr. 1. oktober 2008 udgjorde årligt 192.000 kr. i overensstemmelse med lejekontrakten af 27. februar 2006 – subsidiært et mindre beløb – og med senere kontraktmæssige og ordinære reguleringer i øvrigt.

3. L 1 og L 2 skal til U 1 og U 2 tilbagebetale 553.110,27 kr. med procesrente fra den 23. marts 2015.

U 1 og U 2 har endvidere – over for L 1s og L 2s subsidiære påstand om hjemvisning – påstået frifindelse.

De indstævnte, L 1 og L 2, har principalt påstået stadfæstelse, subsidiært hjemvisning til fornyet behandling ved Huslejenævnet for Københavns Kommune. De har endvidere påstået frifindelse over for U 1s og U 2s påstand om tilbagebetaling.

Det er oplyst, at U 1 og U 2 den 23. maj 2015 betalte i alt 553.110,27 kr. til L 1 og L 2 til opfyldelse af landsrettens dom.

### **Anbringender**

Parterne har gentaget deres anbringender vedrørende spørgsmålet, om lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Til støtte for den subsidiære påstand om hjemvisning har L 1 og L 2 navnlig anført, at de foregående instanser ikke har taget stilling til det lejedes værdi, idet flertallet har henvist til boligreguleringslovens § 5, stk. 1, og en vurdering af det lejedes værdi derfor ikke har været aktuel. Det er centralt, at det lejedes værdi – efter besigtigelse af lejemålet – fastsættes af huslejenævn med sagkyndige medlemmer og boligret med sagkyndige medlemmer.

U 1 og U 2 har heroverfor navnlig anført, at Højesteret på det foreliggende grundlag kan træffe afgørelse om det lejedes værdi, og at det derfor ikke er nødvendigt at hjemvise sagen til fornyet behandling ved huslejenævnet.

U 1 og U 2 har til støtte for deres påstand om tilbagebetaling navnlig anført, at hvis de får medhold i de øvrige påstande, er L 1 og L 2 solidarisk forpligtet til at tilbagebetale det beløb, som U 1 og U 2 har betalt til dem til opfyldelse af landsrettens dom med procesrente fra betalingstidspunktet den 23. maj 2015.

L 1 og L 2 er enige i, at U 1 og U 2, hvis de får medhold i deres øvrige påstande, kan kræve tilbagebetaling af det beløb, som de har betalt til opfyldelse af landsrettens dom, med procesrente som påstået.

### Supplerende sagsfremstilling

U 1 og U 2 har opgjort de samlede udgifter til forbedringer af lejligheden i 1998-1999 til 463.204,10 kr. Herudover har U 1 og U 2 opgjort udgifter på i alt 220.407,61 kr. til vedligeholdelse af lejligheden i november og december 1998. Vedligeholdelsesudgifterne angår maling af lejligheden (ud over malerarbejde i køkken, badeværelse og den lange gang), nyt bræddegulv i soveværelse samt snedkerreparationer af bl.a. gulvbrædder og paneler.

De lejekontrakter, U 1 og U 2 har fremlagt til sammenligning, vedrører en række lejligheder i ejendomme, som de ejede på daværende tidspunkt. Der er tale om fredede ejendomme i København (indre by), og lejen er fastsat i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter renovering af bl.a. køkken og bad. Vilklårene i lejekontrakterne svarer i det væsentlige til vilklårene i lejekontrakten vedrørende L 1s og L 2s lejlighed. I et af lejemålene (...) har lejefastsættelsen været indbragt for Huslejenævnet for Københavns Kommune, og flertallet i nævnet godkendte den 27. maj 2009, at lejen efter den seneste regulering den 1. januar 2009 udgjorde 1.227 kr. pr. m<sup>2</sup>.

U 1 og U 2 har udarbejdet en oversigt over de pågældende lejemål, og heraf fremgår bl.a.:

”

lejemål	areal	indgået	årlig leje	årlig leje pr. m <sup>2</sup>
...	190 m <sup>2</sup>	2006	192.000,00	1.010,53
		2008	192.000,00	1.010,53
...	113 m <sup>2</sup>	2004	135.600,00	1.200,00
...	113 m <sup>2</sup>	2009	138.651,00	1.227,00
...	113 m <sup>2</sup>	2010	138.651,00	1.227,00
...	103 m <sup>2</sup>	2007	111.327,25	1.080,85
...	89 m <sup>2</sup>	2007	108.300,00	1.216,85

...		89 m2	2012	113.588,50	1.276,28
...		97 m2	2006	120.300,00	1.240,21
...		97 m2	2010	120.300,00	1.240,21
...		97 m2	2009	122.824,00	1.266,23
...		125 m2	2009	150.000,00	1.200,00

”

### Retsgrundlag

Ved lov nr. 461 af 12. juni 1996 fik boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og 2, følgende ordlyd:

”§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m2 eller et samlet beløb på 170.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år ... Det påhviler udlejer at godtgøre, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. ...”

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget (Folketingstidende 1995-96, Tillæg A, lovforslag nr. L 267, s. 5217 f.) hedder det bl.a.:

”... Dette lovforslag omfatter følgende elementer:

*1.* Ændring af lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse for beboelseslejemål beliggende i regulerede kommuner.

...

Ad 1. Efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, må lejen ved lejeaftalens indgåelse (i de regulerede kommuner) ikke væsentligt overstige det lejedes værdi efter § 47 i lejeloven. Det vil sige, at lejen ikke må overstige det beløb, der betales for en tilsvarende lejlighed med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der kan dog heller ikke aftales en leje eller lejevilkår, som efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for den pågældende lejer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, jf. § 5, stk. 4. Det vil sige, at der som hovedregel ikke kan aftales en leje, som overstiger den omkostningsbestemte leje. Kun når der er tale om lejligheder, der f.eks. som følge af forbedringer ikke er sammenlignelige med

de andre lejligheder i ejendommen, kan der aftales en leje, som svarer til det lejedes værdi.

...

Grundlaget for denne praksis med at genudleje forbedrede lejemål til det lejedes værdi har typisk været, at lejemålene er forbedret i et sådant omfang, at der ikke længere er grundlag for at sammenligne med de øvrige ikke-forbedrede lejemål i ejendommen, således at den aftalte leje ikke kan anses at være et mere byrdefuldt vilkår. Der har i retspraksis vist sig en tendens til, at der ikke behøver at være gennemført så omfattende en forbedring som tidligere, førend lejemålet ikke længere er sammenligneligt med de andre lejemål i ejendommen, hvorfor det i videre omfang end tidligere er blevet muligt at aftale en leje svarende til det lejedes værdi.

Lejerne kan indbringe lejeaftalen for huslejenævnet, hvis de finder den aftalte leje for høj. Nævnet vil herefter nedsætte lejen, hvis den efter nævnets opfattelse ligger væsentligt over det lejedes værdi. Hvis udlejer indbringer en sådan afgørelse for boligretten, viser retspraksis, at lejerne har bevisbyrden for, at den aftalte leje overstiger det lejedes værdi. Tendensen i retspraksis synes at være, at parterne skal føre bevis i form af sammenligningslejemål. Lejerne har ofte problemer med at skaffe sig viden om sammenligningslejemål og lejens størrelse i disse lejemål samt adgang til lejemålene, hvilket ifølge de senere års retspraksis kan betyde, at lejerne taber sagen på grund af bevismangel.

På denne baggrund er det fundet nødvendigt via en ændring af boligreguleringslovens § 5 at sikre, at hovedprincippet ved genudlejning også fremover er omkostningsbestemt leje. Lovændringen må imidlertid udformes på en sådan måde, at de private udlejere også fortsat vil være interesseret i at forbedre deres ejendomme, og princippet om, at der skal gælde en særlig lejefastsættelse for lejemål, som er gennemgribende forbedret, fastholdes derfor.

...

#### *Økonomiske og erhvervsøkonomiske konsekvenser*

...

Ifølge lovforslaget kan en udlejer, der i en to-årig periode har gennemført væsentlige forbedringer af et lejemål, i forbindelse med genudlejning af lejemålet fastsætte en leje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Ved en gennemgribende forbedring forstås en forbedring, hvor den samlede forbedringsudgift i en to-årig periode overstiger enten 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 170.000 kr. i alt. Forbedringen skal på genudlejningstidspunktet medføre en forøgelse af det lejedes værdi.”

I de specielle bemærkninger til forslaget til § 5, stk. 2, (Folketingstidende 1995-96, Tillæg A, lovforslag nr. L 267, s. 5221) hedder det bl.a.:

”...

For lejemål, som er gennemgribende forbedret, foreslås, at lejen må fastsættes til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Der skal således sammenlignes

med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Lejemål, som er gennemgribende forbedret, foreslås defineret som lejemål, hvor forbedringen væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 170.000 kr. Beløbene er incl. moms. Ved »forbedringsudgift« forstås den »rene« forbedringsudgift - det vil sige investeringen med fradrag af sparet vedligeholdelse. Der kan være tale om en meget omfattende forbedring eller flere enkelte forbedringer. Arbejdet skal dog være udført inden for en periode på 2 år. ... Der kan være tale både om forbedringer, som er fælles for hele ejendommen, og om individuelle forbedringer ...

I sammenhæng med udlejers mulighed for ved genudlejning at aftale en leje svarende til det lejedes værdi foreslås det at indføre en regel, som pålægger udlejeren bevisbyrden for, dels at den pågældende lejlighed er gennemgribende forbedret, dels at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Der er med reglen om udlejers bevisbyrde ikke tilsigtet nogen ændring af huslejenævnenes behandling af sager om lejens størrelse efter det lejedes værdi, herunder huslejenævnenes praksis omkring besigtigelse af sammenligningslejemål.”

Ved lov nr. 406 af 31. maj 2000 blev boligreguleringslovens § 5 ændret og fik bl.a. følgende ordlyd:

”§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år ... Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

*Stk. 4.* Ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

*Stk. 5.* Det påhviler udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har være forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter stk. 1.

...”

Loven trådte i kraft den 1. januar 2001, jf. ændringslovens § 11, stk. 1. Den dokumentationspligt for udlejeren, der er fastsat i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, gælder ikke for lejemål, hvor forbedringerne er udført inden lovens ikrafttræden, jf. ændringslovens § 11, stk. 7. Udlejers pligt efter boligreguleringslovens § 5, stk. 5, til at opretholde den gennemgribende forbedring gælder alene for udlejere af lejemål, som er udlejet i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter lovens ikrafttræden, jf. ændringslovens § 11, stk. 8.

I de specielle bemærkninger til forslaget til § 5 (Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, lovforslag nr. L 226, s. 6271 ff.) hedder det bl.a.:

”...

Det foreslås endvidere, at der indsættes en henvisning til forbedringsbegrebet i § 58 i lov om leje for derved at præcisere, at de forbedringer, som efter ordningen i § 5, stk. 2, kan give adgang til den særlige lejefastsættelse, er forbedringer i lejelovgivningens almindelige forstand, som tager udgangspunkt i den lejeretlige sondring imellem forbedring og vedligeholdelse. Princippet er herefter, at alene arbejder, som indebærer en forøgelse af det lejedes værdi for lejemålet, kan medtages i opgørelsen over forbedringsudgiften.

Ligeledes skal der være en rimelig sammenhæng mellem arbejdet og den dertil knyttede udgift. Er dette ikke tilfældet, må udgiften sættes ned. Er der eksempelvis tale om, at den opgjorte udgift overstiger den sædvanlige og rimelige udgift for forbedringsarbejder, der indebærer en tilsvarende forøgelse af det lejedes værdi, må udgiften reguleres ned til et niveau, der vurderes at være sædvanligt og rimeligt for sådanne forbedringer.

I de tilfælde, hvor der ikke i forbindelse med forbedringen sker udskiftninger, vil den fulde - sædvanlige og rimelige - forbedringsudgift dermed som udgangspunkt kunne medtages.

Såfremt der som et led i forbedringen sker udskiftning af eksisterende indretninger, indebærer principperne bag det lejeretlige forbedringsbegreb, at der skal foretages et fradrag i forbedringsudgiften for den lejeværdi, som de eksisterende indretninger modsvarer. Vurderingen af denne værdi skal tage udgangspunkt i, at der er tale om en god vedligeholdelsesstand.

Den del af udgiften, som skal fradrages, fordi der ikke herved sker en forøgelse af det lejedes værdi, omfatter også sparet vedligeholdelse.

Det er af central betydning for ordningen, at vurderingen af forøgelsen af det lejedes værdi tager udgangspunkt i en vurdering af den hidtidige tilstand sammenlignet med den efter forbedringen opnåede tilstand.

Med den hidtidige tilstand forstås lejemålets tilstand, som det var forud for forbedringen, hvormed forstås alle de ændringer, som indgik i det samlede forbedringsprojekt. Har projektet således indebåret, at der er nedtaget indretninger i det lejede som et led i forbedringen, skal vurderingen tage udgangspunkt i den tilstand, som var til stede forud for nedtagningen. Der kan således ikke i denne vurdering ses bort fra eksistensen af de indretninger, som var til stede - ej heller indretninger, som var udført og bekostet af en tidligere lejer - før projektet sættes i værk, med mindre fjernelsen sker som følge af, at lejereren ikke har overholdt retableringspligten.

Som eksempel kan nævnes den situation, at udlejereren fjerner et af den tidligere lejer bekostet nyt køkken og installerer et nyt tilsvarende køkken for egen regning for at opnå en tilstrækkelig stor investering for at være omfattet af § 5, stk. 2. I denne situation vil det af udlejereren installerede køkken ikke have tilført lejemålet en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi i forhold til lejemålet med det af lejereren installerede nye køkken.

Sådanne modifikationer i sammenligningsgrundlaget harmonerer ikke med det bærende hensyn bag ordningen, som er at skabe incitament for gennemførelse af gennemgribende forbedringer af den eksisterende boligmasse.

Det er ikke i overensstemmelse med ordningen, at den skal kunne finde anvendelse i tilfælde, hvor udskiftning af indretninger sker af hensyn til investeringens størrelse, og hvor ingen eller kun en ringe forøgelse af lejeværdien opnås.

Ovennævnte principper er generelle i forbindelse med anvendelsen af det lejeretlige forbedringsbegreb, men er af særlig betydning i relation til ordningen i § 5, stk. 2, idet det typisk har stor betydning for den endelige lejefastsættelse, om den i ordningen krævede beløbsstørrelse opnås, og lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, eller skal fastsættes efter § 5, stk. 1, som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

...

I stk. 4 foreslås indført en pligt for udlejereren til at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet.

Det bemærkes i denne forbindelse, at stk. 2 indeholder et krav om, at der er sket en gennemgribende forbedring af lejemålet, og dette krav har en selvstændig betydning i relation til vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af ordningen er opfyldt.

Første led i vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af § 5, stk. 2, er opfyldt, indebærer en vurdering af, om de i ordningen fastsatte beløbsstørrelser for forbedringsinvesteringen er opnået, og om arbejderne er gennemført inden for en 2-årig periode.

Dernæst kommer en selvstændig vurdering af, hvorvidt forbedringsudgifterne har indebåret, at lejemålet samlet set kan anses at være gennemgribende forbedret med en deraf følgende væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Er der således tale om, at de forbedringer, som er gennemført, alene knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller er der fortsat efter forbedringen for-



hold ved lejemålet, som forringer det lejedes værdi, kan dette begrunde, at vurderingens resultat er, at lejemålet ikke kan anses at være gennemgribende forbedret.

...

I forlængelse heraf er det foreslået, at der påhviler udlejeren en pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet for at bevare adgangen til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi og ikke efter hovedreglen om omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Forslaget indebærer et krav om, at de lejemål, som er omfattet af ordningen, også fremover bevarer karakteren af gennemgribende forbedrede lejemål, således som det er intentionen med ordningen.

Opstår der tvist imellem lejeren og udlejeren om, hvorvidt dette krav er opfyldt, gives der med forslaget lejeren mulighed for at få huslejenævnets vurdering af forholdet såvel i forbindelse med genudlejningen som i lejeperioden.

Manglende opretholdelse af den gennemgribende forbedring kan ske ved, at udlejeren ikke udfører den løbende vedligeholdelse og fornøden fornyelse af de udførte forbedringer, eller ved at udlejeren foretager ændringer, hvorved lejemålet samlet set mister karakteren af fortsat at være gennemgribende forbedret.

...

Resultaterer sagen i, at det vurderes, at kravet om, at lejemålet kan anses for at være gennemgribende forbedret, ikke længere er opfyldt, skal lejen herefter beregnes og fastsættes efter § 5, stk. 1, det vil sige som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Pligten til at opretholde den gennemgribende forbedring gælder alene for lejemål, der udlejes efter § 5, stk. 2, efter lovens ikrafttrædelse. Der henvises i denne forbindelse til den i § 11, stk. 8, foreslåede overgangsregel.

Udlejeren kan ved næste genudlejning på ny anvende § 5, stk. 2, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

...”

Under Folketingets behandling af lovforslaget har by- og boligministeren besvaret en række spørgsmål fra Folketingets Boligudvalg og i svar på spørgsmål 12 af 11. maj 2000 udtalt bl.a.:

”...

Jeg vil gerne samtidig understrege, at det ikke har været min hensigt at ændre i fastlæggelsen af det lejeretlige forbedringsbegreb. En sådan ændring ville da også forudsætte en ændring af formulering af § 58.

I bemærkningerne til den foreslåede henvisning til lejelovens § 58 er der foretaget en kort gennemgang af de principper, som det lejeretlige forbedringsbegreb bygger på. Af denne gennemgang fremgår, at sondringen imellem forbedring og vedligeholdelse, som er et af de helt fundamentale principper i dansk lejeret, er baseret på vurderingen af, om

og i givet fald i hvilket omfang et arbejde modsvarer af en forøgelse af det lejedes værdi.

Med andre ord er der, når forbedringsandelen af et arbejde skal vurderes, tale om at opgøre brugsværdien af den udførte forbedring.

Der er i sagens natur tale om en skønsmæssig afgørelse på grundlag af de konkrete forhold omkring forbedringen. De to yderpunkter for skønnet udgøres dels af arbejder, der ingen brugsværdiforøgelse indeholder, dels af arbejder, som indebærer en brugsværdiforøgelse, der modsvarer den samlede udgift.

Som eksempler på sådanne arbejder kan nævnes vinduesudskiftninger, hvor de eksisterende vinduer udskiftes med nye identiske vinduer og etablering af badeværelse i en lejlighed, der ikke forud for forbedringen indeholdt et badeværelse.

Ved vinduesudskiftningen udskiftes gammelt med nyt, uden at der samtidig tilføres nye kvaliteter. I dette tilfælde er forskellen alene, at vinduerne nu, som da de eksisterende vinduer blev isat, er nye, og arbejdet dækker derfor kun over den vedligeholdelse, som lejeren i forvejen over lejen betaler for. I et sådan tilfælde vil der derfor ikke være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse efter reglerne i lejelovens § 58.

I tilfældet med etablering af badeværelse omfatter arbejdet som udgangspunkt fuldt ud en brugsværdiforøgelse, idet den kvalitet, som ligger i et badeværelse, ikke tidligere har været en del af det lejede. I dette tilfælde vil den samlede udgift, forudsat at den er sædvanlig, almindeligvis modsvarer af en brugsværdiforøgelse. I dette tilfælde vil der således efter lejelovens § 58 være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse for den fulde udgift.

For de mest almindelige arbejders vedkommende er der tale om, at der indgår elementer af både forbedring og vedligeholdelse, vurderingen af brugsværdiforøgelsen kommer i sådanne tilfælde til udtryk ved et fradrag i udgiften, som svarer til vedligeholdelsesandelen.”

Ved lov nr. 439 af 6. maj 2014 om ændring af bl.a. boligreguleringsloven blev den nugældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, indsat. Af denne bestemmelse, der ikke gælder for fredede ejendomme, fremgår, at det er et vilkår for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard. Den nye bestemmelse i § 5, stk. 3, finder kun anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring begynder efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2014. Indsættelsen af § 5, stk. 3, indebærer, at den tidligere bestemmelse i § 5, stk. 4, er blevet til § 5, stk. 5, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015.

Det fremgår af forarbejderne til ændringsloven (L 219, folketingsåret 2013-2014, de almindelige bemærkninger punkt 2.1.2), at en gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, typisk omfatter forbedringer af køkken og bad samt installationer.

## **Højesterets begrundelse og resultat**

### *1. Baggrund og problemstillinger*

Ved lejekontrakt af 27. februar 2006 lejede L 1 og L 2 en lejlighed beliggende i ... i København af U 1 og U 2.

Sagen angår i første række, om lejen skal fastsættes efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Hvis svaret er bekræftende, er spørgsmålet, om lejen væsentligt har oversteget det lejedes værdi, herunder om Højesteret skal tage stilling hertil under denne sag, eller om sagen skal hjemvises til fornyet behandling ved Huslejenævnet for Københavns Kommune.

### *2. Lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2*

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, må lejen ved lejemålets indgåelse ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommens værdi. For lejemål, der er forbedret, kan der til lejen lægges en beregnet forbedringsforhøjelse.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 1. pkt., fraviger § 5, stk. 1, for så vidt angår lejemål, der er gennemgribende forbedret. For disse lejemål må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2. I § 5, stk. 2, 2. pkt., defineres, hvad der skal forstås ved udtrykket ”gennemgribende forbedret”, og der opstilles to betingelser, idet udtrykket omfatter lejemål, *hvor* forbedringer efter principperne i lejelovens § 58 væsentligt har forøget det lejedes værdi, og *hvor* forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på to år, jf. § 5, stk. 2, 3. pkt. De nævnte beløb er fastsat i 2000-niveau og reguleres årligt. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse, jf. § 5, stk. 2, sidste pkt. Det er udlejeren, der skal godtgøre, at lejemålet er blevet gennemgribende forbedret, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 5.

Arbejderne i den lejlighed, som denne sag vedrører, blev gennemført i 1998 og 1999 og således inden for den periode på to år, som er fastsat i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I 1998 og 1999 skulle forbedringsudgifterne enten overstige 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller udgøre mindst 170.000 kr., jf. § 5, stk. 2, i dagældende boligreguleringslov (lov nr. 461 af 12. juni 1996).

U 1 og U 2 har opgjort de samlede udgifter til forbedringer til 463.204,10 kr. Parternes uenighed angår, i hvilket omfang det nævnte beløb vedrører arbejder, der har forbedret lejligheden, og om betingelserne for at anse lejligheden for gennemgribende forbedret som defineret i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er opfyldt.

Det skal afgøres efter lejelovgivningens almindelige principper, jf. lejelovens § 58, om arbejder i et lejemål, hvor lejen ønskes fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, udgør forbedringer. For at markere dette blev der i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved lovændringen i 2000 (lov nr. 406 af 31. maj 2000) indsat en udtrykkelig henvisning til lejelovens § 58. I overensstemmelse med det, som er anført i forarbejderne til denne lovændring, er det alene arbejder, der forøger det lejedes værdi, som kan medtages i opgørelsen over forbedringsudgiften. Den del af udgiften, der skal fradrages, fordi der ikke herved er sket en forøgelse af det lejedes værdi, omfatter også sparet vedligeholdelse. Det er således kun reelle forbedringer, der i givet fald kan danne grundlag for lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

U 1 og U 2 har til brug for Ankenævnet for Huslejenævnene i Københavns Kommune udarbejdet en redegørelse for de arbejder, der i 1998-1999 blev udført i lejligheden. Det fremgår af denne redegørelse bl.a., at det gamle køkken, herunder den faste indretning af et spisekammer, blev revet ned og erstattet af et nyt, mere rummeligt og funktionelt køkken. Det fremgår videre af redegørelsen, at det gamle badeværelses indretning blev revet ned, og at et nyt badeværelse med bruseniche og toilet blev indrettet. Endvidere blev lejlighedens oprindelige toilet moderniseret og opretholdt som gæstetoilet, således at lejligheden i modsætning til tidligere fik to toiletter. Herudover blev den lange gang til pigekammeret og selve pigekammeret isoleret på ydervæggene. Endelig blev elinstallationerne i bl.a. køkken og bad fornyet og udvidet, og der var i øvrigt forskellig udvidelse af elinstallationerne i lejligheden.

Denne redegørelse er ikke bestridt og indgik i grundlaget for ankenævnets vurdering, idet ankenævnet herudover besigtigede lejligheden. Ankenævnet vurderede, at udgifterne til forbedring af lejligheden udgjorde 338.545 kr. af det samlede beløb på 463.204,10 kr. Der blev her-

efter godkendt et forbedringstillæg på 30.130,50 kr. til den omkostningsbestemte leje på 76.000 kr., således at den samlede leje i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 1, blev fastsat til 106.130,50 kr. Boligretten, der også besigtigede lejligheden, har tiltrådt ankenævnets vurdering.

Højesteret lægger til grund, at ankenævnet og boligretten i overensstemmelse med lejeretlige principper har foretaget et skønsmæssigt fradrag for bl.a. sparet vedligeholdelse. Bevisførelsen giver ikke Højesteret grundlag for at tilsidesætte ankenævnets og boligrettens vurdering, og Højesteret lægger derfor til grund, at lejligheden som følge af de udførte arbejder blev forbedret for ca. 338.000 kr.

Forbedringsudgifterne er langt over det mindstebeløb, som er en betingelse for, at lejligheden efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan anses for gennemgribende forbedret. Dette er imidlertid som nævnt foran ikke tilstrækkeligt til at anse lejligheden for gennemgribende forbedret, idet det tillige er en betingelse, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi.

Det fremgår ikke af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, eller af forarbejderne hertil, hvad der nærmere ligger i, at forbedringerne *væsentligt* har forøget det lejedes værdi. I forarbejderne er det dog anført, at betingelsen ikke kan anses for opfyldt, hvis forbedringerne alene knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller hvis der fortsat efter forbedringerne er forhold ved lejemålet, som forringer det lejedes værdi.

Højesteret finder, at der ikke skal stilles strenge krav for at anse betingelsen om, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, for opfyldt, hvis udgifterne til de arbejder, der anerkendes som forbedringer af lejemålet, overstiger det mindstebeløb, der er fastsat i bestemmelsen. Dette stemmer også med bestemmelsens formål, som er at sikre, at de private udlejere også fremover vil være interesseret i at forbedre deres ejendomme.

De arbejder, som blev udført i lejligheden i 1998-1999, vedrørte væsentlige dele af lejligheden, idet bl.a. det eksisterende køkken og bad som nævnt foran blev udskiftet og indrettet på en anden og mere hensigtsmæssig måde.

Højesteret finder herefter, at forbedringerne væsentligt forøgede det lejedes værdi.

Efter det anførte har U 1 og U 2 godtgjort, at lejligheden blev gennemgribende forbedret, og betingelserne for at fastsætte og regulere lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er derfor opfyldt.

Højesteret tager herefter U 1s og U 2s påstand herom til følge.

### *3. Lejens størrelse*

Som nævnt foran må lejen for et lejemål, der er gennemgribende forbedret, efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 1. pkt., ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2. Udlejeren har bevisbyrden, jf. § 5, stk. 5.

Ved vurderingen af, om lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus eller husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Efter lejekontrakten blev lejen fastsat til 192.000 kr. om året. Lejligheden er på 190 m<sup>2</sup>, så lejen svarede til en kvadratmeterpris på 1.010,50 kr.

U 1 og U 2 har til sammenligning af lejen fremlagt lejekontrakter vedrørende en række lejligheder i fredede ejendomme i København (indre by), hvor lejen er fastsat efter renovering af bl.a. køkken og bad. Vilkkårene i lejekontrakterne svarer i det væsentlige til vilkkårene i lejekontrakten vedrørende L 1s og L 2s lejlighed. Lejemålene er af varierende størrelse (fra 89 m<sup>2</sup> til 125 m<sup>2</sup>), og tidspunktet for lejekontrakternes indgåelse varierer også (fra 2004 til 2010). Kvadratmeterprisen lå på 1.200 kr. eller derover bortset fra en af lejlighederne, hvor kvadratmeterprisen var på 1.080,85 kr. Lejens størrelse har for en af lejlighederne (på 113 m<sup>2</sup>) været indbragt for Huslejenævnet i Københavns Kommune, som godkendte, at lejen udgjorde 1.227 kr. pr. m<sup>2</sup>.

På den anførte baggrund finder Højesteret, at lejen ikke væsentligt har oversteget det lejedes værdi.

Højesteret tager herefter U 1s og U 2s påstand til følge, således at L 1 og L 2 skal anerkende, at lejen pr. 1. oktober 2008 udgjorde 192.000 kr. årligt i overensstemmelse med lejekontrakten af 27. februar 2006 og med senere kontraktmæssige og ordinære reguleringer i øvrigt. Højesteret frifinder dem således for L 1s og L 2s påstand om hjemvisning til fornyet behandling ved Huslejenævnet for Københavns Kommune.

#### *4. Konklusion og sagsomkostninger*

U 1s og U 2s påstande tages til følge som nedenfor bestemt.

Sagsomkostningerne er fastsat til dækning af udgifter til advokatbistand for byret, landsret og Højesteret med 125.000 kr. og retsafgift for landsret og Højesteret med 46.440 kr., i alt 171.440 kr.

### **Thi kendes for ret:**

L 1 og L 2 skal anerkende, at lejen i lejemålet ..., i henhold til lejekontrakt af 27. februar 2006 og tidligere er fastsat og reguleret i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

L 1 og L 2 skal anerkende, at lejen pr. 1. oktober 2008 udgjorde årligt 192.000 kr. i overensstemmelse med lejekontrakten af 27. februar 2006 og med senere kontraktmæssige og ordinære reguleringer i øvrigt.

L 1 og L 2 skal solidarisk til U 1 og Poul Balle-Petersen tilbagebetale 553.110,27 kr. med procesrente fra den 23. marts 2015.

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal L 1 og L 2 inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse solidarisk betale i alt 171.440 kr. til U 1 og Poul Balle-Petersen. Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.