



# HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 9. september 2022

---

**Sag BS-27157/2021-HJR**  
(2. afdeling)

COBO VII A Kommanditaktieselskab  
(advokat Anne Louise Husen)

mod

L1 og L2  
(advokat Jakob Busse)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Glostrup den 18. september 2019 (BS-45801/2018-GLO) og af Østre Landsrets 23. afdeling den 22. oktober 2020 (BS-43585/2019-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Vibeke Rønne, Jens Peter Christensen, Michael Reklings og Søren Højgaard Mørup.

## **Påstande**

Appellanten, COBO VII A Kommanditaktieselskab, har gentaget sin påstand.

De indstævnte, L1 og L2, har påstået stadfæstelse.

## **Supplerende sagsfremstilling**

Den 22. november 2016 blev der varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendommen X-vej 220-224 med ikrafttræden den 1. marts 2017. Af varslingsbrevet fremgår bl.a.:

”Redegørelse for driftsbudgettet:

Varslingen skyldes sædvanlige ændringer i budgettets poster.

Ejendommen er underlagt bestemmelserne i Boligreguleringslovens § 7, stk. 4 om at lejen maksimalt må stige med 94 kr/m<sup>2</sup>/år (2017 niveau), vi har opgjort tidligere udsendte varslinger i henhold til overleveret materiale som nedenstående:

Ændring	antal m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	§18	I alt
298.737,00	5.241,00	57,00	1,00	58,00
-97.941,11	5.241,00	-18,69	-	-18,69
220.226,82	5.241,00	42,02	-	42,02
4.057,42	4.886,00	0,83	-	0,83
Ialt				82,16

Nærværende budget bevirker en lejestigning på 9 kr/m<sup>2</sup>/år.”

L1 og L2 indgik aftale med COBO om leje af et lejemål beliggende X-vej 222 E, 1. th., med overtagelse den 1. september 2017. Den årlige leje udgjorde i henhold til lejeaftalen 103.500 kr., svarende til 1.500 kr. pr. kvadratmeter. Det fremgår af lejeaftalen om lejemålet og lejens sammensætning og regulering bl.a.:

”Ejendommen, hvori lejemålet er beliggende, er opført i 1990 og opdelt i ejerlejligheder. Lejen er fastsat som omkostningsbestemt leje med tillæg af forbedringer, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Under henvisning til lejelovens § 4, stk. 5 skal der oplyses, at der i ejendommen senest er varslet lejeforhøjelse efter reglerne for omkostningsbestemt leje (boligreguleringslovens § 7) i Marts 2017. De udlejede lejligheders samlede budgetleje udgjorde kr. 7.906.681,28, og fordeles efter vurderingsleje. Lejemålets andel af budget lejen udgør 113.427,06, lejemålets budgetleje er dog nedsat til det lejedes værdi med en reduktion på kr. 16.965,06 med henvisning til boligreguleringslovens § 7, stk. 2”.

COBO har fremlagt et skema, der viser lejen i november 2018 for 71 lejemål i ejendommen. Af skemaet fremgår bl.a., at indflytning var sket inden maj 2017 for 62 af lejemålenes vedkommende, og at lejen for disse lejemål udgjorde mellem 1.127 kr. og 1.195 kr. pr. kvadratmeter årligt. For de resterende ni lejemåls vedkommende var indflytning sket efter april 2017. Lejen for disse lejemål udgjorde mellem 1.455 kr. og 1.504 kr. pr. kvadratmeter årligt.

COBO har endvidere oplyst, at det kan lægges til grund, at det omtvistede lejemål ikke fysisk adskiller sig fra de øvrige lejemål i ejendommen af betydning for sagen.

Parterne er enige om, at lejen kan fastsættes til 1.210 kr. pr. kvadratmeter årligt, hvis Højesteret finder, at den aftalte leje på 1.500 kr. pr. kvadratmeter årligt indebærer, at der er aftalt en leje, der er mere byrdefuld for L1 og L2 end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, jf. den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 9. Parterne er endvidere enige om, at den aftalte leje ikke kan kræves nedsat på andet grundlag.

### **Anbringender**

COBO VII A Kommanditaktieselskab har anført navnlig, at lejevilkårene for L1 og L2s lejemål efter en samlet bedømmelse ikke er mere byrdefulde end de vilkår, der gælder for de øvrige lejemål i ejendommen.

En samlet bedømmelse efter den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 9, omfatter også en bedømmelse af det regelgrundlag, som gælder for lejefastsættelsen i det enkelte lejemål.

Det følger af forarbejderne til den dagældende boligreguleringslovs § 7, stk. 4, at bestemmelsen blev indført for at forhindre uventede, store huslejeforhøjelser for eksisterende lejemål. Begrænsningen i bestemmelsen skal alene have virkning for eksisterende lejemål.

Da det omtvistede lejemål kun vil være omfattet af begrænsningsreglen i § 7, stk. 4, med virkning for fremtiden, kan lejemålet ikke sammenlignes med de lejemål, hvor begrænsningen allerede har medført en nedsat leje.

Det er derfor ikke i strid med lovens § 5, stk. 9, at der ved lejeaftalens indgåelse er aftalt en højere årlig leje pr. kvadratmeter for L1 og L2s lejemål end for de lejemål i ejendommen, hvor lejen er begrænset som følge af lovens § 7, stk. 4.

Da der er enighed mellem parterne om, at den aftalte leje kun kan nedsættes, hvis den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 9, giver grundlag for det, skal COBO have medhold i sin påstand.

L1 og L2 har anført navnlig, at den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1 og 9, er beskyttelsespræceptive og derfor ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Det forhold, at de indgik en lejeaftale med en leje svarende til 1.500 kr. pr. kvadratmeter årligt pr. 1. september 2017, indebar, at vilkårene for deres lejemål var mere byrdefulde end vilkårene for hovedparten af de øvrige lejemål i ejendommen, idet huslejen for hovedparten af de øvrige lejemål lå i intervallet 1.126-1.195 kr. pr. kvadratmeter årligt pr. 1. september 2017. Den eneste anden objektive forskel mellem deres lejemål og de øvrige lejemål er tidspunktet for indgåelsen af lejeaftalerne.

Der er ikke holdepunkter for, at tidspunktet for lejeaftalernes indgåelse i sig selv kan begrunde, at lejemålene ikke er sammenlignelige. Det ændrer ikke herved, at lejen i de lejemål, der danner grundlag for sammenligningen, var begrænset efter den dagældende boligreguleringslovs § 7, stk. 4. Denne bestemmelse afskærer ikke udlejer fra at varsle lejeforhøjelse for alle lejemål efter § 7, stk. 1.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Sagen angår fastsættelse af lejen for det lejemål, som L1 og L2 overtog den 1. september 2017.

Grundlaget for fastsættelsen af lejen for L1 og L2s lejemål og de øvrige lejemål i ejendommen er omkostningsbestemt leje efter den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1 (nu lejelovens § 19, stk. 1).

Efter den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 9 (nu lejelovens § 22, stk. 1), kan der ikke ved indgåelse af en lejeaftale aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Spørgsmålet for Højesteret er, om lejemål, hvor der er gennemført lejeforhøjelse efter den dagældende boligreguleringslovs § 7 (nu lejelovens § 23), og hvor udlejer har begrænset forhøjelsen af lejen som følge af den dagældende boligreguleringslovs § 7, stk. 4 (nu lejelovens § 23, stk. 4), kan indgå ved en sammenligning efter den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 9.

Efter forarbejderne til § 5, stk. 9, har bestemmelsen til formål at sikre, at lejerne i en ejendom stilles ensartet. Højesteret finder, at alle lejemål i en ejendom, hvor grundlaget for lejefastsættelsen er det samme, derfor som udgangspunkt skal indgå ved en sammenligning efter stk. 9 ved indgåelse af en ny lejeaftale.

Der er hverken efter ordlyden af § 5, stk. 9, og § 7, stk. 4, eller forarbejderne til bestemmelserne holdepunkter for at antage, at den omstændighed, at en udlejer har begrænset en forhøjelse af lejen for allerede eksisterende lejere som følge af reglen i § 7, stk. 4, medfører, at de pågældende lejemål ikke skal indgå ved en sammenligning efter § 5, stk. 9. Dette indebærer, at begrænsningen i huslejestigningen over for eksisterende lejere også kommer nye lejere til gode.

På den anførte baggrund tiltræder Højesteret, at L1 og L2 kan kræve lejen nedsat som påstået.

Højesteret stadfæster derfor dommen.

**THI KENDES FOR RET:**

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal COBO VII A Kommanditaktieselskab betale 30.000 kr. til L1 og L2.

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