

## Holst, nyhedsbrev



### Aftalt uopsigelighed var til hinder for udlejers lejeforhøjelse for forbedringsarbejder

*Højesteret har i juli 2019 afsagt en dom, der fastslår, at udlejer som udgangspunkt ikke er berettiget til at kræve lejeforhøjelse for individuelle arbejder udført i et beboelseslejemål, hvor der var aftalt uopsigelighed fra udlejers side.*

#### **Forbedringsforhøjelser**

Ejere af udlejningsejendomme kan have et velbegrundet ønske om at foretage forbedringer på ejendommen eller i de enkelte lejemål. Når sådanne forbedringsarbejder iværksættes, har udlejer ifølge lejelovgivningen mulighed for at forhøje lejen med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Det er således en forudsætning, at forbedringerne medfører en brugsværdiforøgelse for lejer i forhold til, hvad lejer har krav på.

Ved varsling af forbedringsforhøjelser skal man være opmærksom på, om det udførte arbejde reelt vil blive anset som en forbedring, idet udlejer ikke er berettiget til at varsle forbedringsforhøjelse for vedligeholdelsesudgifter og udgifter til fornyelse. En forbedring vil oftest tilføre ejendommen/lejemålet nogle nye egenskaber, være ressourcebesparende for lejer eller indebære at lejer opnår en bedre komfort. I modsætning hertil er vedligeholdelse udtryk for, at lejemålet bevarer den samme kvalitet og udformning.

Det er desuden vigtigt at være opmærksom på, at vurderingen af, om forbedringerne medfører en brugsværdiforøgelse for lejer, skal afgøres ud fra en objektiv vurdering. Der tages således ikke i vurderingen hensyn til, om lige netop den pågældende lejer har glæde af forbedringen.

Udover at tage højde for ovenstående elementer, viser en nyere afgørelse fra Højesteret, at også andre forhold kan begrænse udlejers mulighed for at kræve lejeforhøjelse for individuelle arbejder udført i et lejemål.

#### **Højesterets dom**

Højesteret afsagde den 1. juli 2019 dom i en sag, der vedrørte lejeforhøjelse for individuelle arbejder udført i et lejemål som følge af byfornyelse. Lejekontrakten for det pågældende lejemål blev indgået i 1987 og indeholdt et vilkår om, at lejemålet var uopsigeligt fra udlejers side, så længe lejer boede i lejligheden.

Udlejer havde ansøgt Københavns Kommune om støtte til byfornyelse på sin ejendom, og blev tildelt forbedringstilskud til to lejemål, herunder det lejemål, som er omdrejningspunkt i sagen fra Højesteret.

Arbejderne omfattede udskiftning af køkken og badeværelse, og som følge af disse arbejder varslede udlejer lejeforhøjelse i medfør af boligreguleringslovens § 7 og byfornyelsesloven § 15 jf. lejelovens § 58. Lejer gjorde indsigelse imod lejeforhøjelsen og spørgsmålet i Højesteret var således, hvorvidt den aftalte uopsigelighed havde betydning for udlejers adgang til at kræve lejeforhøjelse.

Højesteret udtalte indledningsvist, at udgangspunktet er, er den ene part i et retsforhold, hvor der er aftalt uopsigelighed, ikke ensidigt kan ændre de aftalte vilkår til skade for den anden part, medmindre der er hjemmel hertil i lovgivningen, eller at der i aftalen er taget forbehold herom. Da der i lejekontrakten var aftalt uopsigelighed fra udlejers side, blev spørgsmålet således, om der fandtes den nødvendige hjemmel eller om der i lejekontrakten var taget forbehold for lejeforhøjelse.

#### **Hjemmel i loven eller tilstrækkeligt forbehold**

For så vidt angår den krævede hjemmel udtalte Højesteret, at lejelovens § 58, stk. 1 ikke indeholder nogen angivelse af, at der kan kræves lejeforhøjelse uanset aftalt uopsigelighed.

Højesteret fandt heller ikke, at forarbejderne indeholdte fortolkningsbidrag til støtte for, at lejeforhøjelse kunne ske efter § 58.

Højesteret lagde desuden vægt på, at lejeloven tidligere indeholdt en bestemmelse, der specifikt gav udlejer adgang til at gennemføre forbedringsforhøjelser overfor lejere i uopsigelige lejemål. Denne bestemmelse udgik dog i 1955, idet man ikke mente, at lejeforhøjelse burde kunne gennemtvinges over for lejere i uopsigelige lejemål. Da lovgiver ikke i forbindelse med efterfølgende ændringer af lejeloven har ændret retstilstanden, fandt Højesteret at lejeloven ikke indeholdt den fornødne hjemmel. En lejeforhøjelse for de udførte arbejder kunne således alene kræves, hvis lejekontrakten indeholdt et forbehold herom.

Lejekontrakten var udformet på den typeformular, der var gældende på det pågældende tidspunkt, men lejekontraktens individuelle del indeholdt ikke nogen bestemmelse om, at der kunne ske forbedringsforhøjelse uanset uopsigelighe- den. Højesteret konkluderede herefter, at lejekontrakten ikke indeholdt et tilstrækkeligt forbehold for lejeforhøjelse som følge af forbedringsforhøjelser, og udlejer havde således ikke krav på lejeforhøjelsen.

Det var uden betydning, at det i lejekontraktens almindelige bestemmelser (generelle vilkår) fremgik, at en aftalt uopsigelig- heds ikke er til hinder for gennemførelse af lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler, da den pågælden- de bestemmelse vedrørte erhvervs- og forretningslokaler, og en tilsvarende bestemmelse ikke var medtaget i den del, der vedrørte beboelseslejemål.

### Skal vi hjælpe dig?

Med dommen har Højesteret fastslået, at udlejer er afskåret fra at kræve lejeforhøjelse for individuelle forbedringsarbejder så længe uopsigelighe- den gælder, medmindre der i lejekon- trakten er taget forbehold herfor.

Afgørelsen betyder, at man som udlejer af et boliglejemål skal være opmærksom på, at uopsigelig- heds fra udlejer - udover at begrænse udlejers opsigelsesadgang - også kan begrænse udlejers mulighed for at kræve forbedringsforhøjelser i leje- målet. Da lejeloven ikke indeholder den fornødne hjemmel, kan udlejer alene sikre sig adgang til sådanne lejeforhøjelser, såfremt lejekontrakten indeholder et konkret forbehold her- for.

Vores specialister står til rådighed for en drøftelse af sagen, såfremt det har interesse, eller hvis du ønsker hjælp til bolig- og erhvervslejeretlige spørgsmål.



Morten Fendinge  
E, [mfo@holst-law.com](mailto:mfo@holst-law.com)  
T, +45 8934 1116  
M, +45 3010 2116



Louise Grunnet  
E, [lfg@holst-law.com](mailto:lfg@holst-law.com)  
T, +45 8934 1196  
M, +45 3010 2196