



# HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 13. juni 2024

Sag BS-52915/2023-HJR  
(1. afdeling)

A  
(advokat Henrik Palmkvist)

mod

X ApS  
(advokat Kenneth Holm Larsen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Helsingør den 9. juni 2022 (BS-332/2021-HEL) og af Østre Landsrets 5. afdeling den 3. april 2023 (BS-23999/2022-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jens Peter Christensen, Oliver Talevski, Jan Schans Christensen, Jens Kruse Mikkelsen og Julie Arnth Jørgensen.

## Påstande

Appellanten, A, har nedlagt påstand om, at indstævnte, X ApS, skal anerkende, at varslingen af lejeforhøjelsen af 28. november 2019 er uberettiget.

X ApS har påstået stadfæstelse.

## Retsgrundlag

Den dagældende boligreguleringslov indeholdt et kapitel IV A om huslejeregulering for mindre ejendomme. § 29 c i dette kapitel var sålydende:

”For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indekslån 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 m.v. 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.”

Bestemmelsen blev – bl.a. uden 3. pkt. – indført ved lov nr. 419 af 1. juni 1994. I samme lov blev boligreguleringslovens § 11 ændret, således at det grundlag, der hidtil havde været gældende ved lejefastsættelsen for fordelingen af budgetudgifterne mellem en ejendoms beboelsesdel og erhvervsdel blev erstattet af fordeling efter bruttoetageareal, jf. lovens § 2, nr. 12. Der blev samtidig indført en overgangsregel for den ændrede fordelingsmetode, jf. lovens § 4, stk. 6.

Af bemærkningerne til § 11 fremgår bl.a. (Folketingstidende 1993-94, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 229, spalte 7914-7915):

”Det foreslås, at det fordelingsgrundlag, der hidtil har været gældende for fordelingen af budgetudgifterne mellem en ejendoms beboelsesdel og erhvervsdel – det vil sige lejen henholdsvis lejeværdien pr. 1. marts 1975 – opgives og erstattes af en fordeling efter bruttoetageareal.

Det gældende fordelingsgrundlag er næsten 20 år gammelt og tager således ikke hensyn til de ændringer, som er sket med ejendommen i denne periode.

I praksis er det endvidere forbundet med visse vanskeligheder at skulle opbevare oplysninger om lejens størrelse pr. 1. marts 1975 for hvert enkelt lejemål – især efter flere ejerskifter – og disse oplysninger er rent faktisk nødvendige, hvis fordelingsgrundlaget skal ændres som følge af ændret benyttelse.

Hertil kommer, at det gældende fordelingsgrundlag medfører, at lejen for i øvrigt ens beboelseslejligheder typisk vil være lavest for de lejligheder, der er beliggende i ejendomme med erhvervsarealer, idet erhvervsarealerne pr. 1. marts 1975 normalt havde en højere lejeværdi

end beboelsesarealerne. Det foreslås derfor, at fordelingen af driftsudgifter mellem erhvervsarealer og beboelsesarealer fremover skal ske på grundlag af bruttoetagearealet. Ændringen betyder, at man skaber større overensstemmelse mellem pris og kvalitet.

I ejendomme med erhvervsarealer, der pr. 1. marts 1975 havde en højere m<sup>2</sup>-leje end beboelsesarealerne, vil forslaget om en ændring af fordelingsgrundlaget kunne medføre lejeforhøjelser for beboelseslejlighederne. Lejeforhøjelserne vil variere i forhold til den konkrete værdifordeling mellem erhverv og beboelse pr. 1. marts 1975. Det foreslås at sikre en jævn tilpasning over en rimelig periode, jf. den i § 4, stk. 6 foreslåede overgangsordning.

Det bemærkes, at udlejeren ikke skal sætte lejen ned, hvis den ændrede fordeling bevirker, at beboelsesdelen skal bære en mindre del af driftsudgifterne. Dette følger af, at udlejeren ikke er forpligtet til at nedsætte den omkostningsbestemte leje, hvis driftsudgifterne falder, således at der i en periode ikke er overensstemmelse mellem udgifterne og posterne på budgettet."

Af bemærkningerne til § 29 c fremgår bl.a. (Folketingstidende 1993-94, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 229, spalte 7923-7924):

"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.”

Af bemærkningerne til § 4, stk. 6, fremgår bl.a. (Folketingstidende 1993-94, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 229, spalte 7930):

”Efter den gældende lov fordeles driftsudgifterne mellem beboelse og erhverv på grundlag af lejens størrelse (eller lejeværdien) pr. 1. marts 1975. Nu foreslås en fordeling efter bruttoetageareal. Denne ændring vil kunne medføre voldsomme lejeforhøjelser pr. 1. januar 1995, hvor ændringen træder i kraft. For at undgå dette foreslås, at forhøjelsen fordeles over en årrække, idet overgangsperiodens længde sættes i forhold til differencen mellem den nye fordelingsprocent og den gældende fordelingsprocent.

Det foreslås herefter, at der tages udgangspunkt i denne difference. Hvis beboelseslejlighederne efter den gældende fordeling skal bære 50 % af driftsudgifterne, medens de efter den nye arealfordeling skal bære 60 %, udgør differencen 10 %. De 50 % forhøjes med 1 pct.point om året – første gang den 1. januar 1995 – indtil beboelseslejlighederne bærer 60 % af udgifterne – det vil sige efter 10 år, forudsat at der ikke i løbet af de 10 år sker forskydninger i benyttelsen. Hvis der sker sådanne forskydninger, og fordelingen mellem beboelse og erhverv derfor ændres i forhold til fordelingen pr. 1. januar 1995, er det den aktuelle fordeling, der er afgørende for, hvornår lejeforhøjelserne som følge af den ændrede fordeling slår helt igennem.”

Ved lov nr. 360 af 14. juni 1995 blev § 29 c ændret, idet ordet ”tidligere” udgik af § 29 c, 2. pkt., og 3. pkt. blev indsat. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår bl.a. (Folketingstidende 1994-95, tillæg A, lovforslag nr. L 170, side 2175-2176):

”Den seneste lejelovsændring, jf. lov nr. 419 af 1. juni 1994, har siden vedtagelsen for så vidt angår enkelte dele af den samlede ændring givet anledning til debat ikke mindst i pressen.

...

Endvidere foreslås indført en bestemmelse, hvorefter det udtrykkeligt fremgår, at der for lejemål i småejendomme, der indeholder lokaler til andet end beboelse (blandede ejendomme), ved lejeregulering skal ske sammenligning med lejemål ligeledes i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje.

Hermed sikres, at den overgangsordning, som gælder for blandede ejendommers overgang til arealfordeling af budgetudgifterne efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, får afsmittende virkning på lejereguleringen i blandede småejendomme og hermed sikres, at eventuelle lejeforhøjelser, der følger af det ændrede fordelingsgrundlag, gennemføres over en rimelig periode."

Af bemærkningerne til § 29 c fremgår bl.a. (Folketingstidende 1993-94, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 229, side 2178-2179):

"Ved indførelsen af de særlige regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i lovens kapitel IVA forudsattes, at der for lejemål i såkaldte blandede småejendomme – det vil sige ejendomme, som indeholder lokaler, der anvendes til andet end beboelse, typisk erhverv – skal ske sammenligning med blandede ejendomme med aktuel omkostningsbestemt husleje.

Baggrunden herfor var, at den overgangsordning, der gælder for blandede ejendommers overgang til arealfordelte budgetudgifter, jf. § 4, stk. 6, i ændringsloven, ved sammenligning ville få indirekte virkning på blandede småejendomme og dermed sikre en jævn overgang til et højere huslejeniveau for sådanne ejendomme, hvor det arealmæssige fordelingsgrundlag ville bevirke lejestigninger.

Da der imidlertid er skabt usikkerhed med hensyn til denne forudsætning, idet det fra nogle sider anføres, at det med de gældende regler formentlig ikke kan forlanges, at sammenligning for lejemål i blandede småejendomme skal ske med lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje, foreslås det præciseret, at sammenligning i disse tilfælde skal ske med lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje.

Med denne præcisering sikres, at overgangsordningen for lejeforhøjelser, som følger af overgang til arealfordeling, får virkning på lejeforhøjelser for lejemål i blandede småejendomme.

Ved lejereguleringer skal der således sammenlignes med lejen for lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje, herunder med overgangsordninger, der for de enkelte ejendomme i det væsentlige er sammenlignelige.

På grundlag af det huslejeniveau, som kan konstateres ved sammenligningen, fastsætter huslejenævnet i tilfælde af en sag om huslejens størrelse, den leje, som kan opkræves for det pågældende lejeforhold.

Findes der ikke i området eller kvarteret lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje og overgangsordninger, som er sammenlignelige, skal huslejenævnet ansætte den leje, der kan opkræves for det pågældende lejemål som omkostningsbestemt husleje, herunder med den begrænsning i overgangen til lejen efter det nye fordelingsgrundlag, som gælder efter overgangsordningen.

...

Efter § 29 c må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed osv. omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, og hvor lejen tidligere er reguleret efter disse regler.

For at afskære enhver tvivl om, at lejemål, hvor der engang er varslet en omkostningsbestemt lejeforhøjelse, men hvor lejen nu er fastsat f.eks. efter det lejedes værdi, ikke kan anvendes som sammenligningslejemål, foreslås, at ordet »tidligere« udgår. Herefter skulle der ikke være tvivl om, at den leje, som der sammenlignes med, rent faktisk skal være omkostningsbestemt.”

Ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 er lejeloven og boligreguleringsloven sammenkrevet, og reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme er videreført i lejelovens kapitel 3. Boligreguleringslovens § 29 c er videreført i lejelovens § 32. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår bl.a. (Folketingstidende 2021-22, tillæg A, lovforslag nr. L 47, side 60):

*”2.3.2.10. Huslejeregulering i mindre ejendomme*

Reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme foreslås med sproglige justeringer videreført i lejelovens kapitel 3.

Der foreslås redaktionelle ændringer i den gældende boligreguleringslovs § 29 c, 1. pkt., således at det ikke af bestemmelsen fremgår, at reglerne ikke gælder for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån i henhold til § 29, stk. 2, i lov om realkredit.

...

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.”

Af bemærkningerne til lovens § 32 fremgår bl.a. (Folketingstidende 2021-22, til-læg A, lovforslag nr. L 47, side 172-173):

”I § 32, 1. pkt., foreslås, at reglerne i kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 7.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne i kapitel 4 og 5 gælder for disse ejendomme. Dette bevirker, at lejefastsættelse og -regulering for disse ejendomme ikke skal ske i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje, men efter reglerne om det lejedes værdi.

Udlejeren kan herefter kræve lejen forhøjet efter lovforslagets § 42, hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, når der sammenlignes med ejendomme, som er reguleret efter lovforslagets § 23, jf. 2. pkt. Omvendt kan lejeren kræve lejen nedsat, hvis lejen er væsentligt over den lovlige leje. I begge tilfælde gælder udgangspunktet, at det er den part, som ønsker lejen ændret, som bærer bevisbyrden for, at lejen væsentligt afviger fra det lejedes værdi i tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter lovforslagets § 23.

Baggrunden for at undtage de mindre ejendomme er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme.

I 2. pkt. foreslås, at lejen i disse ejendomme dog ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

Bestemmelsen indebærer, at trods lejen skal fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi, kan lejen ikke væsentligt overstige den leje, som betales for tilsvarende lejemål, hvor lejen er omkostningsbestemt reguleret. 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 lovforslagets § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter lovforslagets § 23. Heraf følger, at der for disse lejemåls vedkommende ikke kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter lovforslagets § 19, stk. 1, på et tidspunkt, hvor der for det pågældende lejemål endnu ikke er gennemført en lejeregulering efter lovforslagets § 23. Begrundelsen herfor er, at det ikke med bestemmelsen er hensigten at løfte lejen for mindre ejendomme, men alene at lette den administrative byrde ved at udleje disse.

...

Lejen må ikke væsentligt overstige den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter lovforslagets § 23. Det er en konkret vurdering, hvorvidt lejen væsentligt overstiger den sammenlignelige leje, men efter retspraksis er en afvigelse på 10-15 pct. som udgangspunkt væsentlig.

Der kan ikke sammenlignes med andre ejendomme, som er omfattet af reglerne for huslejeregulering af mindre ejendomme.

...

I 3. pkt. foreslås, at 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.

Bestemmelsen indebærer, at såfremt der i ejendommen er lokaler, som anvendes til andet end beboelse, skal der ske sammenligning med tilsvarende ejendomme.

For at ejendomme er sammenlignelige, kræves det, at der i disse er en tilsvarende boligprocent. Dette medfører tillige, at har en ejendom lejemål indeholdende andet end beboelse, kan der ikke sammenlignes med ejendomme, som alene indeholder rene beboelseslejemål.

Bestemmelsen gør omvendt ikke lejemål i blandede ejendomme uanvendelige som sammenligningslejemål for lejemål beliggende i ejendomme, hvor der alene er boliger."

### **Anbringender**

A har anført navnlig, at X ApS ikke ved de påberåbte sammenligningslejemål har løftet sin bevisbyrde for, at lejen på 94.800 kr., som var gældende på varslings tidspunktet den 28. november 2019, er væsentligt lavere end den leje, som blev betalt for tilsvarende lejeforhold med en sammenlignelig beliggenhed, og hvor lejen er omkostningsbestemt, jf. § 29 c i den dagældende boligreguleringslov.

Hendes lejemål ligger i en ejendom, der ud over boliger, indeholder lokaler, der anvendes til andet end beboelse, nemlig erhverv, hvorimod de påberåbte sammenligningslejemål i Mikkelborg Park alle ligger i en ejendom, der kun indeholder beboelse. Derfor kan der ved vurdering af lejen for hendes lejemål ikke ske sammenligning med lejen i Mikkelborg Park, jf. boligreguleringslovens § 29 c, 3. pkt.



Hertil kommer, at hendes lejemål ligger i en ejendom i ..., hvorimod lejemålene i Mikkelborg Park ligger 5,4 km væk fra hendes lejemål og langt uden for bymidten, omgivet af natur og tæt ved strand. De påberåbte sammenligningslejemål opfylder derfor hverken kravet i den dagældende lejelovs § 47, stk. 2, om at være beliggende i kvarteret eller området, eller kravet i boligreguleringslovens § 29 c, 2. pkt., om beliggenhed.

X ApS har anført navnlig, at A ikke har nedlagt en påstand, der angår det varslede lejeniveau, men alene har nedlagt påstand om, at varslingen den 28. november 2019 var uberettiget. Da hun ikke har dokumenteret, at varslingen skulle være uberettiget eller i øvrigt har anvist hjemmel til at erklære en varsling uberettiget, skal der ske stadfæstelse.

Bevisbedømmelsen er fri, og de fremlagte sammenligningslejemål i Mikkelborg Park er relevante og velegnede til brug for lejefastsættelsen. Det er uden betydning, at sammenligningslejemålene i Mikkelborg Park ligger i en beboelsesejendom, og at As lejemål ligger i en ejendom, hvor der også er erhverv.

Efter ordlyden af den dagældende boligreguleringslovs § 29 c, 3. pkt., skal der ske sammenligning med en "tilsvarende ejendom", der anvendes til "andet end beboelse". I bebyggelsen Mikkelborg Park, som er en samlet ejendom i lejelovens forstand, er der lokaler, som anvendes til andet end beboelse, idet der bl.a. er en telestation, garagebygning og noteringer af arealer angivet som "andet" i BBR-meddelelsen.

Baggrunden for den dagældende boligreguleringslovs § 29 c, 3. pkt., var, at princippet om fordeling af en ejendoms budgetudgifter var blevet ændret til at skulle ske efter arealer. Hensigten med bestemmelsen var, at der ved sammenligning skulle anvendes lejemål, hvor der var en tilsvarende boligprocent, jf. overgangsordningen i § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1994. Den dagældende boligreguleringslovs § 29 c, 3. pkt., har ikke længere relevans, da boligprocenten for de fleste ejendomme i dag er fuldt optrappet.

I den konkrete sag er der ikke forskel på boligprocenten i det omtvistede lejemål og sammenligningslejemålene. Den dagældende boligreguleringslovs § 29 c, 3. pkt., har i en sådan situation ikke til formål eller hensigt at begrænse anvendelsen af sammenligningslejemål.

Når det er fastslået, at lejemål i blandede ejendomme kan anvendes som sammenligningsgrundlag for lejefastsættelsen i rene beboelsesejendomme, jf. UfR 2017.2922 H, kan sammenligningen også ske den modsatte vej.

Såvel huslejenævnet som boligretten har foretaget en konkret vurdering efter besigtigelse og fundet, at lejen kan fastsættes til 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Huslejenævnets og boligrettens kendskab til det lokale marked må tillægges særlig vægt, jf. UfR 2006.2530 H.

## Højesterets begrundelse og resultat

### *Sagens baggrund og problemstilling*

A er lejer af beboelseslejemålet X-vej ..., i Hørsholm. Lejemålet ligger i en mindre ejendom med både beboelse og erhverv i ... Da hun i 2012 indgik lejeaftalen, blev den månedlige leje aftalt til 7.900 kr., svarende til 94.800 kr. årligt. Den 28. november 2019 varslede udlejer en lejeforhøjelse pr. 1. marts 2020 med 23.700 kr., således at den årlige leje herefter ville blive forhøjet til 118.500 kr. Lejeforhøjelsen blev indbragt for huslejenævnet, der godkendte, at den årlige leje pr. 1. marts 2020 blev forhøjet til 117.000 kr. Som sammenligningsgrundlag henviste huslejenævnet til den omkostningsbestemte kvadratmeterleje pr. 1. januar 2020 i ejendommen Mikkelborg Park uden for ... Efter besigtigelse af både As lejemål og fire lejemål i Mikkelborg Park tiltrådte boligretten lejeforhøjelsen fastsat af huslejenævnet. Landsretten stadfæstede boligrettens dom.

For Højesteret angår sagen, om lejemålene i ejendommen Mikkelborg Park kan anvendes som sammenligningslejemål ved fastsættelsen af lejen for As lejemål, jf. den dagældende boligreguleringslovs § 29 c, 3. pkt. (nu lejelovens § 32, 3. pkt.). Hvis de kan anvendes, er spørgsmålet, om de fire lejemål i Mikkelborg Park er sammenlignelige med As lejemål, jf. den dagældende boligreguleringslovs § 29 c, 2. pkt. (nu lejelovens § 32, 2. pkt.).

A har nedlagt påstand om, at udlejer skal anerkende, at varslingen af lejeforhøjelsen af 28. november 2019 er uberettiget. Henset til hendes anbringender finder Højesteret, at påstanden må forstås sådan, at den angår, om der efter de anførte bestemmelser er grundlag for den varslede lejeforhøjelse.

### *Huslejeregulering i mindre ejendomme*

Efter den dagældende boligreguleringslovs § 29 c, 2. pkt., kan lejen i mindre ejendomme ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til bl.a. beliggenhed, art, størrelse, kvalitet mv., og hvor lejen er omkostningsbestemt.

Efter § 29 c, 3. pkt., skal der ved afgørelsen efter 2. pkt., for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme.

Højesteret finder, at § 29 c, 3. pkt., efter sin ordlyd indebærer, at et lejeforhold i en ejendom, hvor der udelukkende er beboelseslejemål, ikke kan anvendes som

sammenligningsgrundlag efter § 29 c, 2. pkt., hvis det lejeforhold, som lejefastsettelsen angår, ligger i en mindre ejendom, hvor der både er beboelses- og erhvervslejemål (blandet ejendom).

Ordlyden af § 29 c, 3. pkt., er klar, og Højesteret finder, at forarbejderne ikke giver fornødent grundlag for at fortolke bestemmelsen i strid med sin ordlyd. Bestemmelsen angår således ikke kun ejendomme, der er omfattet af overgangsordningen i § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om blandede ejendommers overgang til arealfordelte budgetudgifter.

Det bemærkes i øvrigt, at § 29 c, 3. pkt., er videreført som § 32, 3. pkt., ved sammenskrivningen af boligreguleringsloven og lejeloven i lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje. Det fremgår af forarbejderne til denne lovs § 32, 3. pkt., at hvis en ejendom har lejemål, som indeholder andet end beboelse, kan der ikke sammenlignes med ejendomme, som alene indeholder beboelseslejemål. Derimod er lejemål i blandede ejendomme ikke uanvendelige som sammenligningslejemål for lejemål beliggende i ejendomme, hvor der alene er beboelseslejemål, jf. herved også Højesterets dom af 20. juni 2017 (UfR 2017.2922).

#### *Den konkrete sag*

Som nævnt ligger As lejemål i en mindre ejendom med både beboelse og erhverv, dvs. en blandet ejendom. Sammenligning af lejemål efter det generelle kriterium i boligreguleringslovens § 29 c, 2. pkt., er dermed begrænset til lejeforhold i en blandet ejendom, jf. § 29 c, 3. pkt.

Udlejer har til støtte for lejeforhøjelsen henvist til fire lejemål i ejendommen Mikkelborg Park, der efter de foreliggende oplysninger alene indeholder beboelseslejemål. Disse fire lejemål kan dermed ikke anvendes som sammenligningslejemål, jf. boligreguleringslovens § 29 c, 3. pkt.

På denne baggrund, og da udlejer ikke har henvist til andet sammenligningsgrundlag for lejeforhøjelsen pr. 1. marts 2020 end lejemålene i Mikkelborg Park, finder Højesteret, at udlejer ikke har løftet sin bevisbyrde for, at den aftalte leje for As lejemål var væsentligt lavere end det lejedes værdi.

#### *Konklusion og sagsomkostninger*

Højesteret tager As påstand til følge med den virkning, at der ikke er grundlag for den varslede lejeforhøjelse.

X ApS skal betale sagsomkostninger for boligret, landsret og Højesteret med i alt 113.500 kr. til A. Heraf er 100.000 kr. til dækning af udgift til advokatbistand og 13.500 kr. til dækning af retsafgift for landsret og Højesteret.

**THI KENDES FOR RET:**

X ApS skal anerkende, at varslingen af lejeforhøjelsen af 28. november 2019 er uberettiget.

I sagsomkostninger for boligret, landsret og Højesteret skal X ApS betale 113.500 kr. til A.

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