



RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 5. maj 2026

Sag BS-63976/2024-FRB

Udlejer 1

og

Udlejer 2

og

Udlejer 3

og

Udlejer 4

og

Udlejer 5

(advokat Michael Holsting for alle)

mod

Lejer

(advokat Henrik Palmkvist)

Denne afgørelse er truffet af Dommer med boligdommerne Boligdommer 1 og Boligdommer 2.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 23. december 2024.

Sagen er en indbringelse af Huslejenævnets afgørelse af 4. december 2024 og drejer sig om fastsættelse af huslejens størrelse i lejemålet beliggende Sankt Thomas Allé 2, 3. th., 1824 Frederiksberg C.

Sagsøgerne, Udlejer 1, Udlejer 2, Udlejer 3, Udlejer 4
Udlejer 4 og Udlejer 5, har som udlejere nedlagt påstand om, at Lejer

Lejer skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Sankt Thomas Alle 2, 3. th., 1824 Frederiksberg C med virkning fra den 1. januar 2023 udgør 273.312 kr. årligt ekskl. aconto varme.

Sagsøgte, Lejer, har som lejer nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Parterne indgik med virkning fra den 1. oktober 2020 lejeaftale vedrørende det omtvistede lejemål beliggende Sankt Thomas Allé 2, 3. th., 1824 Frederiksberg C. Af lejekontrakten og tillæg til lejekontraktens § 11 fremgår bl.a., at lejemålet har et areal på 160 m² fordelt på 5 værelser, at den årlige leje udgør 262.800 kr. svarende til en årlig leje på 1.642,50 kr. pr. m², at huslejen er inkl. varme og vand, at den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejeren, og at huslejen kan nettoprisindekseres. Af udstyr er omfattet komfur, køleskab, fryser, opvaske maskine, vaskemaskine, tørretumbler og emhætte. Ejendommen har elevator. Lejemålet er gennemgribende istandsat og lejet ud. Herudover fremgår særligt, at der til lejemålet er knyttet en udvidet fremlejeret for udlejeren for en fem-årig periode frem til den 30. september 2025.

Lejeren benyttede den udvidede fremlejeret for en fem-årig periode fra lejemålets indgåelse den 1. oktober 2020 og frem til den 30. september 2025. Det er under hovedforhandlingen oplyst, at de oprindelige fremlejetagere fortsat bebor lejemålet.

Parterne er enige om, at lejemålet blev gennemgribende renoveret i 2013.

Lejen blev reguleret pr. 1. januar 2023 til en årlig leje på 273.312 kr. svarende til 1.708,20 kr. pr. m².

Lejeren anmodede herefter den 24. februar 2023 Frederiksberg Huslejenævn om at tage stilling til lejens størrelse.

Af Huslejenævnets afgørelse af 4. december 2024 fremgår blandt andet:

”Vedr.: Sankt Thomas Alle 2, 3. th., 1824 Frederiksberg C

Lejer, Lejer, har ved mail af 24. februar 2023 anmodet hus lejenævnet om at afgøre, om udlejerne, Udlejer 1, Udlejer 2, Udlejer 3, Udlejer 4 og Udlejer 5 v/DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, opkræver højere leje end tilladt efter lejelovgivningen.

Afgørelse

- Den på indbringelsestidspunktet gældende leje nedsættes fra 273.312 kr. årligt til 260.000 kr. årligt, svarende til 1.625 kr. pr. m², idet nævnet finder, at lejen overstiger det lejedes værdi. Regulering af det for meget betalte leje skal ske med virkning fra seneste lejeregulering den 1. januar 2023. (DisSENS)

Den godkendte leje er fastsat eksklusiv varme, men inklusiv vand samt indvendig vedligeholdelse.

...

Besigtigelse af lejemålet

Ved besigtigelse konstateredes følgende vedrørende lejemålet.

Indgang til lejemålet er via opgang med porttelefon og toløbstrappe med li-
noleumsbelægning og med elevator. Der er fællesarealer og ejendommen har fjernvarme.

Beskrivelse af lejemålet:

Lejemålet er en 4-værelseslejlighed bestående af: 2 stuer, 2 værelser, åbent køkken-alrum, badeværelse, gæstetoilet og entré.

Generelt:

Lejemålet fremstår generelt i nyere stand. Der er synlige fugtskader på væg og loft i stuekarnap. Vægge er fildede, og lofter er hvidmalede, oprindelige pudsede lofter med stukrosetter og stuklister. Gulve er afhøvlede og lake rede bræddegulve, og døre er hvidmalede fyldningsdøre. Vinduer mod gården er de oprindelige trævinduer med enkelt glas samt forsatsvinduer. Vinduer mod gården er trævinduer med termoruder, der er dateret år 2009. Der er nyere stikkontakter og elmåler.

Det kunne på besigtigelsen konstateres, at der er synlige fugtskader med større plamager af skimmelsporer på væg og loft i karnap i stue.

...

Køkken:

Areal: cirka 18 m².

Køkkenet er et U-formet elementkøkken, der er opsat i år 2013, og som består af 7 overskabe med spots og 8 underskabe. Over komfur er der monteret stænkplade. Bordpladen er en massiv ahorntræsbordplade. Køkkenet fremstår med følgende hårde hvidevarer: Electrolux komfur og induktions kogeplade, Gram emhætte med aftræk til det fri og Bosch opvaskemaskine.

Gulv er lakeret parketgulv. Vægge er hvidmalede, og loft er hvidmalet. Der er aftræk til emhætte, og varmekilden er radiator.

Badeværelse:

Areal: cirka 4,5 m².

Badeværelset er senest indrettet i år 2013, og har bruseniche med glasvæg, håndbruser med termostatbatteri, toilet med dobbeltskyl, håndklædevarmer, vaskeskab med håndvask og blandingsbatteri og vaskesøjle med Miele vaskemaskine og tørretumbler.

Gulv er gulvfliser på 20 cm x 10 cm med 2 gulvafløb. Vægge er hvidmalede, og loft er forsænket pladeloft med spotlys. Der er aftræk i loft med mekanisk udsugning, og varmekilden er gulvvarme.

Gæstetoilet:

Areal: cirka 2,2 m².

Gæstetoiletet er senest indrettet i år 2013, og har toilet med dobbeltskyl og vaskeskab med håndvask og blandingsbatteri.

Gulv er gulvfliser på 20 cm x 10 cm med 1 gulvafløb. Vægge er hvidmalede, og loft er forsænket pladeloft med spotlys. Der er aftræk i loft med mekanisk udsugning, og varmekilden er gulvvarme.

Huslejenævnets bemærkninger

Huslejenævnet har behandlet sagen efter reglen i lejelovens § 38, hvorefter huslejenævnet afgør, om udlejerens kravet om højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt.

Nævnet konstaterer indledningsvist, at de formelle betingelser i hhv. lejelovens §§ 19, stk. 5, 19, stk. 6, 21 stk. 1 og 21, stk. 1, 5. pkt. er overholdt.

Beløbsgrænserne i lejelovens § 19, stk. 2, 2. pkt. (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 2. pkt.) var i år 2013 enten 2.145 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 245.370 kr. Lejemålet skal ved 160 m² være forbedret for et beløb på minimum 245.370 kr.

Nævnet vurderer på baggrund af det i sagen fremlagte materiale, at den samlede forbedringsandel væsentligt overstiger beløbsgrænserne.

Nævnet finder det dokumenteret, at lejemålet i år 2013 blev gennemgribende moderniseret i henhold til lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2). Der er således tale om forbedringer, der blev gennemført inden for en periode på 2 år, og som væsentligt har forøget det lejes værdi, jf. principperne i lejelovens § 127 (tidligere lejelovens § 58), og hvor forbedringsudgiften overstiger beløbsgrænsen i lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2). Lejen kan derfor fastsættes, efter lejelovens § 19, stk. 2, til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 42, stk. 2 og 4 (tidligere lejelovens § 47, stk. 2).

Ved tidspunktet for sagens indbringelse udgør lejen 273.312 kr. årligt ekskl. varme, men inkl. vandforbrug og indvendig vedligeholdelse, svarende til 1.708 kr. pr. m².

Nævnets forperson finder, at den aftalte leje overstiger det lejedes værdi, og beslutter derfor at nedsætte den årlige leje til 260.000 kr., svarende til 1.625 kr. pr. m².

Det bemærkes, at huslejenævnet ved fastsættelse af lejen ikke har anvendt konkrete sammenligningslejemål, da nævnsmedlemmerne har taget udgangspunkt i deres generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige lejemål i området.

...

Dissens

Nævnsmedlemmet indstillet af en lejerforening

Nævnsmedlemmet indstillet af en lejerforening finder ligeledes, at den på indbringelsestidspunktet gældende leje overstiger det lejedes værdi og stemmer for skønsmæssigt at nedsætte den årlige leje til 224.000 kr., svarende til 1.400 kr. pr. m² årligt.

Nævnsmedlemmet indstillet af en udlejerforening

Nævnsmedlemmet indstillet af en udlejerforening finder ikke, at den på indbringelsestidspunktet gældende leje overstiger det lejedes værdi og stemmer således for at godkende lejen.

...”

Boligretten har foretaget besigtigelse af det omtvistede lejemål og i alt 12 sammenligningslejemål.

Af de *besigtigede* sammenligningslejemål har sagsøgerne fremlagt tre prøvede lejemål (med angivelse af oplyst areal og kvadratmeterleje):

- Lykkesholms Alle 3C, 4.th., 1902 Frb. C	77 m ²	1.829,00 kr.
- Prinsesse Maries Allé 9, 4.tv., 1908 Frb. C	110 m ²	1.725,00 kr.
- Vodroffslund 5, st.tv, 1914 Frb. C	108 m ²	1.675,00 kr.

samt fem lejemål, der ikke er prøvede, og som alle er beliggende i den samme ejendom som det omtvistede lejemål og udlejes af sagsøgerne (med angivelse af oplyst areal og kvadratmeterleje):

- Sankt Thomas Allé 4, 1.th., 1824 Frb. C	114 m ²	1.778,95 kr.
- Sankt Thomas Allé 4, 2.th., 1824 Frb. C	114 m ²	1.850,00 kr.
- Sankt Thomas Allé 4, 2.tv., 1824 Frb. C	107 m ²	1.783,18 kr.
- Sankt Thomas Allé 4, 3.th., 1824 Frb. C	114 m ²	1.960,00 kr.
- Sankt Thomas Allé 4, st.tv., 1824 Frb. C	80 m ²	1.856,00 kr.

Sagsøgte har fremlagt fire *besigtigede* og prøvede sammenligningslejemål (med angivelse af oplyst areal og kvadratmeterleje):

- Prinsesse Maries Allé 9, 2.th., 1908 Frb. C	128 m ²	1.450,00 kr.
- Peter Bangs Vej 135, 3.th., 2000 Frb.	67 m ²	1.600,00 kr.
- Peter Bangs Vej 119, st.th, 2000 Frb.	67 m ²	1.600,00 kr.
- Vodroffsvej 41, 4.th., 1900 Frb. C	113 m ²	1.651,00 kr.

Af *ikke-besigtigede* sammenligningslejemål har sagsøgerne fremlagt to lejemål, som begge er prøvede (med angivelse af oplyst areal og kvadratmeterleje):

- Hostrups Have 20,5v., 1954 Frb. C	79 m ²	1.928,00 kr.
- Vodroffsvej 37, 1900 Frb. C	144 m ²	1.877,88 kr.

mens sagsøgte har fremlagt i alt 90 prøvede, men ikke-besigtigede sammenligningslejemål.

Parterne er enige om, at de faktiske oplysninger i de af parterne fremlagte støt tebilag vedrørende det omtvistede lejemål og parternes sammenligningslejemål er retvisende, og at disse faktiske oplysninger kan lægges til grund ved sagens afgørelse.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne, Udlejer 1, Udlejer 2, Udlejer 3, Udlejer 4
Udlejer 4 og Udlejer 5, har i sit påstandsdokument af 24. februar 2025 anført følgende til støtte for sin påstand:

”2 SAMMENFATTENDE SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

1. Tvisten mellem parterne består i, om den af Sagsøger opkrævede leje på kr. 273.312,00 årligt pr. 1. januar 2023 overstiger det lejedes værdi, jf. leje - lovens § 19, stk. 2.

2. Sagsøgte har som lejer indgået lejeaftale om lejemålet Sankt Thomas Allé 2, 3. th., 1824 Frederiksberg C med tidligere ejer af lejemålet Ejendomskontoret v / I.E. Jørgensen. Lejemålet blev overdraget til Sagsøger ved generationsskifte ved endeligt skøde af 26. januar 2021.

Lejeforholdet med Sagsøgte fortsatte herefter uden ændringer i kraft af princippet om universalsuccession. Lejekontrakten er fremlagt som Bilag 1.

3. Det omtvistede lejemål er gennemgribende moderniseret og udlejet til det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2, jf. lejelovens § 42, stk. 2. Det lejede er en 5-værelses lejlighed og består ifølge lejekontrakten (bilag 1) af 160 m².

4. Lejen er ifølge lejekontraktens § 3 aftalt til kr. 262.800 årligt ekskl. a conto varmebidrag. Den aftalte leje svarer på ikrafttrædelsestidspunktet til kr. 1.642,50 pr. m². Da lejer indbragte sagen udgjorde den årlige leje kr. 273.312,00, svarende til en leje på kr. 1.708,20 pr. m². Skrivelse om den på - gældende lejeforhøjelse er fremlagt som Bilag 2.

Huslejenævnet på Frederiksberg

5. Ved mail af 24. februar 2023 har Sagsøgte anmodet huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse. Huslejenævnet har ved afgørelse af 4. december 2024 nedsat den årlige leje fra kr. 273.312,00 til kr. 260.000,00, svarende til en leje på kr. 1.625 pr. m². Dette med virkning fra 1. januar 2023. Huslejenævnets afgørelse er fremlagt som Bilag 3.

6. Det fremgår af afgørelsen (bilag 3), at:

Nævnet konstaterer indledningsvist, at de formelle betingelser i hhv. lejelovens §§ 19, stk. 5, 19, stk. 6, 21 stk. 1 og 21, stk. 1, 5. pkt. er overholdt.

Beløbsgrænserne i lejelovens § 19, stk. 2, 2. pkt. (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 2. pkt.) var i år 2013 enten 2.145 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 245.370 kr. Lejemålet skal ved 160 m² være forbedret for et beløb på minimum 245.370 kr.

Nævnet vurderer på baggrund af det i sagen fremlagte materiale, at den samlede forbedringsandel væsentligt overstiger beløbsgrænserne.

Nævnet finder det dokumenteret, at lejemålet i år 2013 blev gennemgribende moderniseret i henhold til lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2). Der er således tale om forbedringer, der blev gennemført inden for en periode på 2 år, og som væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. principperne i lejelovens § 127 (tidligere lejelovens § 58), og hvor forbedringsudgiften overstiger beløbsgrænsen i lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2). Lejen kan derfor fastsættes, efter lejelovens § 19, stk. 2, til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 42, stk. 2 og 4 (tidligere lejelovens § 47, stk. 2).

7. Betingelserne for udlejning i henhold til lejelovens § 19, stk. 2, er således utvivlsomt opfyldt.

8. Det fremgår derudover af huslejenævnets afgørelse, at beslutningen om at nedsætte lejen er truffet ved dissens. Dette på baggrund af at lejers repræsentant indstillede til en leje svarende til 1.400 pr. m², mens udlejers repræsentant indstillede til at godkende den allerede aftalte leje.

Sammenligningslejemål

9. Det fremgår af huslejenævnets afgørelse (bilag 3), at huslejenævnet ikke har foretaget en sammenligning med konkrete sammenligningslejemål, som der kræves efter lejelovens § 42, stk. 2. Det fremgår eksplicit af afgørelsen, at lejen er skønsmæssigt fastsat ud fra nævnsmedlemmers generelle kendskab.

10. Ved fastsættelsen af det lejedes værdi efter lejeloven § 42, stk. 2, skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret/området for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Sagsøgers sammenligningslejemål

11. Som dokumentation for, at lejen ikke overstiger det lejedes værdi, fremlægges følgende sammenligningslejemål:

- Bilag 4: Landsretsdom om Lykkesholms Allé 3C, 4. th., 1902 Frederiksberg C – 1.829,42 kr. pr. m²/v 77m². Lejekontrakt er fremlagt som Bilag 9.
- Bilag 5: Huslejenævnsafgørelse om Hostrups Have 20, 5. tv., 1954 Frederiksberg C – 1.792 kr. pr. m²/v 79 m².
- Bilag 6: Huslejenævnsafgørelse om Prinsesse Maries Allé 9, 4. tv., 1908 Frederiksberg C – kr. 1.725 pr. m²/v 110 m². Lejekontrakt er fremlagt som Bilag 10.
- Bilag 7: Huslejenævnsafgørelse om Vodroffslund 5, st. tv., 1914 Frederiksberg C – 1.675 kr. pr. m²/v 107,8 m².
- Bilag 8: Huslejenævnsafgørelse om Vodroffsvej 37, 1900 Frederiksberg C – 1.641 kr. pr. m²/v 144 m².
- Bilag 11: Lejekontrakt og tilhørende kontokort for Sankt Thomas Allé 4, 1. th., 1824 Frederiksberg C – kr. 1.779 pr. m²/v 114 m².
- Bilag 12: Lejekontrakt og tilhørende kontokort for Sankt Thomas Allé 4, 2. th., 1824 Frederiksberg C – kr. 1.850 pr. m²/v 114 m².
- Bilag 13: Lejekontrakt og tilhørende kontokort for Sankt Thomas Allé 4, 2. tv., 1824 Frederiksberg C – kr. 1.783 pr. m²/ v 107 m².
- Bilag 14: Lejekontrakt og tilhørende kontokort for Sankt Thomas Allé 4, 3. th., 1824 Frederiksberg C – kr. 1.960 pr. m²/ v 114 m².

• Bilag 15: Lejekontrakt og tilhørende kontokort for Sankt Thomas Allé 4, st. tv., 1824 Frederiksberg C – kr. 1.856 pr. m².

12. Efter lejelovens § 19, stk. 2, kan lejemål som det omtvistede, der er gennemgribende forbedret og indgået efter den 1. juli 2020, udlejes til en leje, der ikke overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 42, stk. 2. Huslejenævnet har ikke foretaget en sådan sammenligning, og der er således ikke belæg for at nedsætte den aftalte leje.

13. Det gøres således gældende, at sagsøger med de fremlagte sammenligningslejemål har løftet sin bevisbyrde for, at lejen ikke overstiger det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2, jf. lejelovens § 42, stk. 2., og det gøres således gældende, at lejen for det omtvistede lejemål pr. 1. januar 2023 udgør kr. 273.312,00 årligt ekskl. aconto varme.

Sagsøgtes sammenligningslejemål

14. Overordnet bemærkes følgende om Sagsøgtes sammenligningslejemål:

15. *For det første* mangler der en fornøden tidsmæssig sammenhæng mellem hovedparten af sammenligningslejemålene og skæringstidspunktet i nærværende sag. En betydelig del af materialet vedrører lejemål, hvor lejen er fastsat helt tilbage i perioden 2011–2015, og i øvrigt i vidt omfang før 2020. Sådanne lejemål kan ikke uden videre anvendes til at belyse markedsforholdene pr. 1. januar 2023.

16. *For det andet* er en stor del af lejemålene vurderet efter et andet retligt grundlag end det, der gælder i nærværende sag. Prøvede lejemål for lejeforhold indgået forud for 1. juli 2020 er undergivet et andet regelsæt, og den godkendte leje i sådanne sager kan ikke tages som udtryk for det lejedes værdi. Hertil kommer, at den godkendte leje i disse afgørelser kan ligge op til 10–15 % over den faktiske lejeværdi som følge af væsentlighedskriteriet, hvilket yderligere reducerer bevisværdien.

17. *For det tredje* er materialet præget af en gennemgående mangel på faktiske oplysninger, der er afgørende for sammenligneligheden. En række lejemål er anonymiserede med hensyn til adresse og lejer, hvilket umuliggør enhver efterprøvelse af beliggenhed, ejendomstype, standard og øvrige relevante forhold. Retten og Sagsøger kan dermed ikke vurdere, om der overhovedet er tale om sammenlignelige lejemål.

18. *For det fjerde* omfatter flere af lejemålene leje inkl. møblement, uden at møblementets art, omfang eller værdi er specificeret. Uden en sådan opdeling er det uholdbart at sammenligne lejen med et lejemål uden møblement.

19. *For det femte* er det i en række tilfælde uoplyst, om lejemålene fortsat består, og om de pågældende lejere fortsat bebor lejemålene. Det er ligeledes uoplyst, om og hvordan lejen er blevet reguleret siden den oprindelige fastsættelse, herunder i medfør af aftalte trappelejeklausuler eller NPI-regulering. Uden disse oplysninger kan lejemålene ikke tillægges nogen væsentlig bevismæssig betydning.

20. *For det sjette* har sagsøgte ikke dokumenteret, om de fremlagte afgørelser - i vidt omfang huslejenævnsafgørelser - er endelige. Det er således uoplyst, om afgørelserne er indbragt for Boligretten eller senere prøvet ved Landsretten, og om lejen eventuelt er ændret ved efterfølgende domstolsprøvelse. Allerede af denne grund er det uklart, hvilket bevismæssigt indhold afgørelserne overhovedet kan tillægges.

Ad. Sagsøgte sammenligningslejemål fra 2011 – 2015

21. Dette afsnit vedrører Sagsøgte bilag B, C, D, G, H, I, L, Æ, Ø, AC, BX og BY.

22. En betydelig del af de fremlagte sammenligningslejemål vedrører lejemål, hvor lejen er fastsat i perioden 2011–2015. Disse lejemål ligger således 8 - 12 år forud for skæringstidspunktet i nærværende sag og er allerede af den grund åbenbart uegnede som sammenligningsgrundlag.

23. Lejen for et lejemål efter det lejedes værdi udgør ikke en statisk størrelse. Det forhold, at et lejemål kunne anses for markedsført i 2011-2015, siger intet om det lejedes værdi pr. 1. januar 2023. De pågældende lejemål er derfor uden selvstændig relevans.

24. Såfremt retten - uanset det anførte - måtte finde, at sammenligningslejemål fra perioden 2011- 2015 principielt kan inddrages, er det en forudsætning, at lejen fremskrives til skæringstidspunktet den 1. januar 2023. Dette gælder navnlig i de tilfælde, hvor der i de pågældende lejekontrakter er aftalt fremtidige reguleringer i form af trappelejeklausuler eller NPI-regulering, hvilket ifølge det fremlagte materiale er tilfældet i langt størstedelen af lejemålene.

25. Uden en sådan fremskrivning sammenlignes lejeniveauer fra vidt forskellige markedsperioder, hvilket er metodisk uholdbart. En korrekt fremskrivning vil i flere tilfælde føre til et lejeniveau, der ligger meget tæt på – eller svarer til – den leje, som sagsøger gør gældende i nærværende sag.

26. Det er endvidere en gennemgående mangel ved sammenligningslejemålene fra perioden 2011- 2015, at adresserne er anonymiserede. Hverken retten eller sagsøger har dermed mulighed for at vurdere lejemålenes beliggenhed, ejendomstype, størrelse, stand eller øvrige forhold af betydning for sammenligneligheden.

27. Også lejerne er anonymiserede, hvilket umuliggør enhver efterprøvelse af, om lejemålene fortsat består, og om lejen i praksis har været fastholdt. Disse oplysninger er grundlæggende, hvis lejemålene overhovedet skal kunne tillægges bevismæssig betydning.

28. Flere af sammenligningslejemålene fra perioden omfatter leje fastsat inkl. møblement, uden at møblementets art, omfang eller værdi er oplyst. Det er således uoplyst, om der er tale om beskedent standardinventar eller møblement af væsentlig økonomisk værdi. Uden en sådan opdeling kan lejen ikke sammenlignes med et lejemål uden møblement.

29. Hertil kommer, at flere af de fremlagte lejemål er prøvede lejemål, hvor lejen er fastsat ved huslejenævnsafgørelse for lejeforhold indgået forud for 1. juli 2020. Som anført ovenfor er sådanne afgørelser truffet efter et andet retligt grundlag end det, der gælder i nærværende sag, og den godkendte leje kan ikke tages som udtryk for det lejedes værdi. Bevisværdien er derfor ikkeeksisterende og maksimalt yderst begrænset.

30. Samlet set kan sammenligningslejemålene fra perioden 2011-2015 på grund af deres alder, manglende fremskrivning, anonymisering og retlige kontekst ikke anvendes som et pålideligt sammenligningsgrundlag ved fastlæggelsen af det lejedes værdi pr. 1. januar 2023.

Ad. Sagsøgtes sammenligningslejemål fra 2016 – 2020

31. Dette afsnit vedrører Sagsøgtes bilag A, E, F, M, N, O, Q, S, T, U, V, W, X, Y, Å, AB, AD, AE, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AV, AW, AX, AZ, AÆ, AØ, BA, BB, BD, BE, BF, BG, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BT, BU, BV, BW, BZ, BÆ, BØ, BÅ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG og CH.

32. Sammenligningslejemålene fra perioden 2015–2020 lider i vidt omfang af de samme grundlæggende mangler som de ovenfor nævnte ældre lejemål og kan af samme grunde ikke tillægges væsentlig bevismæssig betydning, hvis nogen overhovedet.

33. Også disse lejemål ligger langt forud for skæringstidspunktet og afspejler ikke markedsforholdene pr. 1. januar 2023, navnlig når der ikke er fore

taget nogen fremskrivning af lejeniveauet. I langt størstedelen af lejemålene er der aftalt NPI-regulering, som jo skal indregnes i fremskrivningen for at få et retvisende billede af lejeniveauet for de pågældende sammenligningslejemål.

34. En betydelig del af lejemålene fra denne periode er ligeledes prøvede lejemål for lejeforhold indgået før 1. juli 2020 og dermed vurderet efter et andet retligt grundlag. Den fastsatte leje kan derfor ikke uden videre anvendes som udtryk for det lejedes værdi.

35. Flere af lejemålene er fortsat anonymiserede med hensyn til adresse og lejer, hvilket også for denne periode gør det umuligt at vurdere sammenligneligheden med det omtvistede lejemål.

36. Det er endvidere uoplyst, om lejemålene fortsat består, og om lejen eventuelt er reguleret siden den oprindelige fastsættelse. Disse forhold er afgørende, hvis lejemålene overhovedet skal kunne tillægges nogen bevis mæssig betydning.

37. Også blandt lejemålene fra perioden 2015-2020 forekommer leje fastsat inkl. møblement uden nærmere specifikation af møblementet.

Ad. Sagsøgtes sammenligningslejemål fra 2021 – 2023

38. Dette afsnit vedrører Sagsøgtes bilag J, K, P, R, Z, AA, AF, AN, AU, AY, AÅ, BC, BH, BI, BJ, BK, BR, BS, CI og CJ.

39. De fremlagte sammenligningslejemål fra perioden 2021–2023 viser et lejeniveau på op til 1.700 kr. pr. m² årligt, altså en forskel på beskedne 8 kr. pr. m² i forhold til det omtvistede lejemål. Allerede dette illustrerer, at lejeniveauet i nyere afgørelser ligger markant højere end i de ældre sammenligningslejemål, som lejer i øvrigt har fremlagt. Materialet dokumenterer således snarere en generel stigning i lejeniveauet frem mod skæringstidspunktet end et grundlag for at tilsidesætte den aftalte leje i nærværende sag.

40. Det bemærkes i den forbindelse, at flere af de nyere sammenligningslejemål ligger på eller over det niveau, som lejer gør gældende som korrekt leje for det omtvistede lejemål pr. 1. januar 2023. Dette svækker lejers synspunkt og understøtter, at den aftalte leje i nærværende sag, ligger inden for det markedsmæssige niveau.

41. I det omtvistede lejemål påhviler den indvendige vedligeholdelsespligt udlejer. Dette er et forhold, som efter fast praksis har betydning for lejens størrelse. I de fremlagte sammenligningslejemål fra perioden 2021–2023 fo

religger der imidlertid ingen oplysninger om, hvorvidt den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler lejer eller udlejer. Uden disse oplysninger kan lejemålene ikke anses for sammenlignelige.

42. Også blandt sammenligningslejemålene fra denne periode forekommer leje fastsat inkl. møblement. Som anført ovenfor er der ikke redegjort for møblementets art, omfang eller værdi, og lejen kan derfor ikke uden videre sammenlignes med et lejemål uden møblement. Dette gælder uanset, at afgørelserne tidsmæssigt ligger tættere på skæringstidspunktet.

43. Det er endvidere uoplyst, om de fremlagte afgørelser fra perioden 2021–2023 er endelige, eller om de er indbragt for boligretten eller senere prøvet ved landsretten. Der foreligger heller ingen oplysninger om, hvorvidt lejen efterfølgende er ændret. Også af denne grund er det uklart, hvilket bevis mæssigt indhold afgørelserne kan tillægges.

44. Samlet set kan sammenligningslejemålene fra perioden 2021–2023 ikke føre til, at den aftalte leje i nærværende sag tilsidesættes. Materialet viser tværtimod et stigende lejeniveau frem mod skæringstidspunktet, samtidig med at væsentlige forskelle i vedligeholdelsespligt, møblering og oplysningsniveau udelukker en reel sammenligning.

Sammenfattende

45. Det gøres herefter gældende, at Sagsøger med de fremlagte sammenligningslejemål har løftet sin bevisbyrde for, at lejen ikke overstiger det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2, jf. lejelovens § 42, stk. 2., og det gøres således gældende, at lejen for det omtvistede lejemål pr. 1. januar 2023 udgør kr. 273.312,00 årligt ekskl. aconto varme.”

Sagsøgte, Lejer, har i sit påstandsdokument af 2. februar 2026
anført følgende til støtte for sin påstand:

”ANBRINGENDER:

Det gøres gældende, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejede værdi, hvorfor lejen skal nedsættes således som fastslået af Huslejenævnet.

Bevisbyrden for, at den aktuelle leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, påhviler sagsøger, jf. lejelovens § 20, stk. 1, in fine. Denne bevisbyrde er på det foreliggende grundlag ikke løftet.

Det gøres gældende, at skæringstidspunktet for lejefastsættelsen i nærværende sag var den 1. januar 2023, hvorfor afgørelser, hvor lejefastsættelsen

sker flere år senere, i udgangspunktet ikke kan indgå i bevisgrundlaget. Dette udtalte Østre Landsret senest i sag BS-26385/2022-OLR, refereret i TBB2024.485Ø, hvor Landsretten udtalte følgende:

”Sammenligningen af lejen skal ske med den leje, der var i sammenlignings -lejemål på skæringstidspunktet den 1. december 2018. Landsretten finder herefter, at de påberåbte sammenligningslejemål, hvor den angivne leje er fastsat i 2019 eller senere, ikke kan tillægges vægt.”

Herudover gøres det gældende, at der foreligger et tilstrækkeligt antal prøvede sammenligningslejemål, hvorfor Boligretten ved vurderingen af lejens veauet helt skal se bort fra ikke-prøvede sammenligningslejemål, jf. TBB 2021.1207 Ø, TBB 2022.076 Ø og TBB 2022.978 Ø.

Det gøres desuden gældende, at et retsforlig om lejens størrelse eller sager, hvor lejeren har taget bekræftende til genmæle over for udlejers påstand, ikke anses som prøvede lejemål, medmindre der er indgået forlig på domsvilkår, jf. f.eks. TBB 2022.978 Ø. For sådanne lejemål, hvor der er indgået forlig om lejen, gælder endvidere, at det retmæssige prøvede lejens veau følger af afgørelsen fra den instans, som senest har fastsat lejens størrelse.

Det gøres endvidere gældende, at lejemål, hvor en afgørelse om lejefastsættelse er indbragt for en højere instans, må anses for at have været genstand for særskilt prøvelse, selv om afgørelsen ikke er endelig, jf. TBB 2021.1207 Ø.

Det gøres således gældende, at det ikke har betydning for de fremlagte prøvede afgørelser, om afgørelsen efterfølgende er indbragt og verserende for en højere instans, da sammenligningslejemålet utvivlsomt fortsat har været genstand for særskilt prøvelse.

Det bemærkes, at det er sagsøger, der har bevisbyrden for, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Det forhold, at sagsøger måtte kunne bevise, at der findes lejemål i området eller kvarteret, hvor der betales en højere leje, beviser ikke, at den aftalte leje overstiger det lejedes værdi. For at løfte bevisbyrden må det kunne lægges til grund, at der er tale om en afvigelse, når man ser på lejeniveauet generelt for området eller kvarteret. Dette er ikke tilfældet, og sagsøger kan i sagens natur ikke dokumentere, at det skulle forholde sig sådan.

Det gøres gældende, at det forhold, at det omtvistede lejemål er tidsbegrænset, er af væsentlig betydning ved vurderingen af lejens størrelse. Det bemærkes, at en tidsbegrænsning for lejer medfører en væsentlig usikkerhed

og begrænsning i rådigheden over lejemålet, hvilket samlet set udgør et byrdefuldt lejevilkår, som har en markant negativ indvirkning på lejens størrelse.

I det omfang sagsøger har fremlagt sammenligningslejemål, hvor lejeaftalerne er tidsubegrænsede, uden at tage højde for denne forskel, må disse lejeforhold anses for ikke sammenlignelige med det omtvistede lejeforhold og kan derfor ikke danne grundlag for en retvisende vurdering af det lejedes værdi.

Det gøres også gældende, at sagsøger ikke kan løfte bevisbyrden for størrelsen af det lejedes værdi udelukkende ved at fremlægge sammenligningslejemål, som er beliggende i sagsøgers egne ejendomme.
...

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Sagen angår fastsættelse af huslejens størrelse for lejemålet beliggende Sankt Thomas Allé 2, 3. th., 1824 Frederiksberg C.

Lejemålet udgør 160 m² fordelt på 5 værelser. Lejekontrakten blev indgået pr. 1. oktober 2020, hvor den årlige leje blev aftalt til 262.800 kr. svarende til 1.642,50 kr. pr. m² i årlig leje. Lejen blev efterfølgende reguleret pr. 1. januar 2023, hvilken dato udgør skæringsdatoen, til en årlig leje på 273.312 kr. svarende til 1.708,20 kr. pr. m² i årlig leje.

Parterne er enige om, at lejemålet er gennemgribende forbedret i 2013, og at lejen dermed ikke kan fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2 (dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2), jf. § 42, stk. 2 (dagældende lejelovs § 47, stk. 2) og stk. 3.

I forbindelse med hovedforhandlingen har boligretten besigtiget det omtvistede lejemål samt i alt 12 sammenligningslejemål. Af de besigtigede sammenligningslejemål er syv af lejemålene prøvede lejemål. De resterende fem besigtigede, men uprøvede, sammenligningslejemål er alle beliggende i samme ejendom som det omtvistede lejemål og udlejes af sagsøgerne.

Herudover har sagsøgerne fremlagt to prøvede sammenligningslejemål, som ikke blev besigtiget, mens sagsøgte har fremlagt i alt 90 prøvede sammenligningslejemål, som ej heller blev besigtiget.

Om anvendelse af sammenligningslejemål fremgår af lejelovens § 42, stk. 2, at der ved fastsættelse af lejen skal foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende beboelseslejlighed med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Af bevisvægningsreglen i lejelovens § 47, stk. 3, følger videre, at det ved sammenligningen af lejemål i medfør af stk. 2 tillægges vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse.

Bevisbyrden for, at den aktuelle leje ikke overstiger det lejedes værdi, påhviler udlejereren, jf. lejelovens § 20, stk. 1, sidste pkt.

Boligretten bemærker, at det omtvistede lejemål blev indgået tidsbegrænset for en fem-årig periode med udløb den 30. september 2025 og med en udvidet fremlejeret. Der er tale om en relativt lang tidsbegrænsning på fem år, ligesom der blev aftalt en udvidet fremlejeret for lejereren. De oprindelige fremlejetagere bor fortsat i lejemålet.

Boligretten bemærker endvidere, at det omtvistede lejemål er beliggende i en herskabelig ejendom i et roligt og særdeles attraktivt område af Frederiksberg. Lejemålet er med sine 160 m² det største af de besigtigede lejemål.

Yderligere bemærker boligretten, at det omtvistede lejemål er beliggende i en ejendom med elevator. Af de besigtigede lejemål er alene lejemålet Vodroffslund 5, st.tv. beliggende i en ejendom – hvilken ejendom er væsentligt nyere end de øvrige besigtigede ejendomme – med elevator.

Endelig bemærker boligretten, at det omtvistede lejemål ikke har altan. Af de besigtigede sammenligningslejemål havde Vodroffslund 5, st. tv., Peter Bangs Vej 119, st. th., Peter Bangs Vej 135, 3. th. en altan, mens Vodroffsvej 41., 4. th. havde to altaner. De øvrige besigtigede sammenligningslejemål havde ikke altan.

Hertil bemærker boligretten sammenfattende, at en lejligheds samlede areal kan have betydning for kvadratmeterlejens størrelse, ligesom forhold som beliggenhed, tidsbegrænsning, elevator og altan har betydning ved fastsættelse af huslejens størrelse i henholdsvis opadgående og nedadgående retning.

For så vidt angår de besigtigede, prøvede lejemål finder *boligrettens flertal* – Boligdommer 1 og Dommer – at sammenligningslejemålene beliggende Peter Bangs Vej 119, st. th. og Peter Bangs Vej 135, 3. th. begge ligger betydeligt længere ude og i et mindre attraktivt område af Frederiksberg end det omtvistede lejemål, hvorfor de alene kan tillægges begrænset bevisværdi.

Flertallet finder i øvrigt, at der har været fremlagt et passende antal sammenligningslejemål, hvor lejens størrelse har været genstand for særskilt prøvelse, og som tillige er besigtiget af boligretten under nærværende sag, hvorfor de øvrige fremlagte prøvede, men ikke besigtigede, sammenligningslejemål alene tillægges begrænset bevismæssig vægt.

Herefter, og efter en samlet vurdering af oplysningerne i sagen, finder boligretens flertal, at sagsøgerne har løftet sin bevisbyrde for, at den pr. 1. januar 2023 regulerede leje ikke overstiger det lejedes værdi, hvorfor den årlige leje for det omtvistede lejemål skal fastsættes i overensstemmelse med sagsøgernes påstand.

Boligrettens mindretal – Boligdommer 2 – finder, at de to sammenligningslejemål beliggende Peter Bangs Vej 119, st. th. og Peter Bangs Vej 135, 3. th. skal inddrages ved vurderingen af nærværende sag, om end med en mindre bevisvægt end de øvrige besigtigede sammenligningslejemål, som er i større geografisk nærhed til det omtvistede lejemål.

Mindretallet finder endvidere, at de øvrige af sagsøgte fremlagte sammenligningslejemål, som er prøvede, men ikke besigtigede af boligretten, skal inddrages med en vis bevisværdi, særligt for så vidt angår de lejemål, der er prøvet af landsretten.

Dette er blandt andet fastslået ved Østre Landsrets dom af 26. januar 2026 (T:BB 2026.253). I denne sag havde boligretten afvist, at ikke-besigtigede sammenligningslejemål kunne benyttes som sammenligningslejemål, da byretten ikke mente at kunne bedømme kvalitet og vedligeholdelsesstanden af disse lejemål. Landsretten fandt i stedet, at ” *U ApS har for landsretten fremlagt dokumenter vedrørende et betydeligt antal sammenligningslejemål, som ikke indgik i sagen ved boligret -ten. Det fremlagte omfatter fotografier af lejemål og afgørelser om lejefastsættelse, her -under med oplysninger om besigtigelse af lejemål. Landsretten finder, at der ikke er grundlag for at se bort fra disse sammenligningslejemål ved vurderingen af det lejedes værdi, uanset at boligretten i nærværende sag ikke har besigtiget de pågældende leje -mål.* ”

Når landsretten kan bedømme sammenligningslejemål uden besigtigelse, kan boligretten som underordnet instans ikke opstille et sådan krav til parterne i denne sag.

Herefter, og efter en samlet vurdering af oplysningerne i sagen, finder boligretens mindretal, at sagsøgerne ikke har løftet sin bevisbyrde, hvorfor sagsøgtes frifindelsespåstand skal tages til følge.

Der afsiges dom efter flertallets bestemmelse.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 30.000 kr. Udlejer 1, Udlejer 2, Udlejer 3, Udlejer 4 og Udlejer 5 er ikke momsregistrerede.

THI KENDES FOR RET:

Lejer skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Sankt Thomas Alle 2, 3. th., 1824 Frederiksberg C med virkning fra den 1. januar 2023 udgør 273.312 kr. årligt ekskl. aconto varme.

Lejerskal inden 14 dage til Udlejer 1, Udlejer 2, Udlejer 3, Udlejer 4 og Udlejer 5 betale sagsomkostninger med 30.000 kr.

Sagsomkostningerne forrentes med procesrente efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 50.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 50.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 50.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger** fra dommens dato.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Du kan læse mere på domstol.dk.

Hvis du ønsker at søge om tilladelse til anke eller kære, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet på www.procesbevillingsnaevnet.dk eller mail til post@procesbevillingsnaevnet.dk eller post@pbn.dk. Procesbevillingsnævnet har adresse på Store Kongensgade 1, 2. sal, 1264 København K. Du kan ikke indlevere ansøgningen på minretssag.dk.

Publiceret til portalen d. 05-05-2026 kl. 13:00

Modtagere: Sagsøgte Lejer, Sagsøger Udlejer 2, Sagsøger Udlejer 4, Sagsøger Udlejer 1, Advokat (H) Michael Holsting, Sagsøger Udlejer 3, Boligdommer 2, Sagsøger Udlejer 5, Advokat (H) Henrik Palmkvist, Boligdommer 1