



RETTEEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 19. juni 2026

Sag BS-63235/2024-FRB

Ejendomsselskabet Falkoner Alle 55, st-3 ApS
(advokat Susanne Andréa Roug)

mod

Lejer 1 og Lejer 2 (advokat Mads Bagger Holtug)

Denne dom er afsagt af Dommer og
Boligdommer 1 og Boligdommer 2.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt ved Retten på Frederiksberg den 19. december 2024, drejer sig om fastsættelse af lejen for et boliglejemål.

Sagsøger, Ejendomsselskabet Falkoner Alle 55, st-3 ApS, har nedlagt følgende på -stand i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 7. april 2026:

” Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den årlige leje for sagsøgtes tidligere lejemål beliggende Falkoner Allé 53, 3., lejl. 315, 2000 Frederiksberg, pr. 1. august 2021 udgør kr. 126.000,00 inkl. vand, men ekskl. udgifter til varme, og at lejen pr. den 1. januar 2022 udgør kr. 129.271,00, inkl. vand, men ekskl. udgifter til varme, subsidiært et lavere beløb, dog højere end kr. 111.825,00 inkl. vand, men ekskl. udgifter til varme.”

Lejer 1 og Lejer 2 har nedlagt påstand om frifindelse.

Parternes synspunkter

Ejendomsselskabet Falkoner Alle 55, st-3 ApS har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 7. april 2026, hvoraf fremgår bl.a.:

”OVERORDNET SAGSFREMSTILLING

Sagsøgte har i perioden den 1. august 2021 til den 31. december 2023 været lejer af lejemålet Falkoner Allé 53, 3., lejl. 315, 2000 Frederiks - berg, i den af sagsøger tilhørende ejendom, jf. bilag 1.

Lejemålet er 71 m², består af to værelser og er beliggende i en omkost - ningsbestemt ejendom. Den årlige leje er fastsat i henhold til lejelovens § 19, stk. 2, til kr. 126.000,00, svarende til kr. 1.774,65 pr. m² årligt.

I henhold til lejeaftalen reguleres den gældende leje hver den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset fra oktober til oktober.

Forud for lejers indbringelse af sagen for huslejenævnet er den årlige leje senest reguleret pr. 1. januar 2022 til kr. 129.271,00 inkl. vand, men ekskl. udgifter til varme, svarende til kr. 1.820,72 pr. m² årligt.

Sagsøgte klagede over lejens størrelse den 1. august 2022, hvorfor skæ - ringsdatoen i sagen er tidspunktet for lejeforholdets begyndelse den 1. august 2021, jf. lejelovens § 40.

Ved afgørelse af den 2. december 2024 fandt huslejenævnet det doku - menteret, at lejemålet er gennemgribende forbedret i 2009, hvorfor lejen kan fastsættes efter bestemmelsen i lejelovens § 19, stk. 2. Husle - jenævnet nedsatte lejen pr. den 1. august 2021 til kr. 111.825,00 årligt, svarende til kr. 1.575,00 pr. m² årligt, jf. bilag 2. Huslejenævnets afgø - relse blev truffet med dissens, hvor et af nævnsmedlemmer stemte for at fastsætte lejen til et højere beløb end forpersonen.

ANBRINGENDER

Til støtte for den principale påstand gøres det gældende, at den aftalte leje ikke overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, jf. lejelovens § 19, stk. 2, jf. lejelovens § 42, stk. 2.

Subsidiært, at det lejedes værdi er højere end det af nævnet fastsatte.

Bevisværdi sammenligningslejemål

Sagsøgtes opdeling af sammenligningslejemål, herunder sagsøgtes sondring angående den bevismæssige vægt mellem prøvede sammenligningslejemål, hvor lejen nedsættes henholdsvis godkendes, bestrides. -
Dette er en opdeling, der hverken har baggrund i lovgivningen eller retspraksis. Sagsøgers bemærkninger til svarskriftets pkt. 4 fremgår i det følgende: -

Prøvede sammenligningslejemål – hvor lejen nedsættes

Det bestrides, at enhver nedsættelse af lejen er et præcist udtryk for det lejedes værdi. Huslejenævnets afgørelse omgøres ofte i boligretten henset til, at huslejenævnet ikke anvender konkrete sammenligningslejemål, men fastsætter lejens størrelse skønsmæssigt ud fra nævnets medlemmernes generelle kendskab til lejeniveauet i området. -

Sagsøgte har herudover gjort gældende, at afgørelser, som ikke er endelige, anses som prøvede lejemål, jf. lejelovens § 42, stk. 3. Sagsøger skal hertil bemærke, at afgørelser, der er indbragt for en højere instans, og dermed fortsat er verserende, skal tillægges en differentieret bevismæssig vægt end endelige afgørelser, jf. hertil også TBB 2021.492. Så fremt der er tvist om det skøn, som huslejenævnsafgørelsen er et udtryk for, må bevisværdien være begrænset. -

Henset til boligrettens hyppige ændring af huslejenævnets afgørelser, forekommer huslejenævnets afgørelser ikke at kunne tillægges den samme bevisvægt, hvor der verserer en sag for en højere instans.

Prøvede sammenligningslejemål – hvor lejen godkendes i lejeforhold indgået før 1. juli 2020

Afgørelser, der godkender lejen i lejeforhold indgået før 1. juli 2020, dvs. hvor væsentlighedskriteriet finder anvendelse, skal tillægges samme bevisvægt som andre endelige afgørelser.

En godkendt leje i et lejemål, hvor lejeforholdet er indgået før den 1. juli 2020, fastslår alene, at lejen ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Afgørelser, hvor den aftalte leje godkendes, er derfor ikke nødvendigvis udtryk for størstemålet af det lejedes værdi, idet den aftalte leje kan være under det lejedes værdi, og deraf kan det lejedes værdi være højere end den leje, der er blevet prøvet. Det er således en fejlslutning fra sagsøgtes side, at lejefastsættelsen i afgørelser, hvor den aftalte leje er godkendt, ikke kan bruges som sammenligningslejemål. -

Det skal yderligere bemærkes, at den pågældende udlejer af et omtvistet lejemål i en afgørelse, hvor lejen er blevet godkendt, allerede har løftet sin bevisbyrde, og det kan ikke pålægges den udlejer, der fremlægger afgørelsen som sammenligningslejemål i en senere sag, at denne igen skal løfte samme bevisbyrde. Dette er hele fundamentet for anvendelse af sammenligningslejemål.

Såfremt udlejer ikke kan fremlægge afgørelser, hvor skæringstidspunktet er tidligere end den 1. juli 2020, og heller ikke kan fremlægge afgørelser, hvor skæringstidspunktet er senere end det omtvistede lejemål, vil man umuliggøre udlejers mulighed for at løfte bevisbyrden for lejens størrelse, hvilket tillige vil udhule udlejernes incitament til at forbedre kvaliteten af lejemål.

Prøvede sammenligningslejemål med senere skæringstidspunkt

Det bestrides, at sammenligningslejemål med skæringstidspunkt efter den 1. april 2022 helt skal udelukkes fra bevisvurderingen. Landsretens præmisser i TBB 2024.485 Ø skal ses i lyset af alt det materiale, der ellers var fremlagt i den konkrete sag, hvor præmisserne er taget fra. Det er således ikke et udtryk for præjudikat. I den konkrete sag indgik en hel del materiale fra 2018, herunder flere boligretsdomme, der viste et niveau, hvorfor landsretten har skåret de sammenligningslejemål fra, der lå efter skæringstidspunktet.

Desto tættere på det relevante skæringstidspunkt, lejen er reguleret til lejeværdi eller udlejet, desto højere bevisværdi for det konkrete sammenligningslejemål, herunder henset til bestemmelsens ordlyd, jf. lejelovens § 42, stk. 2. Dette gælder både for lejemål indgået før og efter det relevante skæringstidspunkt.

Forhåndsgodkendelser

Afgørelser angående forhåndsgodkendelser af lejen kan anses som et udtryk for det lejedes værdi og skal indgå med samme bevisvægt som andre prøvede lejemål, jf. TBB 2021.1207 Ø.

Uprøvede sammenligningslejemål

Det følger af lovbemærkningerne til lejelovens § 42, stk. 3, at der fortsat kan lægges vægt på uprøvede sammenligningslejemål, såfremt der ikke er nok egnede prøvede sammenligningslejemål. Tilsvarende fremgår af TBB 2021.492 Ø, hvor landsretten udtalte, at alle fremlagte sammenligningslejemål kunne indgå i vurderingen, dog med forskellig bevisvægt, herunder bl.a. om lejen havde været prøvet i nævn eller boligretten. Formentlig er der i nærværende tilstrækkeligt med prøv-

vede sammenligningslejemål, men afklaring heraf sker ved bevisførelsen. -

For så vidt angår forlig om lejens størrelse i sager, hvor der tidligere er truffet afgørelse, står afgørelsen ikke længere ved magt. Retten må ud fra en samlet vurdering af sammenligningslejemålene i sagen tage stilling til bevisvægten.”

Lejer 1 og Lejer 2 har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokument af 7. april 2026, hvoraf fremgår bl.a.:

”2. SAGENS EMNE OG TVIST

Boligretten skal tage stilling til, om der er grundlag for at tilsidesætte Huslejenævnets afgørelse af 2. december 2024 om, at den lovlige leje for lejemålet beliggende Falkoner Alle 53, 3. – 315, 2000 Frederiksberg, pr. den 1. august 2021 efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene (fremover boligreguleringsloven) § 5, stk. 2 (nugældende lejeelovens § 19, stk. 2) er årligt 111.825 kr. (1.575 kr. pr. m2) inklusiv vand, men eksklusiv varme og indvendig vedligeholdelse. -

Herunder skal retten tage stilling til, om Ejendomsselskabet Falkoner Alle 55, st- 3 ApS har løftet bevisbyrden for, at den lovlige leje pr. den 1. august 2021 er 126.000 kr. (1.774,65 kr. pr. m2) ekskl. varme, men inkl. vand årligt.

3. RETSGRUNDLAG

Bevisbyrden for, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi, påhviler udlejer, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 8 (sagsøgtes materialesamling, fremover MS, s. 16). Som følge af, at lejekontrakten er indgået efter den 1. juli 2020, er enhver afvigelse væsentlig - væsentlighedskriteriet på 10 - 15 procent er bortfaldet (MS s. 25-26). -

Det fremgår af lovforarbejderne til lejelovens § 42, stk. 3 (LFF 2020-04-22 nr. 178, dagældende § 47, stk. 3) og Østre Landsrets dom af 1. juni 2021 samt dom af 11. november 2021 (TBB2022.76), at når der i sagen er fremlagt et tilstrækkeligt antal prøvede sammenligningslejemål, skal retten se bort fra uprøvede lejemål (MS s. 30, 35 og 61).

3.1. Retsforlig og lejekontrakter er uprøvede sammenligningslejemål.

Uprøvede sammenligningslejemål er bekræftende til genmæle og retsforlig indgået forud for rettens tilkendegivelse og lejekontrakter, hvor den aftalte leje ikke er prøvet ved nævn eller domstol.

3.2. Sammenligningslejemål med lejenedsættelse fastsætter den rene lejeværdi

Prøvede sammenligningslejemål, hvor lejen nedsættes, repræsenterer den faktiske lejeværdi for det konkrete sammenligningslejemål og bør derfor tillægges høj vægt i vurderingen af det lejedes værdi for det omtvistede lejemål.

Det fremgår af lovforarbejderne til lejelovens § 42, stk. 3 (LFF 2020-04-22 nr. 178, dagældende § 47, stk. 3) vedtaget ved lov 2020-06-09 nr. 817, at afgørelser fra huslejenævnet og ankenævnet er prøvede sammenligningslejemål, som skal have særlig vægt i vurderingen. Det er eksplicit anført, at nævnene fortsat kan træffe afgørelse uden besigtigelse af sammenligningslejemål (MS s. 35). Lovgiver har herved tilkendegivet, at nævnenes praksis skal indgå som et væsentligt bidrag for lejedannelsen efter reglerne om det lejedes værdi, da nævnenes afgørelser er prøvede sammenligningslejemål. Der er således ikke grundlag for at tillægge disse afgørelser mindre vægt end domstolsafgørelser.

Idet domstolsafgørelsers udfald er afhængige af, hvad parterne har gjort gældende, og hvilke sammenligningslejemål blev fremlagt og bestridt under sagen, skal der tages højde for dette ved vurderingen af bevisværdien af de enkelte sammenligningslejemål.

Af TBB2022.76 (MS s. 61), følger desuden, at selvom nævnets afgørelse er indbragt for en højere instans, udgør den et prøvet sammenligningslejemål med uændret bevisværdi. Det er også tilfældet, selvom parterne efterfølgende indgår forlig forud for hovedforhandlingen, eller lejer under en retssag tager bekræftende til genmæle, jf. utrykt Østre Landsrets dom afsagt den 18. maj 2022 i sag BS-41617/2020-OLR (MS s. 55).

3.3. Sammenligningslejemål med godkendt leje efter væsentligheds-kriteriet repræsenterer ikke lejeværdien, da den godkendte leje kan være op til 15 % højere end den rene lejeværdi.

Prøvede sammenligningslejemål for lejeforhold indgået forud for 1. juli 2020, hvor lejen er godkendt, er behandlet efter et andet retsgrundlag end det, som gælder i denne sag.

Lejen kan desuden ikke tages som udtryk for det lejedes værdi. Den godkendte leje i sådanne afgørelser kan være op til 15 % højere end den faktiske lejeværdi på grund af væsentlighedskriteriet. Et sådant prøvet sammenligningslejemål har derfor beskeden – om nogen - bevisværdi for vurderingen af det lejedes værdi. -

3.4. Sammenligningslejemål med forhåndsgodkendelse er ikke besigtiget. -

Forhåndsgodkendelser er prøvede sammenligningslejemål. Idet der dog ikke er sket en besigtigelse af det konkrete lejemål efter gennemgribende modernisering, er afgørelsen truffet på baggrund af udlejers oplysninger om, hvad der forventes udført af forbedringer i lejemålet. En sådan afgørelse har dermed også begrænset bevisværdi. -

3.5. Sammenligningslejemål med senere vurderingstidspunkt kan ikke indgå i vurderingen.

Ifølge TBB2024.485 (MS s. 47) kan der ikke sammenlignes med lejemål, hvor lejen har virkning fra et senere tidspunkt end vurderingstidspunktet i det omtvistede lejemål.

4. ANBRINGENDER

Boligretten skal vurdere, om Ejendomsselskabet Falkoner Alle 55, st-3 ApS har løftet bevisbyrden for, at den aftalte leje pr. den 1. august 2021 på 126.000 kr. (1.774,65 kr. pr. m2) ekskl. varme, men inkl. vand årligt udgør det lejedes værdi. Herunder skal boligretten vurdere, om der er grundlag for at tilsidesætte et enigt huslejenævns afgørelse om, at den aftalte leje overstiger det lejedes værdi, og forpersonens vurdering om, at det lejedes værdi er årligt 111.825 kr. (1.575 kr. pr. m2) inklusiv vand, men eksklusiv varme og indvendig vedligeholdelse. Der var dissens for både lavere og højere leje.

Parterne har til sammen fremlagt 59 prøvede sammenligningslejemål, som fastsætter det lejedes værdi på Frederiksberg senest samtidig med vurderingstidspunktet for de omtvistede lejemål. Gennemsnitslejen for disse 59 lejemål er ca. 1.484 kr. pr. m2 årligt, hvilket understøtter, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte huslejenævnets vurdering for en højere leje.

Ud over de omtalte 59 sammenligningslejemål har Ejendomsselskabet Falkoner Alle 55, st-3 ApS blandt andet fremlagt bilag 4-12 (42), 16, 19, 22-23, 26, 28- 30. Det lejedes værdi for disse er ikke kendt, idet lejen i

disse afgørelser er godkendt efter væsentlighedskriteriet. En godkendelse efter væsentlighedskriteriet betyder alene, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi med mere end 10 - 15 procent. Der henvises til LFF 2020-04-22 nr. 178, de særlige bemærkninger til § 2, nr. 1 (MS s. 37). Det fremgår heraf, at

” Ved tvister om lejens størrelse, når der sammenlignes med lejemål, som er fastsat efter regler, som tillader, at lejen kan overstige det lejedes værdi med op til 10 pct. [min tilføjelse: 10-15 %, jf. U.2011.1639H] grundet en væsentlighedsvurdering, skal der tages højde for denne forskel ved sammenligningen. Det skal således vurderes, om der er grundlag for at justere huslejen som følge heraf.”

Det er dermed uvist, hvilken leje disse sammenligningslejemål repræsenterer, og bør derfor ikke tillægges vægt.

Der kan desuden ikke sammenlignes med lejemål, hvor lejen har virkning fra et senere tidspunkt end vurderingstidspunktet i det omtvistede lejemål, jf. TBB2024.485 (MS s. 47), hvilket er den 1. august 2021. Det harmonerer med bestemmelsens ordlyd, hvorefter der i vurderingen af, om den aftalte leje overstiger det lejedes værdi, skal sammenlignes med den almindeligt gældende leje. Den aftalte leje skal dermed være korrekt fastsat ud fra den på aftaletidspunktet almindeligt gældende leje, og må ikke sammenlignes med den fremtidige udvikling i lejeniveauet. Bilag 9, 11, 17-21, 23-25, 34-35, 39-41, T, X og AC kan derfor ikke indgå i fastsættelsen af det lejedes værdi for omtvistede.

Forlig/bekræftende til genmæle indgået forud for hovedforhandlingen er uprøvede lejestørrelser. Idet der er fremlagt 59 prøvede sammenligningslejemål, som fastsætter det lejedes værdi på Frederiksberg senest samtidig med vurderingstidspunktet for det omtvistede lejemål den 1. august 2021, skal der ved fastsættelsen af det lejedes værdi for det omtvistede ses bort fra disse uprøvede lejestørrelser, jf. lovforarbejderne til lejelovens § 42, stk. 3 (LFF 2020-04-22 nr. 178, dagældende § 47, stk. 3) vedtaget ved lov 2020-06-09 nr. 817 og eksempelvis TBB2022.76 (MS s. 30, 35 og 61).

Der kan derimod lægges vægt på den underliggende prøvede afgørelse jf. utrykt Østre Landsrets dom afsagt den 18. maj 2022 i sag BS-41617/2020-OLR (MS s. 55). Forligslejen er lige så uprøvet, som den oprindeligt aftalte leje. Den kan ikke ændre på bevisværdien af nævnets eller boligrettens sagkyndige vurdering.

Selv hvis vi medtog alle prøvede sammenligningslejemål, herunder også lejemål med leje godkendt efter væsentlighedskriteriet og med senere vurderingstidspunkt, er gennemsnitslejen for disse 90 prøvede sammenligningslejemål ca. 1.560 kr. pr. m² årligt.

Der er dermed ikke grundlag for at tilsidesætte huslejenævnets vurdering for en højere leje.”

Rettens begrundelse og resultat

Spørgsmålet om lejens fastsættelse

Efter boligrettens besigtigelser af såvel det omtvistede lejemål samt en række prøvede sammenligningslejemål, suppleret af billedokumentation fra en række yderligere relevante sammenligningslejemål er det boligrettens vurdering, at det lejedes værdi pr. 1. januar 2022 passende kan fastsættes til i alt kr. 1.675 kr. pr m² eller årligt 118.925,00 kr.

Boligretten har i den forbindelse navnlig lagt vægt på lejemål beliggende i umiddelbar nærhed af det omtvistede, herunder såvel lejemål beliggende i Hostrups Have samt Falkonervænget, for hvilke der foreligger en række domme, herunder fra Østre Landsret, der understøtter, at et niveau på i alt 1.675 pr m² er passende.

Spørgsmålet om, fra hvilket tidspunkt nedsættelsen af lejen skal have virkning

Huslejenævnets afgørelse af 2. december 2024 har følgende konklusion:

”Den på indbringelsestidspunktet gældende leje nedsættes fra 129.271 kr. årligt til 111.825 kr. årligt, svarende til 1.575 kr. pr. m², idet nævnet finder, at lejen overstiger det lejedes værdi.

Regulering af det for meget betalte leje skal ske med virkning fra lejemalets begyndelse den 1. august 2021.”

Nævnets begrundelse for, at reguleringen skal ske med virkning fra den 1. august 2021 lyder:

” Lejer har fremsat krav om nedsættelse af lejen for huslejenævnet in den 1 år efter lejen første gang skulle betales. Lejenedsættelsen sker derfor med tilbagevirkende kraft fra lejemalets begyndelse, jf. lejelovens § 40, stk. 2.”

Af lejelovens § 40, stk. 2, fremgår:

” Lejeren kan uanset stk. 1 ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, medmindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.”

For at overholde denne frist skulle klagen med henblik på nedsættelse af huslejen

pr. 1. august 2021 således have været fremsat for huslejenævnet senest den 31. juli 2022 (hvis altså det tidspunkt, hvor lejen første gang skulle betales var den 1.

august 2021 – dette er imidlertid ikke tilfældet, da det fremgår af den i sagen fremlagte lejekontrakt, at den første gang lejen skulle betales, var den 12. juli 2021, hvor der skulle ske betaling af depositum og forudbetaling af lejen for august måned 2021).

Da klagen først blev fremsat den 1. august 2022, er der herefter ikke grundlag for at foretage nedsættelsen af lejen med virkning fra den 1. august 2021, men først

fra den 1. januar 2022, hvor der første gang skulle ske betaling af den indeksregulerede leje (på årligt 129.271,00 kr.) – som altså har været for høj jf. det ovenfor anførte om lejens fastsættelse.

Konklusion

Lejer 1 og Lejer 2 tilpligtes at anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Falkoner Allé 53, 3., lejl. 315, 2000 Frederiksberg, pr. 1. august 2021 udgør 126.000,00 kr. inkl. vand, men ekskl. udgifter til varme, og at lejen pr. den 1. januar 2022 udgør 118.925,00 kr., inkl. vand, men ekskl. udgifter til varme.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal ingen af parterne betale sagsomkostninger til den anden part.

THI KENDES FOR RET:

Lejer 1 og Lejer 2 tilpligtes at anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Falkoner Allé 53, 3., lejl. 315, 2000 Frederiksberg, pr. 1. august 2021 udgør 126.000,00 kr. inkl. vand, men ekskl. udgifter til varme, og at lejen pr. den 1. januar 2022 udgør 118.925,00 kr., inkl. vand, men ekskl. udgifter til varme.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.



Publiceret til portalen d. 19-06-2026 kl. 12:45

Modtagere: Advokat (H) Susanne Andréa Roug, Lejer 2, Advokat Mads Bagger
Holtug, Lejer 1, Sagsøger Ejendomsselskabet Falkoner Alle 55, st-3 ApS