



RETTE PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 16. januar 2026

Sag BS-53230/2024-FRB

Ejendomsselskabet DG ApS
(advokat Mads Roikjer)

mod

Lejer 1
(advokat Henrik Palmkvist v/advokatfuldmægtig Andreas Fehr)

og

Lejer 2
(advokat Henrik Palmkvist v/advokatfuldmægtig Andreas Fehr)

Denne sag er behandlet af Dommer under medvirken af Boligdommer 1 og Boligdommer 2.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 28. oktober 2024.

Sagen drejer sig om fastsættelse af husleje for boliglejermålet beliggende Godt - håbsvej 30, 1. th., 2000 Frederiksberg, herunder om hvorvidt lejen på grundlag af gennemførte istandsættelsesarbejder i lejemålet kan fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 2. Sagen har tidligere været behandlet ved Huslejenævnet i Frederiksberg Kommune, der traf afgørelse den 30. september 2024.

Boligretten har i forbindelse med hovedforhandlingen foretaget besigtigelse af lejemålet beliggende Godthåbsvej 30, 1. th., 2000 Frederiksberg.

Ejendomsselskabet DG ApS, herefter udlejer, har nedlagt følgende påstande:

Principal at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejen for lejemålet beliggende Godthåbsvej 30, 1. th., 2000 Frederiksberg, skal fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 2.

Sagsøgte tilpligtes desuden at anerkende, at sagen hjemvises til fornyet behandling ved huslejenævnet, der skal tage stilling til, hvad lejen kan fastsættes til efter lejelovens § 19, stk. 2.

Subsidiært at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejen for lejemålet beliggende Godthåbsvej 30, 1. th., 2000 Frederiksberg, årligt med virkning pr. 1. april 2021 udgør et beløb højere end 119.700 kr.

Sagsøgte tilpligtes endvidere at betale for lidt betalt leje med tillæg af sædvanlig procesrente fra lejebetalingernes forfaldstid til betaling sker.

Lejer 1 og Lejer 2, herefter lejerne, har over for udlejers principale og subsidiære påstand nedlagt påstand om frifindelse.

Lejerne har nedlagt følgende selvstændige påstande:

1. Sagsøger skal anerkende, at lejen for lejemålet beliggende Godthåbsvej 30, 1. th., 2000 Frederiksberg, skal fastsættes omkostningsbestemt efter reglerne i lejelovens § 19, stk. 1.
2. Sagsøger skal anerkende, at lejen for lejemålet beliggende Godthåbsvej 30, 1. th., 2000 Frederiksberg, pr. 1. april 2021 udgør 119.700 kr. årligt, subsidiært et andet beløb efter boligrettens skøn.
3. Sagsøger skal anerkende, at lejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje fra 1. april 2021 med tillæg af sædvanlig procesrente fra hvert enkelt lejebetalingstidspunkt og indtil tilbagebetaling sker.

Oplysningerne i sagen

Dommen er affattet uden en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2, men med forklaringer.

Lejerne lejede med virkning fra den 1. april 2021 lejligheden beliggende Godt håbsvej 30, 1. th., 2000 Frederiksberg, herefter lejemålet, af udlejer. Der blev aftalt en årlig leje på 190.680 kr. Af lejekontrakten mellem lejerne og udlejer fremgår bl.a. følgende:

”11. Særlige vilkår

...

Lejens størrelse og regulering

...

Lejen er fastsat efter det lejedes værdi, da lejligheden tidligere er gennemgribende moderniseret efter BRL § 5, stk. 2. Den aftalte leje kan herudover reguleres efter lejelovens øvrige regler.

...”

Det fremgår af de fremlagte oplysninger om ejendommen og lejemålet bl.a., at den tidligere ejer af ejendommen udlejede lejemålet med virkning fra den 1. september 2004. Af lejekontrakten vedrørende lejeforholdet fra september 2004 fremgår bl.a. følgende:

”§ 11. Særlige vilkår

...

1. Lejen er fastsat jf. lov om midlertidig regl. af boligforholdene §5 stk. 2., idet lejemålet er nyistandsat og moderniseret, indrettet med nyt baderum, køkken med hårde hvidevarer, nye eller afhøvlede og lak - behandlede gulve, nymalet overalt.

...

2. Lejemålet er således nymoderniseret i al væsentlighed og fremtræder ved indflytningen svarende til en lejlighed i nybyggeri.

...”

Udlejer erhvervede ejendommen i 2005, og de daværende lejere opsagde lejemålet med virkning fra den 30. september 2008. Udlejer udlejede herefter ejendommen med virkning fra den 1. december 2010. Af lejekontrakten vedrørende lejeforholdet fra december 2010 fremgår bl.a. følgende:

”FORBEDRINGER:

Ud over installeringen af det nedenfor og i § 9 anførte inventar er der foretaget følgende ændringer i lejemålet: Installeret nyt køkken med hårde hvidevarer og nyt badeværelse. Lejemålet er nymalet overalt med nylakerede gulve. Der er nye elinstallationer overalt i lejemålet. Lejemålet er således gennemgribende moderniseret. Lejen er fastsat efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Lejemålet er renoveret i 2004.

...”

Den 22. marts 2022 indbragte Lejernes Landsorganisation (LLO) på vegne af lejerne sag om lejens størrelse for Huslejenævnet på Frederiksberg, som efter besigtigelse af lejemålet traf afgørelse den 30. september 2024. Af afgørelsen fremgår bl.a.:

”...

Afgørelse

- Nævnet beslutter, at lejen skal fastsættes omkostningsbestemt efter reglerne i § 19, stk. 1, da kravene for at udleje efter § 19, stk. 2 ikke anses for opfyldt. (Dissens).
- Den på indbringelsestidspunktet gældende leje nedsættes fra 195.630 kr. årligt til 119.700 kr. årligt svarende til 950 kr. pr. m² år liget. Regulering af det for meget betalte leje skal ske med virkning fra lejemålets begyndelse den 1. april 2021. (Dissens)

...

Huslejenævnets bemærkninger

Ad lejens størrelse

Det fremgår af lejelovens § 20, at at udlejeren ved tvister om lejefastsættelse efter § 19, stk. 2 skal fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, finder § 19, stk. 2 alene anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses for godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2.

Nævnet bemærker indledningvist hertil, at den anvendte formulering i lejelovens § 20 stiller kvalificerede krav til beviset for den gennemgribende modernisering i de tilfælde, hvor udlejer ikke kan fremlægge

sædvanlig dokumentation såsom fakturabilag, der underbygger forbedringsudgiftens størrelse og i hvilken periode forbedringerne er foretaget

På grundlag af det af parterne fremlagte samt det under besigtigelsen konstaterede finder nævnets flertal, formanden og medlemmet indstillet af en lejerforening, ikke, at udlejeren har dokumenteret, at lejemålet i 2004 blev gennemgribende moderniseret i overensstemmelse med lejelovens § 19, stk. 2, idet det ikke utvivlsomt anses for godtgjort, at forbedringerne er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år.

Flertallet har i den forbindelse lagt vægt på en række forhold, som vil gennemgået i det følgende- Flertallet kunne under besigtigelsen konstatere, at køkken og badeværelse har væg mod hinanden, men væggen fremstår oprindelig, hvorfor nævnet ikke lægger til grund, at køkken og bad er blevet forbedret i samme periode (inden for en 2-årig periode). Derudover bemærkede flertallet, at skabe i køkken og bad ikke fremstod ens. Flertallet har ligeledes overvejet, om de forbedringer, der er udført i henholdsvis badeværelse og køkken, hver for sig kunne opfylde den dagældende beløbsgrænse i tidl. Boligreguleringslovs § 5, stk. 2, men er kommet frem til, at det ikke er tilfældet. Endvidere noterede flertallet sig, at lejemålets stikkontakter ikke fremstår ens, og nævnet lægger således til grund, at lejemålets stikkontakter er etableret og udskiftet af flere omgange over årene. Det faktum, at der er fremlagt dokumentation for, at lejemålet siden 2004 har været udlejet efter reglerne i lejelovens 19, stk. 2 (tidl. boligreguleringslovs § 5, stk. 2) medfører ikke, at det er godtgjort, at der inden for en 2-årig periode er anvendt en forbedringsudgift, der oversteg de dagældende beløbsgrænser i 2004.

Lejen kan derfor ikke fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 2. Herefter beslutter nævnet, at lejen skal fastsættes omkostningsbestemt efter reglerne i § 19, stk. 1.

Nævnet vedtager skønsmæssigt at nedsætte den årlige leje inkl. forbedringer fra 195.630 kr. årligt til 119.700 kr. årligt, ekskl. varme men inkl. vand, svarende til 950 kr. pr. m².

...”

Der har under sagens forberedelse været gennemført syn og skøn. Følgende fremgår af skønserklæring af 14. juli 2025:

” 10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes på baggrund af det under sagen fremlagte materiale og en konkret besigtigelse af lejemålet, oplyse om de udførte istandsættelsesarbejder af køkken og badeværelse, efter skønsmandens opfattelse, er foretaget enten samtidig eller indenfor en 2-årig periode.

Svar på spørgsmål 1:

Efter besigtigelse af lejlighedens køkken og bad er det skønsmandens vurdering at køkken og bad *kan* være udført samtidigt og at det *kan* være i årene omkring 2004.

Den mest præcise datering er det dobbelt el-udtag på væggen over køkkenbordet der er fra 2004 og om hvilke flisearbejdet må formodes udført samtidigt. Da fliser synes identiske i bad og køkken må det antages at arbejder er udført på samme tidspunkt.

Vurderingen baseres på følgende iagttagelser i badeværelse:

- Fliseformatet 15 x 15 cm, der vurderes at kunne være fra perioden
- Toilet er med to tryk (lille og stort) og ligner en nyere model end fra 2004
- Gulvafløb er af typen med udtagelig vandlås, der vurderes at kunne være fra perioden
- Håndvask er placeret i tilhørende møbel, der i type og design vurderes at kunne være fra perioden og som har brugsspor der fint kan svare til 20 års brug
- Gulvet er med gulvvarme med ekstern styring, der vurderes at kunne være fra perioden af fabrikat Devi-Heat med styring Devireg 230, der iflg. leverandøren blev produceret mellem 1998 og 2006.

Vurderingen baseres på følgende iagttagelser i køkkenet:

- Køkken er almindeligt ”moderne” elementkøkken uden produceret tangivelse beklædt med hvid melamin, der har brugsspor der fint kan svare til 20 års brug
- Fliseformat og fabrikat over køkkenbord er det samme som i badet
- Linoleumsgulv lagt i skaktern kan passe med et udførelsestidspunkt i 2004
- El-installationens stikkontakter med jord, der er placeret over køkkenbordet, er af typen LK Fuga 1,5 modul, der ifølge leverandøren kom på markedet i 2004
- HPFI relæet i el-tavlen har været lovkrav i nybyggeri siden 1991, men i alle boliger siden 1. juli 2008 jf. Bekendtgørelse nr. 693 af 27/06/2008
- Køleskab er nyere iflg. producenten formentlig fra 2019, men hårde hvidevarer kan sagtens skiftes.

- Øvrige hårde hvidevarer ligner modeller fra perioden, og er med brugsspor der fint kan svare til 20 års brug

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes ligeledes efter gennemgang af lejligheden - baseret på 2004- priser - oplyse, hvad renoveringen af lejligheden ville koste.

Svar på spørgsmål 2:

Se erklæringens bilag C – budget for specifikation af beløbet på kr. 250.000.- incl. moms

...”

Skønserklæringens bilag C ”Budget for modernisering af køkken og bad” indeholder følgende overordnede budgetposter, der ifølge skønserklæringen i alt og afrundet til nærmeste hele 5.000 kr. udgør 250.000 kr. inkl. moms:

11.0 Nedrivningsarbejder:	2.406 kr.
22.0 Murerarbejder generelt:	11.131 kr.
32.0 Tømrer-/snedkerarbejder:	38.713 kr.
43.0 Gulvarbejder:	14.631 kr.
48.0 Malearbejder:	20.938 kr.
52.0 VVS-arbejder:	34.375 kr.
59.0 WC/ badeværelse, etablering:	91.544 kr.
63.0 El-arbejder:	28.875 kr.
86.0 Byggeplads:	7.038 kr.

Forklaringer

Der er afgivet partsforklaring af Lejer 1. Der er endvidere sket afhjemling af Skønsmand.

Lejer 1 har forklaret bl.a., at han og Lejer 2 tidligere boede i ejendommen ved siden af ejendommen på Godthåbsvej 30. De så en annonce om lejemålet på Godthåbsvej 30, 1. th., på Facebook og kontaktede udlejer herom. De havde på daværende tidspunkt ingen relation til udlejer af ejendommen på Godthåbsvej 30.

Han og Lejer 2 fik fremvist det pågældende lejemål i februar 2021, hvor de konstaterede, at der ikke var så meget opbevaringsplads i køkkenet. Da de fik overdraget nøglerne til lejemålet, spurgte de udlejer, om der ville blive sat overskabe op i køkkenet. Udlejer svarede, at der kunne installeres overskabe.

Skønsmand har forklaret bl.a., at det er sandsynligt, at arbejderne i lejlighedens køkken og bad er foretaget samtidigt i 2004. Dette skyldes, at stik kontakten i køkkenet er en model, som kom på markedet i 2004 og derfor først kunne købes fra 2004 og fremefter, og at der ses at være anvendt de samme vægfliser i både bad og køkken. Hertil kommer, at termostaten, der regulerer gulvvarmen i badeværelset, alene kunne købes i perioden fra 1998-2006.

Budgettet for moderniseringen af lejlighedens køkken og bad i skønserklæringens bilag C er baseret på hans erfaringer. Han har således ikke anvendt pris-kataloger til brug for udarbejdelsen af budgettet. Han har igennem årene udarbejdet mange vurderinger af tilsvarende lejligheder, og han har samlet alle vurderingerne i et regneark. Han har derfor et rigtig godt kendskab til og overblik over omkostningerne for de pågældende arbejder i en lejlighed som lejligheden på Godthåbsvej 30, 1. th.

Generelt fremstår lejlighedens køkken som et køkken i den billigere ende og forekommer almindeligt. Køkkengulvet fremstår med visse mindre brugsspor, og der er ikke noget, der ser ud til at være af nyere dato. Køkkenets samlede udtryk understøtter, at det er et køkken, der har været anvendt i ca. 20 år.

Da han så køkkenet, tænkte han ikke, at overskabene var af nyere model. Overskabenes alder har ”snydt” ham, hvilket skyldes bl.a., at skabene ikke er stempet af køkkenleverandøren. Hertil kommer, at skabene er hvide, hvilket gør det vanskeligere at fastsætte en nærmere produktionsperiode til brug for aldersbestemmelsen. For så vidt angår installation af overskabene i køkkenet er det hans umiddelbare skøn, at udgifterne hertil ville udgøre ca. 5.000 kr. i 2004-priser.

Skønserklæringen omfatter ikke hårde hvidevarer i 2004-priser, fordi det er han ikke blevet spurgt om. Hans overordnede skøn er, at hårde hvidevarer ville koste ca. 5.000 kr. pr. enhed i 2004-priser. Skønserklæringens bilag C, pkt. 63.3, ”Lev., og tilslutning hårde hvidevarer”, omfatter komfur, emhætte, køleskab og opvaskemaskine men ikke vaskemaskine og tørretumbler.

Udvidelsen af badeværelset kunne formentlig gennemføres uden en byggetilladelse.

Parternes synspunkter

Udlejer har i sit påstandsdokument af 4. november 2024 gjort følgende anbringender gældende:

”...

3.1 Sagsøger gør gældende, at Sagsøger via det afholdte syn og skøn og den

foreliggende skønserklæring har dokumenteret og bevist, at forbedringsarbejderne utvivlsomt er udført i tilstrækkeligt omfang inden for en 2-årig periode og overstiger 2004-satsen for § 19, stk. 2 på kr. 202.776. På baggrund af den foreliggende skønserklæring, har Sagsøger ved sagens **bilag 9** foretaget en beregning af den samlede forbedring, og foretaget et samlet vedligeholdelsesfradrag på 20 %. Efter vedligeholdelsesfradrag udgør forbedringsudgiften kr. 250.158,90.

3.2 Udover det af skønsmanden anførte, skal Sagsøger gøre gældende, at det forhold, at udsugning fra emfang i køkkenet er ført ind i nedsænket loftskonstruktion i badeværelset støtter dokumentationen for, at arbejderne er udført samtidig.

3.3 I forhold til spørgsmålet om overskabe i køkkenet, er Sagsøgers synspunkt det, at disse må antages at have været opsat i 2004, men taget ned på et eller andet tidspunkt forud for udlejning til lejerne. Sagsøger har som sagens bilag 8 fremlagt oplysninger om, hvad indkøb og opsætning af disse overskabe androg i forbindelse med udlejning til lejerne. Dette har efter Sagsøgers opfattelse ingen betydning af vurderingen af, hvorvidt beløbsgrænserne måtte være opfyldt, jf. den foreliggende skønserklæring.

3.4 Sagsøger gør således samlet gældende, at alle betingelser for fastsættelse af lejen efter lejelovens § 19 stk. 2, er opfyldt, og at Lejemålet ved seneste udlejning pr. 1. april 2022 således retmæssigt kunne udlejes efter § 19 stk. 2.

3.5 Som følge heraf gøres det videre gældende, at sagen skal hjemvises til for nyet behandling i huslejenævnet, der således skal tage stilling til, hvad lejen kan fastsættes til efter lejelovens § 19 stk. 2.

3.6 I relation til Sagsøgers subsidiaire påstand gøres det gældende, at lejen efter Boligrettens skønsmæssige vurdering skal fastsættes til et højere beløb, end hvad huslejenævnet har fastsat i sin afgørelse.

...”

Lejerne har i deres påstandsdokument af 4. november 2025 gjort følgende anbringender gældende:

”...

Ad. frifindelsespåstand:

Det følger af lejelovens § 20, stk. 1 (dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 4), at såfremt sagsøger ikke kan fremlægge dokumentation for størrelsen af de påberåbte forbedringsarbejder og for, at forbedringerne er udført inden for en pe

riode på to år, kan der alene ske lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 2 (da gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2), hvis det utvivlsomt må anses for godtgjort, at forbedringerne er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på to år.

Det gøres gældende, at det er sagsøger, der har bevisbyrden herfor, og at sagsøgte ikke har løftet denne.

Det gøres endvidere gældende, at formuleringerne i tidligere lejekontrakter af henholdsvis 1. september 2004 (bilag 2) og 1. december 2010 (bilag 5), den byg gesagkyndiges beskrivelse i Huslejenævnets afgørelse (bilag 6) og plantegningen (bilag 3) ikke dokumenterer, at lejemålet i 2004 blev gennemgribende for bedret efter den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2.

Det gøres desuden gældende, at det ikke ud fra skønserklæringen samt tilhørende bilag utvivlsomt er godtgjort, at lejemålet er gennemgribende forbedret i 2004.

Skulle Boligretten finde, at det er dokumenteret, at forbedringsarbejderne er udført inden for en toårig periode, hvilket bestrides, gøres det gældende, at forbedringsudgiften for badeværelse og køkken ikke overstiger den i dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2 angivne mindstegrænse for udgifterne til forbedringsarbejder, som gjaldt på tidspunktet for renoveringen.

Det fremgår af satsvejledningen 2004 (VEJL nr. 124 af 12. november 2003), tabel 25 for boligreguleringsloven, at forbedringsudgiften for gennemgribende forbedrede lejemål i 2004 skulle overstige kr. 1.773 pr. m² eller kr. 202.776 samlet.

I det til skønserklæringen tilhørende bilag C har skønsmanden fastsat udgifterne til moderniseringen af køkken og bad til samlet kr. 250.000 inkl. moms. Det bemærkes, at dette således er de samlede udgifter og ikke forbedringsudgiften, som er relevant for nærværende sag.

Det gøres gældende, at der ved beregningen af forbedringsudgiften skal tages højde for sparet vedligeholdelse, hvorfor den samlede udgift til moderniseringen ikke er lig med forbedringsudgiften.

Det gøres herefter også gældende, at sagsøger har bevisbyrden for, hvor stor en andel af de samlede udgifter, der udgør forbedringer, hvilken bevisbyrde sagsøger ikke har løftet eller kan løfte, idet sagsøger ikke har dokumenteret standen på lejemålets badeværelse, køkken eller lejemålet i øvrigt forud for renoveringsarbejderne, hvorfor andelen af vedligeholdelsesarbejder ikke er dokumenteret.

Det gøres i denne forbindelse gældende, at en del af arbejderne i lejemålets badeværelse og køkken skal anses som vedligeholdelsesarbejder.

Det gøres afslutningsvis gældende, at det kan lægges til grund, at køkkenet ikke havde overskabe i 2004, hvilket i sagens natur nedsætter brugsværdiforøgelsen af en modernisering af køkkenet i 2004 og dermed også køkkenets forbedringsandel.

Såfremt Boligretten i overensstemmelse med den af sagsøgte nedlagte frifindelse påstand finder, at lejemålet ikke er gennemgribende forbedret, hvorfor lejen skal fastsættes i medfør af lejelovens § 19, stk. 1, gøres det afslutningsvis gældende, at det påhviler sagsøger at dokumentere, at den omkostningsbestemte leje med tillæg af forbedringer kan fastsættes til et højere beløb, end de af Huslejenævnet fastsatte kr. 950 pr. m².

Da sagsøger ikke har fremlagt dokumentation for beregningen af den omkostningsbestemte leje for det omtvistede lejemål iht. sagsøgte opfordring (1), gøres det gældende, at Boligretten skal lægge til grund, at den omkostningsbestemte leje for det omtvistede lejemål udgør kr. 950 m² som fastsat af Huslejenævnet.

Skulle Boligretten finde, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at lejen for nærværende lejeforhold derfor kan fastsættes i medfør af lejelovens § 19, stk. 2, hvilket bestrides, gøres det gældende, at sagen skal hjemvises til fornyet behandling ved Huslejenævnet, der skal fastsætte lejens størrelse efter lejelovens § 19, stk. 2.

Ad. selvstændig påstand:

Det følger af lejelovens § 40, stk. 1, at har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud el.lign. end tilladt, kan lejeren kræve det for meget betalte beløb tilbage, ligesom lejeren vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Det følger videre af lejelovens § 40, stk. 3, at tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet.

Det gøres herefter gældende, at sagsøger skal tilbagebetale for meget betalt leje i overensstemmelse med lejelovens § 40, stk. 2, og at sagsøgte krav på tilbagebetaling forrentes fra hvert enkelt lejebetalingstidspunkt, og indtil tilbagebetaling sker.

...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Spørgsmålet om lejefastsættelse for det omtvistede lejemål efter lejelovens § 19, stk. 2, beror på, om det utvivlsomt må anses for godtgjort, at forbedringerne er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på to år, jf. lejelovens § 20, stk. 1, 2. pkt., jf. § 19, stk. 2.

Lejens fastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 2, forudsætter – ud over at forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år – at lejemålet er ”forbedret gennemgribende”, hvorved forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i lovens § 128 væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger et nærmere angivet beløb pr. m² eller et nærmere angivet samlet beløb pr. lejemål, jf. § 19, stk. 2, 2. pkt.

Boligretten lægger til grund, at de for sagen relevante beløb for forbedringsudgiften efter lejelovens § 19, stk. 2, 2. pkt., udgør enten 1.773 kr. pr. m² eller 202.776 kr. (samlet beløb for lejemålet), jf. dagældende vejledning nr. 108 af 23. september 2003 om regulering af satser i lejelovgivningen for 2004, 2. afsnit, nr. 1.

Efter bevisførelsen, herunder de fremlagte lejekontrakter vedrørende lejeforholdene fra 2004 og 2010 samt skønsmandens svar på spørgsmål 1 sammenholdt med de af skønsmanden fremlagte fotos, finder boligretten, at de pågældende ændringer i lejemålet blev gennemført i 2004 og således inden for en periode på to år.

To af boligrettens medlemmer, Dommer og Boligdommer 1, udtaler herefter:

Vi lægger efter bevisførelsen, herunder den fremlagte lejekontrakt vedrørende lejeforholdet fra 2004 og plantegningen vedrørende lejemålet, til grund, at lejemålet før istandsættelsen i 2004 var indrettet med et lille toiletrum. Henset her til og sammenholdt med skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1 og 2 finder vi det godtgjort, at der i 2004 blev gennemført omfattende istandsættelsesarbejder, som vedrørte både etablering af et badeværelse ved ændring af lejemålets ruminddeling og istandsættelse af lejemålets køkken, herunder montering af nye køkkenelementer og bordplader, etablering af nyt køkkengulv, udskiftning og installation af hårde hvidevarer samt indsættelse af elinstallationer.

Skønsmanden har anslået de samlede istandsættelsesomkostninger til 250.000 kr. inkl. moms (prisindeks for 2004).

Ud fra det af skønsmanden udarbejdede budget, jf. skønserklæringens bilag C, finder vi, at i hvert fald 133.500 kr. af de samlede istandsættelsesomkostninger kan henføres til etableringen af lejlighedens badeværelse. Beløbet fremkommer som summen af de fulde omkostninger vedrørende budgetposteringen "WC/badeværelse, etablering" og halvdelen af de øvrige omkostninger, som angår både køkken og bad. For så vidt angår omkostningerne vedrørende "Murerarbejder generelt", "Tømrer-/ snedkerarbejder" samt "El-arbejder" er der dog alene medtaget i alt 9.609,50 kr. Vi har fundet, at omkostningerne vedrørende "Gulvarbejder" alene kan henføres til køkkenet.

Da lejligheden før istandsættelsen i 2004 alene havde et lille toilet, finder vi efter en konkret vurdering ikke grundlag for at foretage vedligeholdelsesfradrag i omkostningerne vedrørende etableringen af badeværelset.

Vi finder, at istandsættelsesomkostningerne vedrørende lejlighedens køkken, svarende til 116.500 kr. (250.000 kr. – 133.500 kr.), efter fradrag for sparet vedligeholdelse, som fastsættes til 25 %, giver en forbedringsudgift på ikke under 87.375 kr.

Forbedringsudgifterne for etableringen af badeværelset og istandsættelsen af køkkenet udgør herefter ikke under 220.875 kr. (133.500 kr. + 87.375 kr.)

Allerede ved disse forbedringsudgifter på i alt 220.875 kr. er den dagældende beløbsgrænse for 2004 på 202.776 kr. pr. lejemål opnået. Henset hertil samt til istandsættelsesarbejdernes karakter finder vi, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi.

På den baggrund finder vi, at udlejer utvivlsomt har godtgjort, at lejligheden blev gennemgribende forbedret i 2004 i lejelovens forstand, hvorfor lejen kan fastsættes efter § 19, stk. 2, idet betingelserne herfor anses for opfyldt.

Vi stemmer derfor for at tage udlejers principale påstand til følge.

Et af boligrettens medlemmer, Boligdommer 2, udtaler:

Udlejer har alene støttet sit bevis på den afgivne syn- og skønserklæring. Der er derimod ikke fremlagt dokumentation for lejemålets stand forud for de påberåbte arbejder, oplysninger om eventuel byggesagsbehandling eller oplysninger om, hvorledes den sparede vedligeholdelse er blevet behandlet og posteret i ejendommens vedligeholdelsesregnskab.

Efter denne dommers opfattelse forudsætter vurderingen af, om forbedringsudgifterne overstiger den dagældende beløbsgrænse, netop et sådant fuldstændigt

grundlag. Når dette ikke foreligger, kan det ikke anses for utvivlsomt godtgjort, at forbedringerne er udført i tilstrækkeligt omfang, jf. lejelovens § 20, stk. 1.

På den baggrund finder denne dommer, at betingelserne for anvendelse af lejelovens § 19, stk. 2, ikke er opfyldt, og stemmer derfor for at tage lejernes påstand om frifindelse og deres selvstændige påstande til følge.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet, og boligretten tager herefter udlejers principale påstand til følge som nedenfor bestemt.

Sagsomkostningerne, der efter sagens udfald skal tilkendes udlejer, er efter sagens værdi, forløb og omfang fastsat til dækning af advokatudgift med 50.000 kr. og af udgifter til syn og skøn med 37.709 kr. inkl. afhjemling og transport (33.600 kr. + 4.000 kr. + 109 kr.), i alt 87.709 kr. Ejendomsselskabet DG ApS er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Lejer 1 og Lejer 2 tilpligtes at anerkende, at lejen for lejemålet beliggende Godthåbsvej 30, 1. th., 2000 Frederiksberg, skal fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 2.

Lejer 1 og Lejer 2 tilpligtes desuden at anerkende, at sagen hjemvises til fornyet behandling ved huslejenævnet, der skal tage stilling til, hvad lejen kan fastsættes til efter lejelovens § 19, stk. 2.

Lejer 1 og Lejer 2 skal til Ejendomsselskabet DG ApS betale sagsomkostninger med 87.709 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 16-01-2026 kl. 12:45

Modtagere: Skønsmand, Lejer 1, Boligdommer 2, Advokat (H) Mads Roikjer,
Sagsøger EJENDOMSSELSKABET DG ApS, Boligdommer 1, Lejer 2, Advokat (H)
Henrik Palmkvist