



RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 6. maj 2026

Sag BS-864/2025-FRB

DK Resi 2019 Propco IV ApS
(advokat Katja Lykke Paludan)

mod

Lejer
(advokat Mads Bagger Holtug)

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

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om huslejens størrelse efter lejelovens § 19, stk. 2.

DK Resi 2019 Propco IV ApS har endeligt nedlagt følgende påstand: Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejen for sagsøgtes lejemål beliggende Falkoner Alle 43, 3. th., 2000 Frederiksberg C per 1. februar 2024 udgør kr. 142.350 kr. ekskl. varmemeforbrug årligt, subsidiært et højere beløb end 132.600 kr. ekskl. varmemeforbrug årligt efter rettens skøn.

Lejer har nedlagt påstand om frifindelse.

Retten har modtaget sagen den 8. januar 2025.

Oplysningerne i sagen

Lejer har af DK Resi 2019 Propco IV ApS med virkning fra den 1. februar 2024 lejet lejligheden Falkoner Allé 43, 3. th., Frederiksberg, på 78

m2. Lejen var aftalt til 146.177,88 kr. om året, svarende til 1.874,08 kr. pr. m2, og inkluderer fuld hvidevarepakke og vand. Lejemålet er moderniseret i 2020 og i 2024 og består af 3 værelser, køkken og muret bad. Der er ikke altan.

Huslejenævnets flertal nedsatte med virkning fra den 1. februar 2024 lejen til 1.700 kr. pr. m2.

Boligretten har besigtiget følgende sammenligningslejemål:

Hostrup Have 62, 1. th., på 95 m2, moderniseret i 2019, hvor Østre Landsret fastsatte lejen til 1.650 kr. pr. m2 pr. 15. juni 2019.

Dr. Abildgaards Allé 7, st. tv., på 120 m2, moderniseret i 2018, hvor Østre Landsret godkendte lejen på 1.834,64 kr. pr. m2 pr. 1. januar 2020.

Fuglevangsvej 10, 2. lejl. 21, på 75 m2, moderniseret i 2007, hvor huslejenævnet godkendte lejen på 1.752,69 kr. pr. m2 pr. 26. september 2017 inkl. møblering.

Falkoner Allé 13, 2. tv., på 94 m2, moderniseret i 2019, hvor boligretten godkendte lejen på 1.723,02 kr. pr. m2 pr. 15. juni 2019.

Finsensvej 37 b, 4. tv., på 63 m2, moderniseret i 2008, hvor huslejenævnet nedsatte lejen til 1.600 kr. pr. m2 pr. 22. maj 2026. Afgørelsen er indbragt for boligretten.

Vagtelvej 15, 1. th., på 103 m2, moderniseret i 2019, hvor huslejenævnet nedsatte lejen til 1.450 kr. pr. m2 pr. 1. marts 2022, men hvor lejer i boligretten tog bekræftende til genmæle over for den aftalte leje på 1.868,60 kr. pr. m2.

Parterne har ikke under denne sag haft adgang til, men har dokumenteret fotografier og øvrige oplysninger vedrørende følgende lejemål:

Falkoner Allé 13, 2. th., på 91 m2, moderniseret i 2017, hvor boligretten godkendte en leje på 1.766,37 kr. pr. m2 pr. 10. august 2021.

Falkoner Allé 52, 2. tv., på 98 m2, moderniseret i 2014, hvor boligretten fastsatte lejen til 1.750 kr. pr. m2 pr. 1. august 2020.

Christian Winthers Vej 25 b, 2. th., på 80 m2, moderniseret i 2013, hvor boligretten fastsatte lejen til 1.600 kr. pr. m2 pr. 1. september 2019.

Helgesvej 28, st. th., på 81 m2, moderniseret i 2016, hvor Østre Landsret fastsatte lejen til 1.400 kr. pr. m2 pr. 4. maj 2018.

Prinsesse Maries Allé 15, 4. sal, på 131 m², moderniseret i 2010, hvor Østre Landsret fastsatte lejen til 1.400 kr. pr. m² pr. 1. januar 2018.

Sankt Nikolaj Vej 24, 1. th., på 54 m², moderniseret i 2019, hvor huslejenævnet nedsatte lejen til 1.475 kr. pr. m², og hvor parterne forligte sagen på 1.750 kr. pr. m² pr. 1. januar 2019.

Falkonervænget 23, 5. th., på 54 m², moderniseret i 2006, hvor huslejenævnet nedsatte lejen til 1.475 kr. pr. m², og hvor parterne forligte sagen på 1.750 kr. pr. m² pr. 1. januar 2019.

Carl Bernhards Vej 17, 1. sal, på 128 m², moderniseret i 2011, hvor boligretten fastsatte lejen til 1.600 kr. pr. m² pr. 1. januar 2021.

Peter Bangs Vej 137, st. tv., på 108 m², moderniseret i 2021, hvor boligretten fastsatte lejen til 1.575 kr. pr. m² pr. 1. august 2021.

Vodroffsvej 41, 4. th., på 113, moderniseret i 2007, hvor huslejenævnet fastsatte lejen til 1.600 kr. pr. m² pr. 1. januar 2023.

Falkonervænget 3. th., på 61 m², moderniseret i 2020/2015, hvor huslejenævnet nedsatte lejen til 1.600 kr. pr. m², og hvor parterne forligte sagen på 1.800 kr. pr. m² pr. 2. november 2022.

Parternes synspunkter

DK Resi 2019 Propco IV ApS har i sit påstandsdokument anført:

”...

at den gældende leje ikke overstiger det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2, jf. lejelovens § 42, og

at dette er dokumenteret ved de i sagen fremlagte sammenligningslejemål.

...”

Lejer

har i sit påstandsdokument anført:

”...

Boligretten skal vurdere, om DK Resi 2019 Propco IV ApS har løftet bevisbyrden for, at den aftalte leje pr. den 1. februar 2024 på 146.177,88 kr. (1.874,08 kr. pr. m²) ekskl. varme, men inkl. vand årligt udgør det lejedes værdi. Herunder skal boligretten vurdere, om der er grundlag for at til sidesætte huslejenævns afgørelse om, at det lejedes værdi er årligt 132.600 kr. (1.700 kr. pr. m²) inklusiv vand, men eksklusiv varme og indvendig vedligeholdelse, jf. forarbejderne til lov om boligforhold § 88 (MS s. 22), hvorefter nævnets afgørelse har bevismæssig vægt. Der var dissens for lavere leje.

Parterne har til sammen fremlagt 86 prøvede sammenligningslejemål, som fastsætter det lejedes værdi på Frederiksberg. Gennemsnitslejen for disse 86 lejemål er ca. 1.500 kr. pr. m² årligt, hvilket understøtter, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte huslejenævnets vurdering for en højere leje.

Ud over de omtalte 86 sammenligningslejemål har DK Resi 2019 Propco IV ApS blandt andet fremlagt bilag 5-7, 17-21 og 24. 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] grun det 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.

Forlig/bekræftende til genmæle indgået forud for hovedforhandlingen er uprøvede lejestørrelser. Idet der er fremlagt 86 prøvede sammenligningslejemål, som fastsætter det lejedes værdi på Frederiksberg, 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 57).

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. 51). Forligslejen er lige så uprøvet, som den oprindelige 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, er gennemsnitslejen for disse 95 prøvede sammenligningslejemål ca. 1.530 kr. pr. m².

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

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

Rettens begrundelse og resultat

Huslejen for det omhandlede lejemål er fastsat efter lejelovens § 19, stk. 2, på baggrund af forbedringer, som er udført i 2020 og 2024. Lejemålet ligger attraktivt på indre Frederiksberg og fremtræder i meget god stand, herunder med stort køkken og bad udført i materialer af god kvalitet. Indretningen er god og effektiv. Vægge og gulve fremtræder meget pæne. Opgangens stand er mindre pæn. Ejendommens udearealer ud til en stor, lukket parklignende gård er at traktive. Ejendommens facade er ud mod trafikeret vej, men der synes ikke at være generende trafikstøj.

Boligretten finder, at de fremlagte sammenligningslejemål er sammenlignelige. Dette gælder dog i mindre grad lejemålene på Finsensvej 37 b og Vagtelvej 15, idet disse er beliggende mindre attraktivt på ydre Frederiksberg, hvor lejens værdi er lavere.

Boligretten finder, at lejemålene Dr. Abildgaards Allé 7 og Falkoner Allé 13 fremstår i væsentligt samme stand som det, der er til prøvelse.

Lejemålene Hostrup Have 62 og Fuglevangsvej 10 har begge altan og elevator, men fremtræder til gengæld lidt mindre herskabelige, med lavere til loftet og i nyere byggeri. Lejemålet Fuglevangsvej 10 fremtræder mindre attraktivt beliggende ud til en svalegang med indsyn til soveværelset og i en mindre pæn ejendom med ældre modernisering. For Hostrup Have 62 gør sig gældende, at badeværelset ikke er nyligt moderniseret.

Boligretten finder ud fra en samlet vurdering af lejemålet, de nævnte sammenligningslejemål og de øvrige lejemål, som ikke er besigtiget, men fremlagt til bevisning af det generelle lejeniveau, at det lejes værdi udgør 1.800 kr. pr./m² svarende til i alt 140.400 kr. om året. Boligretten har herved lagt vægt på lejemålets art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Boligretten har endvidere lagt vægt på beliggenheden på indre Frederiksberg.

Boligretten har i sin vurdering taget højde for, at væsentlighedskravet var gældende for en del af afgørelserne i sammenligningslejemålene, ligesom boligretten har inddraget den generelle prisudvikling på prøvelsetidspunktet for sammenligningslejemålene i forhold til prøvelsetidspunkterne i de omhandlede sager.

Sagsøgerens påstand tages derfor til følge i dette omfang.

I forhold til sagens omkostninger har lejereren på sin side opnået en huslejeneds sættelse, mens udlejereren på sin side har opnået en forandring af huslejenævnets afgørelse. Beløbsmæssigt har udlejereren fået medhold for ca. 3/5 og lejereren for 2/5. På den baggrund findes ingen part at have fået væsentligt mere medhold end den anden part, hvorfor hver part skal bære egne advokatudgifter. Dog

skal sagsøgte betale sin del af sagsøgerens faktiske udgifter til sagen, hvilket skønsmæssigt fastsættes til 1.500 kr.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Lejer, tilpligtes at anerkende, at lejen for sagsøgtes lejemål beliggende Falkoner Alle 43, 3. th., 2000 Frederiksberg C, per 1. februar 2024 udgør 140.400 kr. ekskl. varmekonsum årligt.

Lejer skal til DK Resi 2019 Propco IV ApS inden 14 dage betale sagsomkostninger med 1.500 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet med procesrente efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 06-05-2026 kl. 12:45

Modtagere: Sagsøger DK Resi 2019 Propco IV ApS, Sagsøgte Lejer, Advokat Mads
Bagger Holtug, Advokat (H) Katja Lykke Paludan, Boligdommer 2, Boligdommer 1