



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 6. juli 2026

Sag BS-4849/2026-OLR
(18. afdeling)

Lejer 2
og
Lejer 1
(advokat Henrik Palmkvist for begge)

mod

Ejendomsselskabet DG ApS
(advokat Mads Roikjer)

Retten på Frederiksberg, boligretten, har den 16. januar 2026 afsagt dom i 1. instans (sag BS-53230/2024-FRB).

Landsdommerne Lone Dahl Frandsen, Marie Kathrine Nielsen og Mette Hansen Hølleddig (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, Lejer 2 og Lejer 1, har nedlagt påstand om frifindelse.

Indstævnte, Ejendomsselskabet DG ApS, har nedlagt påstand om stadfæstelse.

Landsretten har ved retsbog af 15. april 2026 af egen drift indhentet parternes bemærkninger til spørgsmålet om ankens afvisning efter retsplejelovens § 368 a.

Parternes synspunkter

Lejer 2 og Lejer 1 har i ankestævning af 30.

januar 2026 anført bl.a.:

”SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:

...

Boligrettens flertal fandt, at indstævnte efter lejelovens § 20, stk. 1, 2. pkt. havde utvivlsomt godtgjort, at lejemålet var istandsat i 2004, og at forbedringsudgiften oversteg den dagældende beløbsgrænse på kr. 202.776, hvorved flertallet således fandt, at betingelserne for lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 2 er opfyldt.

Det bestrides, at indstævnte har utvivlsomt godtgjort, at betingelserne for lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 2 er opfyldt, og derfor ind gives nærværende anke.

Væsentligt for sagen er efter appellanternes opfattelse, at indstævnte har bevisbyrden for, hvilken stand lejemålet havde forud for den påståede istandsættelse, hvilken bevisbyrde ikke er løftet. Dette er væsentligt, fordi der i den samlede istandsættelsesudgift skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse. Hertil kommer, at der desuden alene er få konkrete forhold, der sandsynliggør, at arbejdet er foretaget i 2004, i hvilken forbindelse bemærkes, at skønsmanden f.eks. vurderede køkkenets overskabe opsat i 2004, selvom det efterfølgende er ubestridt, at de først blev opsat i 2021.

For så vidt angår forbedringsudgiften, baserer Boligrettens flertal sin afgørelse på skønserklæringen, en tidligere lejekontrakt fra 2004 og en udateret plantegning. Ud fra denne bevisførelse finder flertallet således, at det kan lægges til grund, at lejligheden tidligere var udstyret med et lille toiletrum, og at der som følge heraf ikke skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse for badeværelset, samt at fradrag for sparet vedligeholdelse i køkkenet alene skal fastsættes til 25%. Herefter finder flertallet, at forbedringsudgiften udgør kr. 220.875.

Det bestrides, at vedligeholdelsesfradragene skal fastsættes som sket af flertallet, når der henses til sagens bevisførelse samt forarbejderne til lejelovens § 20, stk. 1, 2. pkt., hvoraf udtrykkeligt fremgår følgende:

” Med den nævnte modifikation til hovedreglen om dokumentation er det tilsigtet at give udlejeren mulighed for at godtgøre, at kravene er opfyldt på anden måde end ved dokumentation med en sådan vægt, at det samlet set må anses for utvivlsomt, at kravene er opfyldt.”

” Udgangspunktet for anvendelse af denne undtagelse er, at der tillægges udlejeren processuel skadevirkning som følge af den manglende dokumentation i form af fakturaer m.m., og at der derfor stilles skærpede krav, såfremt beviserne for udgifternes afholdelse m.v. søges ført på anden måde.”

Efter appellanternes opfattelse, har indstævntes bevisførelse ikke en sådan vægt, som kræves efter forarbejderne til bestemmelsen, at det kan anses for utvivlsomt godtgjort, at betingelserne for lejefastsættelse efter

lejelovens § 19, stk. 2 er opfyldt. Opmærksomheden henledes i øvrigt på, at flertallet alene fandt den dagældende beløbsgrænse opfyldt med kr. 18.099.

Efter appellanternes opfattelse bevirker ovennævnte bevisførelse ikke, at det er utvivlsomt godtgjort, at betingelserne for lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 2 er opfyldt.

ANBRINGENDER:

For Østre Landsret påberåbes de samme anbringender som for Boligretten.

Yderligere anbringender forbeholdes.

BEVISFØRELSE:

For Landsretten påberåbes de samme beviser som for Boligretten.

Under ankesagen i Østre Landsret vil appellanterne afgive supplerende partsforklaring. Yderligere vidneførelse forbeholdes.

Det forbeholdes i øvrigt at supplere bevisførelsen yderligere.”

Lejer 2 og Lejer 1 har i processkrift af 29. april 2026 vedrørende spørgsmålet om afvisning i medfør af retsplejelovens § 368 a anført bl.a.:

”Ad. afvisning:

Det følger som et helt klart udgangspunkt af retsplejelovens § 368, at en sag kan ankes til Landsretten. Det helt klare udgangspunkt er således to-instansprincippet, og at appellanterne derfor skal have sin sag behandlet ved Landsretten.

...

Højesteret tilsidesatte bl.a. i U.2019.3521, U.2021.502, U.2023.577, U.2023.1182 og U.2024.1923 Landsrettens vurdering i medfør af retsplejelovens § 368 a og fastslog, at det skal tillægges vægt, hvis sagen har en speciel betydning for appellant.

Opmærksomheden henledes på, at nærværende sag omhandler, hvor vidt lejen for appellanternes lejemål skal fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1 eller § 19, stk. 2. Afgørelsen heraf har stor økonomisk betydning for appellanterne, hvorfor den allerede af denne grund findes ikke at skulle afvises, idet den har en særlig betydning for appellanterne.

I tillæg hertil skal appellanterne henlede Landsrettens opmærksomhed på, at Boligretten blev tiltrådt af 3 boligdommere, og at der blev afgivet dissens fra én af boligdommerne. Denne boligdommer fulgte således appellanternes anbringender og fandt, at det ikke ud fra bevisførelsen kan anses for utvivlsomt godtgjort, at forbedringerne er udført i tilstrækkeligt omfang. Det faktum, at der ikke var tale om en enig Boligret

i nærværende sag, taler efter appellanternes opfattelse tillige for, at sagen ikke skal afvises.

Endvidere bemærkes, at sagen angår, hvorvidt indstævnte har utvivlsomt godtgjort, at lejemålet er gennemgribende forbedret i tilstrækkeligt omfang, som lejelovens § 20 foreskriver i de tilfælde, hvor udlejer ikke har skriftlig dokumentation i form af fakturaer. Der er således tale om en undtagelse til udgangspunktet, i hvilken forbindelse der fremgår følgende af forarbejderne:

” For at undgå, at udlejere er afskåret fra at kunne anvende § 19, stk. 2, i tilfælde, hvor lejemålet utvivlsomt er forbedret i et omfang, som opfylder beløbskravene i § 19, stk. 2, men ikke er i stand til at fremlægge den fornødne dokumentation for arbejderne i form af fakturaer m.v., er der dog givet mulighed for, at § 19, stk. 2, undtagelsesvist kan finde anvendelse, hvis det utvivlsomt må anses for godtgjort, at kravet til forbedringsudgiftens størrelse og til forbedringer gernes gennemførelsesperiode er opfyldt.

Med den nævnte modifikation til hovedreglen om dokumentation er det tilsigtet at give udlejeren mulighed for at godtgøre, at kravene er opfyldt på anden måde end ved dokumentation med en sådan vægt, at det samlet set må anses for utvivlsomt, at kravene er opfyldt.

Udgangspunktet for anvendelse af denne undtagelse er, at der tillægges udlejer en processuel skadevirkning som følge af den manglende dokumentation i form af fakturaer m.m., og at der derfor stilles skærpede krav, såfremt beviserne for udgifternes afholdelse m.v. søges ført på anden måde.”

Det er appellanternes klare opfattelse, at det ovenfor anførte fra forarbejderne gør det ganske klart, at der skal noget til, før betingelsen om utvivlsomt godtgørelse er opfyldt, idet det bl.a. fremgår, at der skal være tale om anden dokumentation ” med en sådan vægt, at det samlet set må anses for utvivlsomt, at kravene er opfyldt ” , og at der ” stilles skærpede krav ” .

Ovennævnte må efter appellanternes opfattelse derfor også betyde, at det skal komme indstævnte til skade, når der ikke kan føres nærmere bevis for, hvorledes køkken og badeværelse så ud, før det påberåbte arbejde påbegyndtes. I en sådan situation må lejelovens § 20 og tilhørende forarbejder tilsige, at vedligeholdelsesfradrag fastsættes højere. Det bemærkes igen, at Boligretten finder, at 2004-beløbsgrænsen er opfyldt på beskeden vis, eftersom skønsmanden alene vurderede, at de påberåbte arbejder beløb sig til kr. 250.000 inkl. moms, hvorfor Boligrettens fastsættelse af vedligeholdelsesfradrag i en sag som den foreliggende, med så sparsom information om lejemålets tidligere stand, har afgørende betydning for sagens udfald.

På baggrund af ovenstående anser appellanterne derfor også sagen af principiel karakter, eftersom sagen fordrer en vurdering af de krav, der stilles til bevisførelsen i en sag som den foreliggende, hvor indstævntes bevisførelse er ganske sparsom og ikke er af overbevisende karakter. For så vidt angår sidstnævnte, henvises særligt til skønserklæringen, hvoraf fremgår, at omkostningerne til arbejdet ikke vurderes at være langt over den dagældende beløbsgrænse, hvilket derfor adskiller sa

gen fra øvrig praksis på området. I øvrigt bemærkes, at skønsmanden under afhjemlingen alene forklarede, at det var ” sandsynligt ”, at de påberåbte arbejder er udført samtidigt i 2004, og at skønsmanden blev ” snydt ” af køkkenets overskabe, som skønsmanden vurderede opsat i 2004 og ikke 2021.

Til yderligere understøttelse af appellanternes anbringender fremlægges desuden som bilag C appellanternes egne konkrete og delvist dokumenterede observationer, i hvilken forbindelse særligt bemærkes, at køkkenbordpladen efter producentens oplysninger er fra 2019, at flere modifikationer til køkkenmoduler viser tegn på ændringer, at der er forskellige el-afbrydere og kontakter i køkkenet, ligesom toilettet først er produceret fra 2006.

Derudover dokumenterer sagens bilag 8, som er en faktura for indkøb af overskabe til køkkenet i 2021, at der ikke var tale om geninstallation af originale 2004-skabe, men opsætning af helt nye overskabe.

Efter appellanternes opfattelse dokumenterer disse forhold yderligere, at de faktiske omstændigheder ikke er som påstået af indstævnte, idet forholdene indikerer, at der ikke er tale om én samlet renovering, når f.eks. køkkenbordplade og køkkenoverskabe er af meget nyere dato end påstået af indstævnte og vurderet af skønsmanden.

På baggrund af ovenstående, gøres det herefter overordnet gældende, at betingelserne for afvisning i retsplejelovens § 368 a ikke er opfyldt, hvorfor sagen ikke skal afvises, og Landsretten således skal behandle sagen.

Det gøres gældende, at sagen har en sådan særlig betydning for appellanterne, og at der i øvrigt foreligger sådanne omstændigheder, herunder det faktum, at dommen ikke er afsagt af en enig Boligret, der gør, at sagen ikke skal afvises.

Endvidere gøres gældende, at appellanterne i øvrigt er fremkommet med nyt processtof, der yderligere taler for, at sagen ikke skal afvises.

Desuden gøres gældende, at sagen er af principiel karakter, da den angår en vurdering af de krav, der stilles til udlejers bevisførelse, før undtagelsesbestemmelsen i lejelovens § 20 kan finde anvendelse.

Af de oven for anførte grunde, gøres det gældende, at *der er udsigt* til, at sagen kan få et andet udfald i Østre Landsret, og at der derfor ikke er grundlag for at fravige to-instansprincippet.”

Ejendomsselskabet DG ApS har i ankesvarskrift af 8. april 2026 anført bl.a.:

” Efter indstævntes opfattelse indeholder appellantens ankestævning intet nyt i forhold til det under boligretssagen passerende.

Appellantens supplerende sagsfremstilling forekommer i øvrigt særdeles summarisk i forhold til de samlede bevisligheder og omstændigheder i øvrigt.

Indstævnte fastholder under anken, at indstævnte utvivlsomt har godt gjort, at lejemålet blev gennemgribende istandsat i 2004, og at forbedringsudgiften oversteg den dagældende beløbsgrænse på kr. 202.776,00, og at betingelserne for lejefastsættelsen efter lejelovens § 19, stk. 2 dermed er opfyldt.

Appellanten anfører i ankestævningen, at boligrettens flertal fandt, at forbedringsudgiften udgjorde kr. 220.875,00. Dette er korrekt, men det er i denne forbindelse værd at bemærke, at dette beløb alene er baseret på skønsmandens besvarelser med fradrag for sparet vedligeholdelse på 25% for så vidt angår arbejder der ikke vedrørte badeværelset. Det er i denne forbindelse – jf. sagens bilag 9 – vigtigt at pointere, at den samlede forbedringsudgift opgjort efter sædvanlige principper og efter fradrag af 20% af alle håndværkerudgifter, er opgjort til kr. 250.158,90.

Det er således ikke korrekt, at boligrettens flertal alene fandt den dagældende beløbsgrænse opfyldt med kr. 18.099,00.

Til yderligere støtte for indstævnets sag fremlægges som sagens bilag 10 dom afsagt af retten på Frederiksberg den 22. december 2025.”

Ejendomsselskabet DG ApS har i meddelelse af 17. april 2026 vedrørende spørgsmålet om afvisning i medfør af retsplejelovens § 368 a anført følgende:

” Under henvisning til retsbog af den 15. april 2026, skal indstævnte indtage det i ankesvarskriftet anførte, nemlig at der i forbindelse med anken intet nyt foreligger i forhold til den bevisvurdering, som boligretten, med deltagelse af lægdommere, har foretaget.

Sagen er under ingen omstændigheder af principiel karakter, og ankesagen bør afvises, jf. rpl. § 368a.”

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter retsplejelovens § 368 a, stk. 1, kan landsretten afvise at behandle en sag i 2. instans, hvis der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, og sagen ikke er af principiel karakter, eller andre grunde ikke i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten.

Det fremgår bl.a. af Højesterets kendelse af 25. oktober 2024, der er trykt i UfR 2025.116, at forarbejderne til retsplejelovens § 368 a fører til, at en ankesag ikke bør afvises af landsretten, hvis det ikke umiddelbart forekommer åbenbart, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, hvis sagen indeholder principielle problemstillinger, eller hvis sagen f.eks. har særlig betydning for parterne.

Sagen angår fastsættelse af husleje for lejemålet beliggende Godthåbsvej 30, 1. th., 2000 Frederiksberg, herunder om lejen skal fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 2.

Boligretten har efter en samlet vurdering af bevisførelsen fundet, at ændringen i lejemålet blev gennemført i 2004 og således inden for en periode på to år. Boligrettens flertal har fundet 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. Boligrettens flertal har endvidere fundet, at forbedringsudgifterne for etableringen af badeværelset og istandsættelsen af køkkenet udgjorde ikke under 220.875 kr., og at den dagældende beløbsgrænse for 2004 på 202.776 kr. pr. lejemål derfor var opnået. Henset hertil samt til istandsættelsesarbejdernes karakter har boligrettens flertal fundet, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi. Boligrettens flertal har derfor fundet, 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.

Efter resultatet af boligrettens dom og begrundelsen herfor sammenholdt med det anførte til støtte for anken finder landsretten, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i boligretten. Den for landsretten ønskede bevisførelse kan ikke føre til en anden vurdering.

På denne baggrund, og da sagen ikke kan anses for at være af principiel karakter, og da andre grunde i øvrigt ikke taler for, at sagen skal behandles af landsretten, afviser landsretten ankesagen, jf. retsplejelovens § 368 a, stk. 1.

Efter sagens udfald skal Lejer 2 og Lejer 1 i sagsomkostninger for landsretten betale 9.500 kr. til Ejendomsselskabet DG ApS. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Der er ved fastsættelsen af sagsomkostningerne bl.a. lagt vægt på, at sagen er afvist efter retsplejelovens § 368 a efter begrænset skriftveksling.

THI KENDES FOR RET:

Denne ankesag afvises.

I sagsomkostninger for landsretten skal Lejer 2 og Lejer 1 inden 14 dage betale 9.500 kr. til Ejendomsselskabet DG ApS. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 06-07-2026 kl. 12:17

Modtagere: Lejer 2, Lejer 1, Indstævnte Ejendomsselskabet DG ApS