



RETTE PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 28. april 2026

Sag BS-10654/2025-FRB

Udlejer K/S
(advokat Katja Lykke Paludan)

mod

Lejer 1
(advokat Peter Andreas Heide Petersen)

og

Lejer 2
(advokat Peter Andreas Heide Petersen)

og

Lejer 3
(advokat Peter Andreas Heide Petersen)

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.

Udlejer K/S har nedlagt følgende påstand:
De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejen for de sagsøgte lejemål beliggende Roskildevej 185A, 2. tv., 2500 Valby per 1. januar 2023 udgør kr. 170.690 ekskl.

varmeforbrug årligt, subsidiært et højere beløb end 148.800 kr. ekskl. varme-
forbrug årligt efter rettens skøn.

Lejer 1, Lejer 2 og

Lejer 3 har nedlagt påstand om frifindelse.

Retten har modtaget sagen den 25. februar 2025.

Oplysningerne i sagen

De sagsøgte har med virkning fra den 1. marts 2022 lejet boliglejemålet Roskil -
devej 185 A, 2. tv., i Valby på 96 m2 af sagsøgeren til en aftalt årlig leje på
164.125 kr. Lejen omfatter vand og alle hårde hvidevarer og er forbedret i 2017.
Lejerne har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Lejen er reguleret efter nettoprisindekset, og den prøvede leje udgjorde pr. 1. ja -
nuar 2023 170.690 kr., svarende til 1.778,02 kr. pr. m2. Ankenævnet for Husleje -
nævnene har den 28. januar 2025 nedsat lejen til 1.550,00 kr. pr. m2.

Boligretten har besigtiget en række sammenligningslejemål på:

Vanløse Allé 19, 1. th., i Vanløse på 52 m2, forbedret i 2019, hvor huslejenævnet
pr. 1. januar 2020 har godkendt lejen på 1.736,71 kr. pr. m2.

Vestervang 6A, st. th., i Valby på 55 m2, forbedret i 2009, hvor ankenævnet pr.
15. april 2020 har godkendt lejen på 1.717,44 kr. pr. m2.

Valby Langgade 260, 2. tv., i Valby på 57 m2, forbedret i 2016, hvor parterne med
virkning fra 15. januar 2019 indgik forlig på 1.700 kr. pr. m2.

Gammel Jernbanevej 11, 1. tv. i Valby på 87 m2, forbedret i 2015, hvor husleje -
nævnet pr. 1. februar 2020 godkendte en leje på 1.730,21 kr. pr. m2.

Gammel Jernbanevej 15, 4. tv., i Valby, hvor der ikke for boligretten er fremlagt
oplysninger om forbedring, pris eller lejeregulering.

Mølle Allé 10. st. tv., i Valby på 84 m2, forbedret i 2019, hvor boligretten pr. 1.
december 2019 godkendte en leje på 1.650 kr. pr. m2.

Horsekildevej 2, 4. tv., i Valby på 72 m2, forbedret i 2018, hvor boligretten pr. 1.
januar 2019 nedsatte lejen til 1.650 kr. pr. m2.

Parterne har ikke under denne sag kunnet få adgang til, men har fremlagt bil -
leder og dokumentation fra følgende yderligere sammenligningslejemål:

Valby Langgade 260, 2. th., i Valby på 54 m2, forbedret i 2019, hvor huslejenævnet pr. 1. juni 2020 har godkendt lejen på 1.922,43 kr. pr. m2.

Vestervang 4 A, 2. tv., i Valby på 57 m2, forbedret i 2010, hvor huslejenævnet pr. 1. januar 2020 har godkendt lejen på 1.657 kr. pr. m2.

Folehaven 104, 1. th., i Valby på 54 m2, forbedret i 2004, hvor huslejenævnet pr. 1. juli 2015 har nedsat lejen til 700 kr. pr. m2.

Horsekildevej 6, st. tv., i Valby, på 65 m2, forbedret i 2020, hvor ankenævnet pr. 30. juni 2020 har godkendt lejen på 1.753,85 kr. pr. m2.

Valby Kirkevej 2, 1 – 1., i Valby på 56 m2, forbedret i 2015, hvor ankenævnet pr. 1. april 2016 har nedsat lejen til 1.350 kr. pr. m2.

Parternes synspunkter

Udlejer K/S har i sit påstandsdokument anført:

”...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

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

...”

Lejer 1 m.fl.

har i deres påstandsdokument anført:

”...

Det gøres gældende, at den aftalte leje overstiger det lejede værdi, hvor for lejen skal nedsættes således som fastslået af ankenævnet.

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

Det gøres endvidere gældende, at depositum og forudbetalt leje hver for sig maksimalt kan udgøre et beløb svarende til 3 måneders leje. Depositum og forudbetalt leje skal derfor nedsættes.

Det gøres gældende, at skæringstidspunktet for lejefastsættelsen i nærværende sag er den 1. januar 2023, hvorfor afgørelser, hvor lejefastsættelsen sker flere år senere, 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 sammenligningslejemål 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.”

Det gøres gældende, at sammenligningslejemål, hvor lejen er prøvet ved huslejenævn, Ankenævn eller domstolene, skal tillægges større værdi end sammenligningslejemål, der ikke er prøvede, jf. lejelovens § 47, stk. 3. Samtlige af sagsøgtes sammenligningslejemål er prøvede, hvorfor dette skal tillægges særlig vægt i vurdering af lejens størrelse.

Endvidere gøres det gældende, at der foreligger et tilstrækkeligt antal prøvede sammenligningslejemål, hvorfor Boligretten ved vurderingen af lejeniveauet helt skal se bort fra ikke-prøvede sammenligningslejemål. -

Det gøres desuden gældende, at et retsforlig om lejens størrelse ikke anses for et prøvet lejemål, medmindre forliget er på domsvilkår, jf. f.eks. TBB 2022.76 Ø og TBB 2022.978 Ø. Såfremt parterne har indgået forlig om lejen for så vidt angår et sammenligningslejemål, gøres det gældende, at der skal sammenlignes med den senest prøvede lejens størrelse. -

Det gøres også 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. f.eks. TBB 2021.1207 Ø og TBB 2022.76 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 og dermed er et såkaldt "prøvet sammenligningslejemål". -
...

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 2017. Lejemålet fremtræder generelt i god stand, herunder med køkken og bad af god kvalitet. Lejemålet har indfræset el, og vægge og gulve fremtræder i god stand. Ejendommen og opgangen fremtræder tilsvarende i god stand. Boligen synes at savne lysindfald. Det indgår i vurderingen af huslejeniveauet, at den ligger med facade til trafikeret vej, om end der ikke syntes at være store støjgener med lukkede vinduer. -

Boligretten finder, at de fremlagte sammenligningslejemål er sammenlignelige. Dette gælder dog ikke lejemålet Gammel Jernbanevej 15. 4. tv., som ikke fremtræder nyligt istandsat, og hvor der ikke er oplysninger om grundlaget for lejefastsættelsen. Lejemålet Vanløse Allé 19 findes heller ikke sammenligneligt, da det ikke ligger i geografisk nærhed. -

I alle de fremlagte sammenligningslejemål er lejen væsentligt højere end den af Ankenævnet for Huslejenævnene fastsatte i denne sag. Alle de fremlagte sammenligningslejemål har skæringsdag tre til fire år før det lejemål, som er til prøvelse i denne sag. -

En voterende, Boligdommer 2, stemmer for at godkende den fastsatte leje, henset til at lejeniveauet for sammenlignelige lejemål i 2019 udgjorde ca. 1.650 kr. pr. m2 og i 2020 ca. 1.700 kr. pr. m2, hvorved denne voterende også har taget højde for den prisstigning, som skal tillægges indtil 2023.

En voterende, Boligdommer 1, stemmer for at nedsætte den aftalte leje til 1.650 kr. pr.

m2, idet denne voterende lægger vægt på, at det omhandlede lejemål fremtræder mørkere og med dårligere beliggenhed, udstyr og herlighed end sammenligningslejemålene. -

En voterende, Dommer, stemmer for at fastsætte lejen til 1.750 kr. pr. m2, idet denne voterende lægger vægt på, at det omhandlede lejemål fremtræder af lidt ringere stand, mørkere og med lidt ringere beliggenhed end de fremviste sammenligningslejemål. Henset til den tid, der er gået, og den generelle prisudvikling siden henholdsvis 2019 og 2020, findes lejeniveauet passende at kunne fastsættes til 1.750 kr. pr. m2. -

Der afsiges dom efter stemmeflertallet, hvorfor lejen fastsættes til 168.000 kr. om året, svarende til 1.750 kr. pr. m2.

Efter sagens udfald har Udlejer K/S i alt væsentligt fået medhold. Lejer 1 m.fl. skal derfor betale sagsomkostninger til Udlejer K/S. Omkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til 50.000 kr., som i det hele dækker advokatudgift inkl. udgifter til taxakørsel på 2.750 kr. under besigtigelserne.

Udlejer K/S er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte, Lejer 1, Lejer 2 og Lejer 3, tilpligtes at anerkende, at lejen for de sagsøgte lejemål beliggende Roskildevej 185A, 2. tv., 2500 Valby, per 1. januar 2023 udgør 168.000 kr. ekskl. varmemeforbrug årligt.

Lejer 1 skal til Udlejer K/S inden 14 dage betale sagsomkostninger med 50.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet med procesrente efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 28-04-2026 kl. 12:45

Modtagere: Sagsøgte Lejer 3, Advokat (H) Katja Lykke Paludan, Sagsøger Udlejer K/S, Øvrige Mimer Advokater ApS, Sagsøgte Lejer 1, Advokat (L) Peter Andreas Heide Petersen, Boligdommer 2, Boligdommer 1, Sagsøgte Lejer 2