



BOLIGRETTE

PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 6. februar 2026

Sag BS-25253/2023-FRB

Udlejer

(advokat Mads Bagger Holtug)

mod

Lejer 1

(advokat Henrik Palmkvist)

og

Lejer 2

(advokat Henrik Palmkvist)

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

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om huslejens størrelse i et boliglejemål omfattet af lejelovens § 7, samt om hvornår lejers opsigelse kan anses for at være kommet frem til udlejer.

Udlejer har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at den årlige leje for lejemålet Bogøvej 6, 1. tv., 2000 Frederiksberg pr. den 28. juni 2021 udgør kr. 128.400,00 ekskl. forbrug,

men inkl. indvendig vedligeholdelse og møblement, subsidiært en lavere leje, men ikke lavere end kr. 71.400,00 pr. år.

Påstand 2:

Sagsøgte tilpligtes at betale kr. 85.600,00 med almindelig procesrente fra den 22. december 2023.

Lejer 1 og Lejer 2 har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagen er anlagt den 23. maj 2023.

Udlejer har nedlagt påstand 2 den 22. december 2023.

Retten har bestemt ikke at behandle sagen i den forenklede proces efter reglerne i retsplejelovens kapitel 39.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagens akter, at Udlejer pr. 1. marts 2019 udlejede lejligheden, beliggende Bogøvej 6, 1.tv., 2000 Frederiksberg, til Lejer 1 og Lejer 2. Lejlighedens areal udgjorde 68 m², og den månedlige leje var fastsat til 10.700 kr.

Udlejer opsagde den 12. maj 2021 lejemålet og meddelte Lejer 1 og Lejer 2, at de skulle fraflytte lejemålet senest den 1. juni 2022.

Lejer 1 og Lejer 2 anmodede den 28. juni 2021 Huslejenævnet på Frederiksberg om at afgøre, om Udlejer havde opkrævet en højere husleje end tilladt efter lejelovgivningen.

Udlejer sendte den 29. juli 2021 lejerne en fornyet opsigelse af lejemålet med fraflytning den 1. august 2022.

Lejer 1 og Lejer 2 gjorde den 5. august 2021 indsigelse imod opsigelsen.

Den 3. januar 2022 sendte Lejer 1 og Lejer 2 en mail til Udlejer, hvori de forespurgte om muligheden for at indgå en aftale om opsigelsesvarsel og fraflytning pr. 1. februar 2022.

Udlejer fremsendte samme dag svar på mail, hvori han oplyste, at han fastholdt lovens udgangspunkt, hvorefter opsigelsesperioden udgjorde 3 måneder.

Lejer 1 og Lejer 2 har fremlagt opsigelse af lejemålet af 31. januar 2022, oplysning om huslejebetaling af 29. marts 2022 samt meddelelse om fraflytning.

lytning af 1. maj 2022, som de oplyser at have sendt på mail til Udlejer. Udlejer bestrider, at de pågældende mails er modtaget.

Huslejenævnet traf den 1. maj 2023 afgørelse om at nedsætte den aftalte leje fra 128.400 kr. årligt eksklusiv forbrug, men inklusiv indvendig vedligeholdelse og møblement til 71.400 kr. svarende til 1.050 kr. pr. m² .

Boligretten har udover det i sagen omhandlede lejemål, Bogøvej 6, 1.tv., 2000 Frederiksberg, den 21. oktober 2025 besigtiget følgende lejemål:

Godthåbsvej 8, 3. tv., 2000 Frederiksberg

Hostrups Have 52, 2. th., 1954 Frederiksberg

Roarsvej 32, st. tv., 2000 Frederiksberg

Guldborgvej 17, 4. tv., 2000 Frederiksberg

Godthåbsvej 70, 4. th., 2000 Frederiksberg

Finsensvej 25, 1. tv., 2000 Frederiksberg

Peter Bangs Vej 139, 2. tv., 2000 Frederiksberg

Oplysninger om lejemålene fremgår af et af sagsøgte udarbejdet støttebilag, som er uploadet på portalen den 20. oktober 2025.

Forklaringer

Udlejer har forklaret, at han har lejet ud siden 1992. Han fik kontakt med lejerne igennem sin kone, som havde kontakt med dem via Facebook. Det er rigtigt nok, at han pressede på for at renovere lejligheden, da han gerne ville opgradere den. Tømreren startede op omkring 8. marts 2021, og det gik rigtigt godt med arbejdet, men som det ofte sker, skred tidsplanen lidt pga. uforudsete udfordringer. Pludselig sendte de sagsøgte en mail om, at der skulle gøres rent hver dag, man skulle kunne lave mad i køkkenet, og arbejdet skulle være færdigt på 6 uger. Kommunikationen blev dårlig, og de sagsøgte var ikke tilfredse med ham. Han måtte ikke arbejde i lejligheden efter kl. 17.00, og han skulle aflevere sin ekstra nøgle. Det gjorde, at han ikke havde mulighed for at lave arbejdet færdigt.

Han kommunikerede med de sagsøgte via sms og mail. Det er rigtigt nok, at hovedparten af korrespondancen foregik på mail. Hans hustru havde også kontakt med dem via Messenger, hvor de blandt andet skrev sammen om børn osv.

Han havde senest været i kontakt med de sagsøgte i januar 2022 via mail, og i juni 2022 blev han kontaktet af ejerforeningens formand, som spurgte til, om de sagsøgte var flyttet ud, fordi barnevognen var væk. Derfor skrev han og spurgte LLO. Han har ikke modtaget de mails, som er fremlagt i sagen. Han havde ikke nøgle til lejligheden og postkassen, så han måtte bryde postkassen op for at få nøglen.

Han ejer tre lejligheder, som han lejer ud. To af dem har han gennem et selskab. Han har kun haft en lejer, som har sagt op, så han er ikke så vant til det. Da han i august 2022 fandt ud af, at de sagsøgte var flyttet fra lejligheden, tænkte han slet ikke over, at de skulle betale noget ekstra husleje. Han havde ikke fokus på penge og har ikke forstand på juraen i det. Det er først gået op for ham længere henne i forløbet, da juristerne kom ind i billedet.

Lejer 1 har forklaret, at hun boede i lejligheden, beliggende Bogøvej 6, 1. tv., fra marts 2019 til april 2022. Hun boede der sammen med sin partner, Lejer 2, og deres søn. Nu bor de i Tasmanien i Australien. Da de flyttede ind i lejligheden, var den møbleret med sofa, bord, to antikke bogreoler med bøger, dobbeltseng, kommode, skab, spisebord, to gamle stole, køkkeninventar, altan bord med stole, lamper samt en støvsuger. Der var ikke køkkenudstyr i skabene. Inventaret var ikke nyt, det var slidt og beskidt. Tæppet var flere steder slidt af, og møblerne var skæve, ligesom der var pletter på madrasserne og sofaen. De havde brug for et sted at bo, så det var fint med dem. De beholdt møblerne, mens de boede i lejligheden, men købte også et nyt køleskab og stole.

Lejligheden blev renoveret fra april 2021, men det blev aldrig helt færdiggjort. Da de flyttede ud fra lejligheden, var køkkenet og gangen ikke malet, der mangede lys i køkkenet og gangen, elektricitet andre steder samt lister. Der var også skimmelsvamp bag tapetet, som de først opdagede i forbindelse med renoveringen. Det rensede de selv væk. Der blev lagt nyt gulv i køkkenet, gangen og spisestuen, som ses på fotos på ekstraktens side 103. Det loft, som ses på side 104, var der ikke, da hun boede der. Det var ikke en aftale fra starten, at der skulle renoveres. De sagde ok til det, fordi sagsøgeren var meget insisterende, og han fortalte, at det ikke ville medføre lejeforhøjelse. Billederne på ekstraktens side 109, 110, 116, 117, 120, 121, 135, 136, 137, 138 og 139 blev taget den dag, de flyttede ind.

Billederne på side 122, 123, 125 og 144 er fra det tidspunkt, hvor sagsøgeren oplyste, at han var færdig med at renovere. Aftalen var, at renoveringen skulle vare max 6 uger, men det tog flere måneder – formentlig fem måneder. De bad ham om ikke at arbejde i lejligheden om aftenen, og kun når de ikke var hjemme.

De sendte opsigelsen på mail efter rådgivning fra LLO, som oplyste, at når de kommunikerede på mail i forvejen, kunne de opsige på mail. De kommunikerede altid med udlejer på e-mail. Hun fik ikke en kvittering for opsigelsen, men

de havde ikke hans adresse, så de kunne ikke gøre andet, end at sende en mail mere. Hun tror, at de havde sagsøgers kones mailadresse, men de har ikke kommunikeret med hende på andre måder. Det kan dog godt være, at hun har talt med sagsøgers kone på Messenger om andre ting. LLO fortalte dem også, at det var bedst ikke at betale leje for den sidste måned - april 2022. Da de flyttede ud, lagde de nøglerne i postkassen og optog en video af det, som de sendte til sagsøger. Dette skete også efter rådgivning fra LLO. Udlejeren havde nøgler til hoveddøren, også efter at hun tidligere havde anmodet ham om at overlevere alle nøglerne til lejligheden.

Parternes synspunkter

Udlejer har i sit påstandsdokument anført:

”...

6. ANBRINGENDER

6.1. Lejemålets kontraktmæssige stand:

Spørgsmålet om lejens størrelse er et kontraktmæssigt krav i henhold til det, som er aftalt mellem parterne. Vurderingen skal derfor ske ud fra den stand, som lejer havde krav på pr. 28. juni 2021.

I henhold til aftalen om modernisering af lejemålet mellem parterne er Udlejer forpligtiget til at foretage og afholde alle omkostninger til følgende arbejder:

Nyt køkken

- Nyt køkken
- Nyt gulv
- Nedbrydning af mur mellem køkken og spisestue

Arbejdet var hovedsageligt færdiggjort i april 2021.

Der er enighed mellem parterne om, at aftalen om udlejers arbejde i lejemålet også omfattede det udestående finisharbejde, hvilket fremgår af lejers duplik:

” Ombygningen blev dog aldrig helt færdiggjort. Der udestod efter sagsøgtes opfattelse en del finisharbejder. Navnlig skal det fremhæves, at der fortsat var mange skarpe kanter i køkkenet, hvilket var farligt, da de sagsøgte havde et lille barn. Således at der efter sagsøgtes opfattelse ikke blot var tale om manglende maling, som anført af udlejer.”

Det var således aftalt mellem parterne, at lejemålet forud for den 28. juni 2021 (vurderingstidspunktet), skulle fremstå med nyt køkken, nyt gulv, nedbrudt mur mellem køkken og spisestue inkl. alt finisharbejde.

Grundet lejers forhold var det ikke muligt at gennemføre de sidste arbejder.

Under alle omstændigheder kan det manglende finisharbejde ikke påberåbes i en sag om lejens størrelse, idet der i givet fald er tale om en mangel – hvor kravet skal fremsættes som et mangelskrav og ville i det tilfælde kunne medføre et afslag i lejen, jf. lejelovens § 95, stk. 2.

Vurderingen af lejens størrelse pr. 28. juni 2021 skal ske ud fra den kontraktetlige stand med nyt køkken, nyt gulv, nedbrudt mur og udførte finisharbejder.

Vurderingen kan herefter ske på baggrund af rettens besigtigelse af det omtvistede lejemål.

6.2. Lejens størrelse:

Lejer har ikke løftet bevisbyrden for, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi, og at lejen skal nedsættes.

Det er kun de sammenligningslejemål, hvor lejen er reguleret efter lejelovens § 23 forud for den 28. juni 2021, der kan indgå som sammenligningslejemål, jf. **TBB2024.485** og Højesterets kendelse af 18. september 2024, BS-7731/2024-HJR og *LFF 2021-10-13 nr. 47 de særlige bemærkninger til § 32*

I øvrigt er de fremlagte sammenligningslejemål i ringere stand og kvalitet samt dårligere udstyr end det omtvistede og kan af samme årsag ikke dokumentere den almindeligt gældende leje for tilsvarende lejemål.

6.3. Opsigelse:

Opsigelse har virkning fra det tidspunkt, hvor det kommer frem, jf. ?.

Der er enighed mellem parterne om, at opsigelse kan ske pr. mail.

Det, der er uenighed om, er, hvorvidt opsigelsen er kommet frem, hvem der bærer forsendelsesrisikoen, og hvilken bevisbyrde afsender skal løfte.

Udlejer gør sammenfattende gældende, at lejer skal tilsikre, at opsigelsen er kommet frem til udlejer. Det er ikke sket i denne sag. Opsigelsen har herefter først virkning på det tidspunkt, hvor LLO fremsender den til Udlejer den 11. august 2022.

Lejer gør gældende, at det er sandsynliggjort, at opsigelsen er kommet frem til Udlejer. Det bemærkes hertil, at lejers argumentation hviler på de regler, der gælder ved en pligtmæssig reklamation – eksempelvis lejers indsigelse mod udlejers opsigelse.

Det er ikke det, der er tilfældet i denne sag.

Det er lejer, der afgiver opsigelsen og bærer forsendelsesrisikoen for opsigelsens fremkomst.

Selvom lejer har haft til hensigt at opsiges lejemålet, og selvom lejer har sendt en opsigelse, har opsigelsen ikke virkning, før den kommer frem til Udlejer.

Da det kun er lejer, der kan være bekendt med afsendelsen, påhviler det lejer at sikre, at opsigelsen kommer frem.

Udlejer har ikke modtaget opsigelsen, og da lejer ikke har sikret, at opsigelsen faktisk kom frem, har opsigelsen tidligst virkning fra det tidspunkt, hvor opsigelsen kommer frem til Udlejer.

Lejers opsigelse kommer først frem til Udlejer ved LLO's mail den 11. august 2022.

Lejer har til støtte for sit synspunkt henvist til TBB2016.642. Det bemærkes hertil, at Landsretten særligt fremhæver, at udlejer har bekræftet modtagelsen af lejers opsigelse før Landsretten konkluderer, at lejemålet må anses for opsagt. Det er sammenfaldende med højesterets praksis og Udlejers anbringende i denne sag.

Lejer er herefter pligtig til at betale leje i opsigelsesperioden på 3 måneder regnet fra den 11. august 2022 – svarende til og med november 2022.

5.4. Passivitet:

Udlejer har allerede den 22. juli 2022 (bilag 7) gjort gældende, at lejer er fraflyttet uden opsigelse, og at der er aftalt 4 måneders opsigelsesvarsel i lejekontrakten.

Udlejer har herved gjort det klart, at lejerne er pligtige til at betale leje i opsigelsesperioden og kan ikke have givet det indtryk, at lejerne ikke var pligtige til at betale leje.

Udlejer har herefter opgjort kravet og fremsat det inden for den almindelige forældelsesfrist på 3 år.

Da Udlejer under alle omstændigheder ikke kunne fremsætte kravet for huslejenævnet, kan det ikke tillægges vægt, at udlejer ikke heri opgjorde kravet på leje i opsigelsesperioden, jf. U.2022.4981 .

Det bestrides ikke, at lejer har gjort indsigelse mod udlejers krav. Lejers indsigelse i bilag AY s. 3 går konkret på, at lejer har opsagt lejeforholdet. Der er ikke i den forbindelse gjort gældende, at Udlejer skulle have fortabt sit krav ved passivitet.

Det bemærkes, at lejer i samme mail gør passivitet gældende mod udlejers krav på betaling af forbrug.

Lejers indsigelse mod lejebetalingen giver, i lyset af indsigelsen mod forbrug i samme mail, en klar tilkendegivelse om, at lejer ikke påberåber sig passivitet mod lejebetalingen men alene, at lejer har opsagt lejemål og derfor ikke er pligtig til at betale leje.

Når passivitetsindsigelsen herefter først afgives ved duplikken af 10. juli 2025 – mere end 2 år efter sagens anlæg - har lejer, hvis Udlejer har udvist passivitet, ligeledes udvist passivitet med passivitetsindsigelsen – hvorefter Udlejers krav på leje i opsigelsesperioden under alle omstændigheder kan behandles.
...”

Lejer 1 og Lejer 2

har i deres påstandsdokument anført:

”...

ANBRINGENDER:

Ad. Lejens størrelse

Det gøres gældende, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi, hvorfor lejen skal nedsættes således som fastslået af Huslejenævnet.

Det gøres derudover gældende den aftalte leje væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. lejelovens § 32.

Det gøres endvidere gældende, at lejemålet og det udlejede inventar var i særdeles dårlig stand.

Det gøres i den forbindelse gældende, at inventaret ikke skal tillægges nogen særskilt værdi.

Da sagsøger ikke har efterkommet sagsøgtens opfordring, gøres det gældende, at det skal tillægges sagsøger processuel skadevirkning med den konsekvens, at Retten skal lægge til grund, at lejemålets inventar ingen nævneværdig værdi havde i lejeperioden.

Det gøres gældende, at der ved sammenligning af lejen størrelse alene kan ske sammenligning med lejemål, hvor lejen er fastsat efter lejelovens § 23, jf. § 32.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøgte qua de fremlagte dokumentbeviser samt Boligrettens besigtigelser af det omtvistede lejemål og sammenligningslejemålene har løftet bevisbyrden for, at både den aftalte leje væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter lejelovens § 23, og at den som minimum skal nedsættes i henhold til Huslejenævnets afgørelse.

Ad. Fraflytning / sagsøgers betalingspåstand

Det gøres gældende, at sagsøgte behørigt har opsagt lejemålet til fraflytning den 1. maj 2022. Det bemærkes i denne sammenhæng, at en lejers opsigelse gyldigt kan afgives digitalt, jf. lejelovens § 176, jf. lejelovens § 13 modsætningsvist.

Det gøres endvidere gældende, at al korrespondance mellem sagsøger og sagsøgte under lejeforholdet er foregået via mail. Sagsøgtens opsi

gelse af 31. januar 2022, herunder bilag AP, må derfor anses for at være kommet frem til udlejer.

Da lejemålet blev opsagt til fraflytning den 1. maj 2022, har sagsøger i sagens natur ikke krav på legebetalning efter denne dato.

Selv hvis Boligretten måtte lægge til grund, at sagsøgte opsigelse ikke er kommet frem til sagsøger, hvilket bestrides, gøres det gældende, at sagsøger desuagtet ikke har krav på leje efter den 1. maj 2022. Til støtte herfor gøres det gældende, at sagsøger efter omstændighederne må anses at have accepteret, at sagsøgte ikke skulle betale leje efter den 1. maj 2022, og/eller at sagsøgte ved passivitet har fortabt retten til at gøre sådant krav gældende, hvilket navnlig støttes af, at sagsøger først gjorde kravet gældende over sagsøgte ved replik af 22. december 2023, og at sagsøger end ikke under Huslejenævns sagen, der angår sagsøgte fraflytning og parternes mellemværende i denne forbindelse, gjorde kravet gældende.

Det bestrides, at sagsøgte opsigelse sendt pr. mail den 31. januar 2022 skulle være ugyldig.

I den forbindelse henvises til Østre Landsrets dom B-381-16, refereret i TBB2016.642, hvor Landsretten udtalte, at en lejer gyldigt kan opsig pr. mail, selv uden en forudgående aftale om digital kommunikation.

Det gøres således gældende, at da parterne ikke har aftalt en særlig form for opsigelse, er sagsøgte opsigelse gyldigt afgivet med e-mail, jf. lejelovens § 176, jf. § 13 modsætningsvist.
...

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

Boligrettens begrundelse og resultat

Om lejens størrelse

Det i sagen omhandlede lejemål, beliggende Bogøvej 6, 1. tv., 2000 Frederiksberg er omfattet af lejelovens § 7, og lejen skal herefter fastsættes efter reglerne i lejelovens § 32.

Det fremgår af lejelovens § 32, at lejen i disse ejendomme ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

Det er Lejer 1 og Lejer 2, der har bevisbyrden for, at den aftalte leje væsentligt overstiger den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold, og at dette gjorde sig gældende på tidspunktet for sagens indbringelse for husleje nævnet.

Boligretten har besigtiget syv sammenligningslejemål, hvor huslejen er reguleret efter lejelovens § 23. Det fremgår af støttebilaget, at huslejen for lejemålet beliggende Roarsvej 32, st. tv. senest er reguleret pr. 1. januar 2018, mens huslejen for de øvrige lejemål er reguleret på datoer, der ligger efter den 28. juni 2021.

Boligdommer 2 og Dommer udtaler herefter: Af materialet om de øvrige sammenligningslejemål fremgår det, at huslejen for lejemålet beliggende Godthåbsvej 8, 3.tv. tidligere er blevet reguleret i henhold til lejelovens § 23 pr. 1. april 2021, og at huslejen for Godthåbsvej 70, 4.th. tidligere er reguleret pr. 1. januar 2021. Huslejen for de to lejemål var således den 28. juni 2021 blevet reguleret efter lejelovens § 23, og huslejen var på dette tidspunkt lavere end den i støttebilaget anførte.

For de øvrige sammenligningslejemål fremgår det, at den regulering af huslejen, som er foretaget efter den 28. juni 2021, har medført en huslejestigning, og at huslejen den 28. juni 2021 således var lavere end den i støttebilaget anførte.

Herefter finder vi, at de besigtigede lejemål kan anvendes som grundlag for at vurdere lejeniveauet, og på baggrund af en sammenligning med de besigtigede lejemåls beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, finder vi, at Lejer 1 og Lejer 2 har godtgjort, at den aftalte leje for Bogøvej 6, 1.tv., 2000 Frederiksberg væsentligt overstiger det lejedes værdi, og at huslejen bør fastsættes til 71.400 kr. om året.

Boligdommer 1 udtaler:

Henset til at der for størstedelen af sammenligningslejemålene ikke er oplyst dato og opgørelse over en regulering efter lejelovens § 23, som er foretaget forud for den 28. juni 2021, finder jeg ikke, at Lejer 1 og Lejer 2 har godtgjort, at den aftalte leje for Bogøvej 6, 1.tv., 2000 Frederiksberg kan fastsættes til 1.050 kr. pr. m² eller 71.400 kr. om året.

Efter en samlet vurdering af lejemålets beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, herunder særligt under hensyn til såvel individuelle som generelle lejlighedsforbedringer omfattende blandt andet vinduer, postkasse, altan, dørtelefonanlæg, moderniseringer af blandt andet køkken og bad mv. samt inventar finder jeg, at huslejen bør fastsættes til 1.350 kr. pr. m² og således 91.800 kr. om året.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Om lejers opsigelse af lejemålet

På baggrund af bevisførelsen lægger boligretten til grund, at korrespondancen mellem Udlejer og Lejer 1 og Lejer 2 hovedsageligt i løbet af lejeperioden er foregået på mail. Lejer 1 og Lejer 2 har således knap en måned før deres opsigelse af lejemålet fremsendt en mail til Udlejer den 3. januar 2022 kl. 12.28, som Udlejer besvarede samme dag kl. 16.21.

Udlejer bestrider at have modtaget de sagsøgte opsigelse af lejemålet af 31. januar 2022 samt de følgende mails, hvor de sagsøgte oplyste nærmere om betaling af husleje samt deres fraflytning af lejemålet.

Henset til de afgivne forklaringer samt at den tidligere korrespondance mellem parterne er foregået på mail, finder retten det for usandsynligt, at Udlejer hverken har modtaget mailen med opsigelsen eller de sagsøgte efterfølgende mails. Boligretten finder det i den forbindelse endvidere usandsynligt, at Udlejer ikke i perioden fra maj til juli 2022 skulle have bemærket Lejer 1 og Lejer 2's fraflytning, herunder deres manglende betaling af husleje.

Boligretten tager således Lejer 1 og Lejer 2's påstand til følge.

Efter sagens udfald skal Udlejer betale sagsomkostninger til Lejer 1 og Lejer 2.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 45.000 kr., og af øvrige udgifter med 1.200 kr. for taxa til besigtigelser samt 2.292,93 kr. til tolk.

Lejer 1 og Lejer 2 er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Lejer 1 og Lejer 2 frifindes.

Udlejer skal til Lejer 1 og Lejer 2 betale sagsomkostninger med 48.492,93 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 06-02-2026 kl. 12:45

Modtagere: Advokat (H) Henrik Palmkvist, Boligdommer 1, Sagsøger Udlejer, Lejer 1,
Advokat Mads Bagger Holtug, Boligdommer 2, Lejer 2