



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 11. maj 2026

Sag BS-22724/2024-OLR
(12. afdeling)

SFF Ejendomme ApS
(advokat Susanne Andréa Roug)

mod

Lejer 1
(advokat Henrik Palmkvist)

Boligretten på Frederiksberg har den 17. april 2024 afsagt dom i 1. instans (sag BS-2174/2023-FRB).

Landsdommerne Frosell, Beth von Tabouillot og Helga Lund Laursen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, SFF Ejendomme ApS, har gentaget sin for boligretten nedlagte påstand om, at indstævnte, Lejer 1, tilpligtes at anerkende, at lejen for indstævntes tidligere lejemål beliggende Mølle Allé 10, st. tv., 2500 Valby, pr. den 1. december 2019 udgør 157.440 kr. ekskl. vand og varme årligt, subsidiært at indstævnte tilpligtes at anerkende, at lejen pr. samme dato udgør et mindre beløb end 157.440 kr. ekskl. vand og varme årligt, dog højere end 138.600 kr.

Indstævnte har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt nye bilag, herunder vedrørende et yderligere sammenligningslejemål.

Anbringender

Parterne har for landsretten gentaget og uddybet de anbringender, som de for boligretten gjorde gældende til støtte for deres påstande.

Landsrettens begrundelse og resultat

Den bevismæssige vægt af de enkelte sammenligningslejemål, som parterne har fremlagt, må vurderes konkret ud fra lejelovens kriterier og en række andre forhold, herunder tidspunktet for den opgjorte leje, om lejemålet tidligere har været prøvet i nævn eller i boligretten, samt om lejemålet er besigtiget af boligretten. Den bevismæssige vægtning af et sammenligningslejemål må desuden ske under hensyntagen til, hvilke sammenligningslejemål parterne i øvrigt har fremlagt.

Boligretten har besigtiget såvel det lejemål, som sagen vedrører, som fem af sammenligningslejemålene, og landsretten kan tiltræde det, som den samlede boligret har udtalt.

Som sagen er forelagt landsretten, herunder med hensyn til fotodokumentation, tiltræder landsretten efter en samlet vurdering endvidere, at udlejer ikke har løftet bevisbyrden for, at den aftalte leje pr. 1. december 2019 ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, som anført af boligrettens flertal.

Landsretten stadfæster derfor den indankede dom.

Efter ankesagens udfald skal appellantens i sagsomkostninger for landsretten betale 15.000 kr. til indstævnte. Beløbet tilkendes til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og til, at hovedforhandlingen er gennemført på en halv retsdag.

THI KENDES FOR RET:

Boligrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal SFF Ejendomme ApS inden 14 dage betale 15.000 kr. til Lejer 1.

Beløbet forrentes med procesrente, jf. rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 11-05-2026 kl. 10:00
Modtagere: Lejer 1, Appellant SFF Ejendomme ApS