



RETTE PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 4. november 2025

Sag BS-3298/2024-FRB

Udlejer

(advokat Kristian Goth Paaschburg)

mod

Lejer

(advokat Claus Emil Engel Johansen)

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

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 19. januar 2024.

Sagen drejer sig om fastsættelse af husleje for lejemålet beliggende Jyllingevej 17, 2. tv., 2720 Vanløse.

Udlejer har nedlagt påstand om, at Lejer tilpligtes at anerkende, at huslejen for det Lejer tilhørende lejemål, beliggende Jyllingevej 17, 2. tv., 2720 Vanløse, per 1.1.2021 udgør kr. 107.400,00 årligt.

Lejer har nedlagt påstand om, at Udlejer tilpligtes at anerkende, at lejen for lejemålet beliggende Jyllingevej 17, 2. tv., 2720 Vanløse, pr. 01.01.2020 udgør kr. 90.000,00 årligt, svarende til kr. 1.500,00 pr. m² årligt.

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

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder ikke en fuld sagsfremstilling.

Det fremgår af sagen, at lejemålet beliggende Jyllingevej 17, 2. tv., 2720 Vanløse, trådte i kraft den 1. juli 2019, hvor huslejen blev aftalt til 107.400 kr. årligt.

Den 1. januar 2020 skete der en lejeregulering, der dog senere blev tilbagekaldt af Udlejer. Parterne er enige om, at lejereguleringen var ulovlig og er tilbageført. Der er endvidere enighed om, at lejen siden den 1. juli 2019 har været på 107.400 kr. årligt.

Lejer har ved mail af 22. december 2020 anmodet Husleje-nævnet om at tage stilling til lejens størrelse.

Det fremgår af Huslejenævnets afgørelse af 12. april 2022 blandt andet: ”...

Begrundelse og lovgrundlag

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje. Udlejers egne omkostninger vedrørende lejemålet er derfor uden betydning.

Nævnet bemærker, at lejereguleringen den 1. januar 2020 var ugyldig, hvorfor nævnet tager stilling til lejens størrelse pr. 1. juli 2019.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at lejen pr. 1. juli 2019 ikke væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29c. Et nævnsmedlem er dog af den opfattelse, at lejen skal nedsættes.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Nævnet kan derfor godkende den aftalte leje pr. 1. juli 2019 på 107.400,00 kr., svarende til 1.790,00 kr. pr. m².

Den godkendte leje er fastsat eksklusivt á conto bidrag til vand på 300,00 kr. pr. måned og varme på 500,00 kr. pr. måned.

Det bemærkes, at huslejenævnet ikke har benyttet konkrete sammenligningslejemål ved godkendelse af lejen. Huslejenævnets medlemmer har ved lejefastsættelsen taget udgangspunkt i deres generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige lejemål i områ-det, jf. Vestre Landsrets afgørelse, gengivet i TBB 2016, side 127... ”

Huslejenævnets afgørelse er af Lejer indbragt for Ankenæv-net for Huslejenævnene ved mail af 6. maj 2022.

Det fremgår af Ankenævnets afgørelse af 22. december 2023 blandt andet, at

”... Ankenævnets afgørelse

Ankenævnet ændrer huslejenævnets afgørelse.

Ankenævnet nedsætter den aftalte leje fra 107.400 kr. årligt til 90.000 kr. årligt, svarende til 1.500 kr. pr. m². 22. december 2023

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. januar 2020. (Dissens)

...

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Lejeforholdet begyndte 1. juli 2019

Lejekontrakten og BBR angiver lejemålets bruttoetageareal til 60 m². Ifølge lejekontraktens § 8 har lejer den indvendige vedligeholdelse. Det følger af lejekontraktens § 9 indeholder lejemålet emhætte, køle- /fryseskab, ovn og kogeplader.

I lejekontraktens § 11 er det anført at lejer har den fulde indvendige vedligeholdelse, hvilket indebærer:

- *Fornyelse af tapet, hvidtning og maling, hvis på krævet, derudover må der ikke anvendes strukturmaling og der må kun males og tapetseres i lyse neutrale farver.*
- *Lejer har pligt til at smøre hængsler og beslag på vinduer og døre mindst 1 gang årligt.*
- *Gulve og dørtrin skal ligeledes vedligeholdes, der må ikke ske ændringer af gulvets overfladebehandling.*
- *Desuden ved fraflytning skal lejemålet afleveres i modehvid farve.*

Endvidere ifølge § 11 er udlejer berettiget til at inddrage eventuelle loft/kælder/pulter-rum.

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 28. november 2023 og kan bekræfte husleje-nævnets beskrivelse af lejemålet. Lejer og udlejer var repræsenteret ved besigtigelsen. Der er tale om en beboelseslejlighed, hvor lejen fastsættes efter lejelovens § 32 (tidligere boligreguleringslovens § 29 c).

...

Ankenævnet finder efter en samlet vurdering, at den aftalte leje på 107.400 kr., svarende til 1.790 kr. pr. m², væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende leje-mål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, omfattet af reglerne i lejelovens § 6, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens kapitel II-IV), og hvor lejen er reguleret efter lejelovens § 23 (tidligere boligreguleringsloven § 7), jf. kriterierne i lejelovens § 32 (tidligere boligreguleringslovens § 29 c).

Ankenævnet nedsætter derfor den aftalte leje til 90.000 kr., svarende til 1.500 kr. pr. m².

Der er lagt vægt på at lejemålet har en dårlig beliggenhed og en slidt opgang. Den godkendte leje er eksklusiv á conto bidrag til vand og varme. Da lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, er der ikke i lejen indregnet et særskilt beløb til hen-sættelser til indvendig vedligeholdelse.

Dette betyder endvidere, at depositum nedsættes til tre måneders godkendt leje og at forudbetalt leje tilsvarende nedsættes til tre måneders godkendt leje, jf. lejelovens § 59, stk. 1 og 3 (tidligere lejelovens § 34, stk. 1).

Det bemærkes, at ankenævnet ikke har benyttet konkrete sammenligningslejemål ved fastsættelsen af lejen. Ankenævnets medlemmer har ved lejefastsættelsen taget udgangs-punkt i deres generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige lejemål i området, jf. Vestre Landsrets afgørelse, gengivet i TBB 2016, side 127.

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. januar 2020, jf. lejelovens § 40, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 17, stk. 2), da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer, inden et år efter at lejen skulle betales første gang... ”.

I forbindelse med hovedforhandlingen er der sket besigtigelse af det omhand-lende lejemål, Jyllingevej 17, 2. tv., 2720 Vanløse og følgende sammenligningslejemål:

- Katrinedalsvej 41, st. tv., 2720 Vanløse,
- Vanløse Alle 20, 1. mf., 2720 Vanløse,
- Vanløse Alle 19, 1. th., 2720 Vanløse,
- Dybendalsvej 31, 2. tv., 2720 Vanløse og
- Bellahøjvej 100, 3. tv., 2720 Vanløse.

Lejemålene Katrinedalsvej 41, st. tv., 2720 Vanløse og Bellahøjvej 100, 3. tv., 2720 Vanløse er anvist af Lejer som sammenligningslejemål, mens de øvrige er anvist af Udlejer.

Vedrørende lejemålet Katrinedalsvej 41, st. tv., 2720 Vanløse, har Lejer fremlagt forsiden af en lejekontrakt og en varsling af omkost-ningsbestemt lejeforhøjelse af 21. september 2023, hvoraf det fremgår blandt an-det, at huslejen pr. 1. januar 2024 stiger til 5670,53 kr. i måneden.

Vedrørende lejemålet Bellahøjvej 100, 3. tv., 2720 Vanløse, har Lejer fremlagt en lejekontrakt af 29. oktober 1973, hvoraf det blandt andet fremgår, at lejemålet træder i kraft den 1. november 1973.

Forklaringer

Der er ikke afgivet forklaringer under sagen.

Parternes synspunkter

Udlejer

har i sit påstandsdokument anført:

”...

Det gøres til støtte for den nedlagte påstand gældende:

- at** det påhviler sagsøgte at bevise, at den gældende leje er væsentligt højere end det lejedes værdi, jf. bl.a. U.1993.197V og TBB2024.53. Denne bevisbyrde er ikke løftet,
 - at** den gældende leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. lejeloven § 32,
 - at** de af sagsøgte fremlagte sammenligningslejemål ikke er sammenlignelige med det i nærværende sag omhandlede lejemål.
 - at** den gældende leje, som retten skal tage stilling til, første gang er betalt d. 1. juli 2019, og
 - at** krav om nedsættelse af lejen ikke er fremsat inden 1 år fra det tidspunkt, hvor den gældende leje første gang er betalt, jf. lejeloven § 40, stk. 2, hvorfor lejen, såfremt den nedsættes, skal træde i kraft per 1.1.2021.
- ...”

Lejer har i sit påstandsdokument anført:

”...

- 1 Skæringstidspunktet for lejefastsættelsen skal være 1. januar 2020, hvor lejen senest er reguleret, jf. lejelovens § 40, stk. 2.

Det er uden betydning for skæringstidspunktet, at reguleringen pr. 1. januar 2020 er bortfaldet som ugyldig.

- 2 Sagsøger bør ikke kunne opnå en bedre retsstilling ved, at en ugyldig aftale bortfalder.

Sagsøgers tilbagekaldelse af den ulovlige regulering af lejen den 1. januar 2020 kan derfor ikke ske med tilbagevirkende kraft, eftersom sagsøgte efterkom leje-reguleringen.

Sagsøgers tilbagekaldelse af reguleringen er således et forsøg på at omgå, at lejen i nærværende sag kan nedsættes med tilbagevirkende kraft.

Såfremt ovenstående praksis accepteres, vil sagsøger kunne omgå lejelovgivningens regler vedrørende regulering med tilbagevirkende kraft ved at tilbagekalde tidligere foretagne lejeforhøjelser.

Den gældende leje som retten skal tage stilling til, jf. lejelovens § 40, stk. 2, er første gang betalt d. 1. januar 2020.

- 2.1 Ovenstående synspunkt synes også at have støtte i den almindelige aftaleretlige litteratur, hvori der er tilkendegivet, at ugyldighedens retsvirkninger varierer afhængigt af den retlige situation.

Hertil kan nævnes: Torp: "Ulovlige aftaler" (2023), s. 190:

"Det må afgøres i det enkelte tilfælde, hvilke retsvirkninger ugyldigheden giver anledning til."

Tillige kan henvises til Bryde Andersen: "Grundlæggende aftaleret", 5. udgave (2021), s. 409 f.:

"Det beror på den enkelte aftale (og herunder på forbindelsen mellem dens enkelte løfter), om ugyldighedens virkning er fuldstændig, eller om den alene rammer en del af aftalen. [...] Ugyldighedsreglerne har til formål at beskytte en part mod de retsvirkninger, parterne har påført sig i et aftaleforhold. Formålet er ikke at få ladet til at tippe den anden vej, så der nu indtræder ubalance til fordel for den part, der kan gøre ugyldighedsindsigelsen gældende."

Slutteligt kan der henvises til Lynge Anders & Madsen: "Aftaler og mellem-mænd", 8. udgave (2022), s. 126 f., hvor det i forbindelse med omtalen af U 1999.305 V (om en udlejningsaftale i strid med sommerhuslovgivningen) skrives:

"I realiteten siger landsretten, at udlejningsbureauet har optrådt så bebrejdesværdigt, at man ikke vil give det lov til at påberåbe sig de sædvanlige ugyldighedsvirkninger til sin egen fordel."

Dette synspunkt må også synes berettiget at anvende i tilfælde, hvor en udlejer har varslet lejereguleringer i strid med lejeloven, som i nærværende sag. Huslejenævnet bør derfor kunne nedsætte lejen, selv om lejen ikke gyldigt er reguleret inden for det seneste år fra indbringelsen af sagen til huslejenævnet.

På baggrund af ovenstående må det således kunne konkluderes, at nullitetsvirkningen ikke bør anvendes i nærværende situation.

Afgørende i nærværende situation må her være, at sagsøger, objektivt vurderet, har forsøgt at opkræve en regulering i strid med ufravigelig lejelovgivning.

- 3 Den nuværende leje overstiger væsentligt den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. lejelovens § 32, 2. pkt.

Hertil kan det oplyses, at lejemålet har en dårlig beliggenhed og en slidt op-gang.

- 4 Det fastholdes at de af sagsøgte fremlagte sammenligningslejemål er sammenlignelige med sagsøgtens lejemål, idet de fremlagte sammenligningslejemål opfylder kravene i lejelovens § 32, hvorefter småhuse kun kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter lejelovens § 19, stk. 1, og lejen minimum én gang er blevet reguleret efter lejelovens § 23, jf. U 2024.5275 H.

Derudover ses sagsøger ikke at have fremlagt nogle lejemål, der er sammenlignelige med sagsøgtens lejemål, idet ingen af de af sagsøger fremlagte lejemål opfylder kravene i lejelovens § 32, jf. U 2024.5275 H.
...”

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

Boligrettens begrundelse og resultat

Det er Lejer, der har bevisbyrden for, at huslejen skal ned-sættes til 90.000 kr. årligt i stedet for 107.4000 kr. årligt.

Boligretten har som ubestridt lagt til grund, at huslejen ved lejemålets indgåelse den 1. juli 2019 var og fortsat er på 107.400 kr. årligt. Boligretten har endvidere, på baggrund af parternes enighed herom, som ubestridt lagt til grund, at lejereguleringen den 1. januar 2020 var ugyldig og er tilbageført.

Lejer har anvist to sammenligningslejemål, henholdsvis Ka-trinedalsvej 41, st. tv., 2720 Vanløse, og Bellahøjvej 100, 3. tv., 2720 Vanløse.

For Katrinedalsvej 41, st. tv., 2720 Vanløse er der fremlagt en noget utydelig forside af en lejekontrakt og en varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse af 21. september 2023, hvoraf det fremgår blandt andet, at husleje pr. 1. januar 2024 stiger til 5670,53 kr. i måneden. Huslejen er således reguleret pr. 1. januar 2024, og det fremgår ikke af sagen, om huslejen har været prøvet særskilt, jf. leje-lovens § 42, stk. 3.

For Bellahøjvej 100, 3. tv., 2720 Vanløse fremgår det af lejekontrakten og oplysninger fra den nuværende lejer under besigtigelsen, at den nuværende lejer har boet i lejligheden siden den 1. november 1973. Den nuværende lejer har under besigtigelsen oplyst, at huslejen på nuværende tidspunkt er 5.800 kr., og at hun selv har moderniseret køkken og bad omkring 2007 og selv betalt for denne modernisering. Det fremgår ikke af sagen, om huslejen har været prøvet særskilt, jf. lejelovens § 42, stk. 3.

Uanset om skæringstidspunktet fastsættes som anført af Lejer eller af Udlejer, er der ikke for de to anviste sammenligningslejemål oplyst, hvad huslejen var på de påståede skæringstidspunkter. Boligretten har således ikke et huslejeniveau at sammenligne med på disse tidspunkter. Dertil kommer, at der for lejemålet Katrinedalsvej 41, st. tv., 2720 Vanløse alene er fremlagt en utydelig forside af lejekontrakten og en varsling af leje-forhøjelse af 1. januar 2024, og at der for lejemålet Bellahøj 100, 3. tv., 2720 Vanløse's vedkommende er sket modernisering af køkken og bad i lejligheden for lejers egen regning. Det vides derfor ikke, hvordan lejemålet så ud før moderniseringen. Boligretten finder på den baggrund ikke, at det er muligt at sammenligne særligt kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand for dette lejemål. Det fremgår endvidere ikke af sagen, om huslejen for de af Lejer anviste sammenligningslejemål på noget tidspunkt har været prøvet særskilt, jf. lejelovens § 42, stk. 3.

Efter en samlet vurdering af disse forhold, er det en enig boligret, der herefter finder, at de af Lejer anviste sammenligningslejemål udgør et for spinkelt grundlag til at kunne løfte bevisbyrden for, at huslejen for lejemålet Jyllingevej 17. 2. tv., 2720 Vanløse, bør nedsættes til 90.000 kr. årligt. Denne vurdering gør sig gældende uanset om skæringstidspunktet fastsættes som anført af Lejer eller af Udlejer.

Boligretten har således ikke fundet anledning til at tage stilling til spørgsmålet om fastsættelse af skæringstidspunktet.

Det er på den baggrund en enig boligret, der tager Udlejer principale påstand til følge.

Lejer skal herefter anerkende, at huslejen for det Lejer tilhørende lejemål, beliggende Jyllingevej 17, 2. tv., 2720 Vanløse, per 1. januar 2021 udgør kr. 107.400,00 årligt.

Lejer skal betale sagsomkostninger til Udlejer med 20.000 kr. inklusiv moms.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgifter med 20.000 kr. Udlejer er ikke momsregistreret

THI KENDES FOR RET:

Lejer skal anerkende, at huslejen for det Lejers tilhørende lejemål, beliggende Jyllingevej 17, 2. tv., 2720 Vanløse, per 1. januar 2021 udgør 107.400 kr. årligt.

Lejer skal til Udlejer betale sagsom-kostninger med 20.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 04-11-2025 kl. 12:45

Modtagere: Advokat (H) Claus Emil Engel Johansen, Lejer, Boligdommer 2, Advokat
(H) Kristian Goth Paaschburg, Boligdommer 1