



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 21. april 2026

Sag BS-24817/2024-OLR
(23. afdeling)

Lejer (virksomhed) v/Vidne 1
(advokat Rasmus Nilsson Børresen)

mod

Helleruphus A/S
(advokat Dennis Hofmann)

Boligretten på Frederiksberg har den 1. maj 2024 afsagt dom i 1. instans (sag BS-35457/2022-FRB).

Landsdommerne Susanne Lehrer, Steen Mejer og Anne Ruberg-Wurms (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Påstande

Lejer (virksomhed) v/Vidne 1, har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse.

Indstævnte, Helleruphus A/S, har nedlagt principal påstand om, at anken afvises efter retsplejelovens § 368 a. Subsidiært har Helleruphus A/S påstået dommen stadfæstet. -

Landsretten har indhentet parternes bemærkninger til spørgsmålet om ankens afvisning efter retsplejelovens § 368 a.

Lejer (virksomhed) v/Vidne 1 har om afvisningsspørgsmålet anført følgende (afsnitsnummerering udeladt): -

”Appellanten gør gældende at der ikke er grundlag for at afvise sagen,
...

Det gøres gældende, at Landsretten allerede har taget stilling til
indstævntes påstand om afvisning ved retsbog af 27. juni 2024,

Det gøres således gældende, at indstævnte ikke på ny kan kræve, at
Landsretten skal tage stilling til det samme spørgsmål,

Som ny advokat for appellanten har jeg forgæves forsøgt at få genopta -
get sagens forberedelse, idet jeg ønskede at forelægge nye/supplerende
sammenligningslejemål til brug for Landsrettens endelige vurdering af
markedslejen,

Min anmodning blev ved retsbog af 31. marts 2026 afvist grundet -
indstævntes protester herimod, og antageligvis også den sene frem -
komst af denne begæring, som unødigt ville presse indstævnte til at for -
holde sig til lejemål, som denne ikke tidligere har været bekendt med,

Sagen er således nu blevet fuldt forberedt på det foreliggende grundlag
og appellanten var også blevet sat godt ind i sagen således, at han
kunne give en uddybende forklaring omkring dels dette lejemåls kon -
krete afvigelser i forhold til de af indstævnte fremlagte lejemål, samt
hans viden om tilsvarende sammenlignelige lejemål, og ikke mindst le -
jemålets historik omkring manglende markedslejeregulering og korre -
spondancen med den tidligere udlejer,

Det gøres gældende, at der ikke er indtrådt nye omstændigheder i sa -
gen, som bør give Landsretten anledning til at ændre den af 27. juni 2024
trufne afgørelse om, at sagen ikke bør/skal afvises.

Det gøres gældende, at de uheldige omstændigheder omkring appel -
lantens sygdom ikke skal lægges denne til last, men omvendt bør åbne -
for muligheden for, at Landsretten genovervejer en genoptagelse af for -
beredelsen således, at appellanten nye advokat får mulighed for at
fremlægge supplerende sammenligningslejemål, som indstævnte på
fuldt betryggende vis kan nå at forholde sig til inden sagen skal hoved
forhandles. Det medgives at 20 minutters forklaring måske har været
fastsat lidt optimistisk fra appellanten side, men der kan ikke, som an -
ført af indstævnte, tillægges dette en særskilt betydning,

Det gøres gældende, at indstævntes indsigelser er forventelige, idet
denne fra start har forsøgt at få stadfæstet en åbenbart forkert fastsæt -
telse af lejeniveauet, som denne angiveligt vil benytte til opregulering af
indstævntes andre lejemål,

Det gøres gældende, at en afvisning af sagen således vil medføre ikke
blot en ukorrekt lejefastsættelse, og dermed materielt forkert resultat, af

appellantens lejemål, men ligeledes vil påvirke indstævntes andre lejere/lejemål, idet denne jo dokumenterbart anvender sine andre lejemål som sammenligningslejemål i tvister med lejerne. -

Det gøres således gældende, at nærværende sag har/får en principiel betydning for alle indstævntes lejere, og ikke kun for appellant

Det gøres gældende at appellant ved fremlæggelse af to aktuelt udbudte lejemål på samme gade og med kort afstand fra appellantens lejemål kan sandsynliggøre, at markedslejen ikke tilnærmelsesvis er tæt på de 2.100 kr. pr. kvm som byretten var kommet frem til, -

Appellanten tillader sig således på nuværende tidspunkt blot at henvise til, at der på lokalebasen.dk er udbudt to lejemål af samme størrelse og beliggenhed som det omtvistede lejemål, på Smallegade 34 og hhv. Smallegade 26A, som begge har en udbudt kvadratmeterleje på omkr. 1.500 kr., hvilket jo i alt sin klarhed sandsynliggør behovet for, at sagen bør genoptages med henblik på, at der på et oplyst grundlag kan opnås et materielt korrekt resultat i sagen. -

Appellanten undlader bevidst at fremlægge yderligere bilag i sagen henset til, at forberedelsen jo er afsluttet på nuværende tidspunkt og appellant derfor er afskåret herfra, men det vil eksempelvis kunne dokumenteres ved de to nævnte lejemåls udbudsmateriale såfremt Landsretten vurderer det relevant for vurdering af om sagen skal afvises, -

Appellanten bør ikke grundet sin tidligere advokats manglende handlinger blive afskåret fra at opnå en materielt korrekt afgørelse i sagen, og indstævntes bemærkninger omkring, hvorvidt den tidligere advokat skulle have afgivet "dokumenterbart usande forklaringer" bør ikke komme appellant til skade uanset, at appellant ikke kan tiltræde indstævntes advokats anbringender herom, -

Appellanten skal således høfligst anmode Landsretten om at forholde sig kritisk til indstævntes forsøg på at afskære appellant, og indirekte indstævntes andre lejere, fra at opnå en materiel korrekt fastsættelse af markedslejen."

Helleruphus A/S har om afvisningsspørgsmålet anført følgende:

"Som fremhævet i de tidligere indlæg, er der tale om en kreditankesag, hvor appellant alene forsøger at undvige den lejeforhøjelse, som Boligretten har fastsat. Dette er indtil videre lykkedes for appellant i 2 år. -

Dette er baggrunden for, at indstævnte straks efter appellantens indlevering af ankestævningen fremsatte begæring om sagens afvisning efter Rpl. § 368a. -

Østre Landsret tog stilling hertil i kendelsen af 27. juni 2024, hvor påstanden om afvisning ikke blev taget til følge. -

Baseret på det efterfølgende forløb, kan det konkluderes, at appellan -
tens argumentation for, at sagen ikke skulle afvises, har været ukorrekt.

Der er ikke fremlagt nye beviser i form af sammenligningslejemål og den yderligere omfattende vidneførelse, der fremgik af appellantens tidligere tidsplan, er frafaldet jf. påstandsdokumentet af 9. april 2026, side 8, 2. afsnit (punkt 4.1).

Indstævnte har ikke et sagligt grundlag for at bestride rigtigheden af lægeerklæringen, men jeg finder det oplagt, at Landsretten igen, på det faktuelte foreliggende grundlag, træffer afgørelse vedrørende sagens af -
visning smh. rpl § 368a.

Det er indstævntes opfattelse, at der ikke under appellantens supple -
rende partsforklaring vil fremkomme oplysninger, der har betydning for sagens udfald. Der er alene afsat 20 minutter til den supplerende partsforklaring, der vil kunne afgives skriftligt.”

Parterne har med hensyn til sagens realitet i det væsentlige gentaget deres an -
bringender for boligretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Ved boligrettens dom er Lejer (virksomhed) v/Vidne 1 dømt til anerkende, at lejen for de omhandlede erhvervslokaler med virkning fra den 1. december 2022 udgør 118.000 kr. ekskl. forbrugsomkostninger mv., og at der herefter skal betales leje med 64.960 kr. pr. 1. december 2022, 82.640 kr. pr. 1. december 2023, 100.320 kr. pr. 1. december 2024 og 118.000 kr. pr. 1. december 2025 med tillæg af renter og huslejestigninger efter varslings tidspunktet. Lejer (virksomhed) v/Vidne 1 blev desuden pålagt at betale sagsomkostninger med 49.500 kr.

Ved ankestævning af 14. maj 2024 ankede Lejer (virksomhed) v/Vidne 1 dommen med påstand om frifindelse. I ankestævningen er anført bl.a.:

”En del af den supplerende bevisførelse for Østre Landsret vil bestå dels i fremlæggelse af yderligere sammenligningslejemål, som indstævnte udlejer i området, hvor nærværende lejemål er beliggende, og som viser, at der for disse lejemål opkræves en lavere leje, dels i yderligere belysning af, at der – efter appellantens opfattelse – aldrig er sket lejeregulering til markedslejen for så vidt angår det omhandlede lejemål.”

Ved ankesvarskrift af 24. maj 2024 nedlagde Helleruphus A/S påstand om principalt afvisning efter retsplejelovens § 368 a, subsidiært stadfæstelse.

Landsretten bestemte ved kendelse af 27. juni 2024, at ankesagen ikke afvises.

Hovedforhandlingen blev herefter berammet til den 16. april 2026 fra kl. 9.30 – 15.30. Forberedelsen sluttede den 19. marts 2026.

Advokat Rasmus Nilsson Børresen anmodede den 27. marts 2026 på vegne af Lejer (virksomhed) v/Vidne 1 om udsættelse af sagen eller genoptagelse af forberedelsen, idet advokaten agtede at udtræde af sagen.

Helleruphus A/S protesterede herimod.

Landsretten afviste at udsætte sagen eller genoptage forberedelsen og fastholdt hovedforhandlingen den 16. april 2026, jf. retsbog af 31. marts 2026.

Den 9. april 2026 indgav advokat Rasmus Nilsson Børresen påstandsdokument på vegne af Lejer (virksomhed) v/Vidne 1 og frafaldt i den forbindelse at føre tidligere varslede vidner.

Ved meddelelse af 15. april 2026 oplyste advokat Rasmus Nilsson Børresen, at Vidne 1 var blevet syg og derfor var forhindret i at møde til hovedforhandlingen den 16. april 2026. Advokaten anmodede om udsættelse af sagen med henblik på omberømmelse.

Helleruphus A/S protesterede herimod og anmodede landsretten om på det nu foreliggende grundlag at afvise sagen i medfør af retsplejelovens § 368 a.

Landsretten besluttede at aflyse hovedforhandlingen den 16. april 2026 og at indhente bemærkninger fra Lejer (virksomhed) v/Vidne 1 til spørgsmålet om afvisning, jf. retsplejelovens § 368 a, stk. 2.

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.

Efter sagens beviser og boligrettens præmisser sammenholdt med det anførte i parternes processkrifter finder landsretten, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten. Ved vurderingen har landsretten lagt vægt på indholdet af lejekontrakten af 26. november 1965, som Vidne 1 er indtrådt i, herunder det i § 3, pkt. 1, anførte om, at lejen ”kan forhøjes i overensstemmelse med lejeloven”. Landsretten har desuden lagt vægt på de fremlagte sammenligningslejemål, som i vidt omfang er besigtiget af boligrettens medlemmer. Landsretten har endelig lagt vægt på, at Lejer (virksomhed) v/Vidne 1 ikke har fremlagt nye bilag for landsretten, og at parterne i deres påstandsdokumenter

af 8. og 9. april 2026 har begrænset bevisførelsen for landsretten til de fremlagte dokumentbeviser og en supplerende partsforklaring fra Vidne 1.

Da sagen ikke er af principiel karakter, og da heller ikke andre grunde i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten, afviser landsretten anken.

Efter sagens udfald skal Lejer (virksomhed) v/Vidne 1 i sagsomkostninger for landsretten betale 20.000 kr. til Helleruphus A/S til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, herunder at sagen er sluttet efter indlevering af ekstrakt og påstandsdokumenter.

THI KENDES FOR RET:

Denne ankesag afvises.

I sagsomkostninger for landsretten skal Lejer (virksomhed) v/Vidne 1 inden 14 dage betale 20.000 kr. til Helleruphus A/S. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 21-04-2026 kl. 10:58

Modtagere: Advokat (H) Rasmus Nilsson Børresen, Indstævnte Helleruphus A/S,
Lejer (virksomhed) v/Vidne 1, Advokat (L) Dennis Hofmann