



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 21. august 2026

Sag BS-63249/2024-KBH

Udlejer A/S

(advokat Susanne Andréa Roug)

mod

Lejer ApS

(advokat Jakob Dalsgaard-Hansen)

Denne afgørelse er truffet af Dommer samt lægdommerne Boligdommer 1 og Boligdommer 2.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøger, Udlejer A/S, ophævelser, subsidiært opsigelser, af i alt syv boliglejemål, som sagsøgte Lejer ApS har lejet, er berettiget. Sagen drejer sig herunder nærmere om, hvorvidt Lejer ApS har anvendt det lejede til ulovlig korttidsudlejning og i strid med lejeafta -lerne.

Udlejer A/S har nedlagt følgende påstande:

”Sagsøgers påstand 1

Sagsøgte tilpligtes at fraflytte og aflevere lejemålet beliggende Adresse 1, 2100 København Ø, straks, subsidiært med et af retten fastsat passende varsel.

Sagsøgers påstand 2

Sagsøgte tilpligtes at fraflytte og aflevere lejemålene

- Adresse 2, København
- Adresse 3, København
- Adresse 4, 2100 København Ø

- Adresse 5, 2100 København Ø
- Adresse 6, 2100 København Ø
- Adresse 7, 2100 København Ø

straks, subsidiært med et af retten fastsat passende varsel.”

Lejer ApS har nedlagt påstand om frifindelse.

Retten har modtaget sagen den 19. december 2024.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af samtlige af de mellem parterne indgåede lejekontrakter, at det lejede ikke uden udlejers skriftlige samtykke må anvendes til andet end beboelse. For så vidt angår lejekontrakterne vedrørende lejemålene Adresse 4, 2100 København Ø, Adresse 8, 2100 København Ø og Adresse 6, 2100 København Ø, fremgår det endvidere, at der ikke må ryges i lejemålet, på altanen eller på ejendommens fællesarealer. -

Udlejer A/S modtog den 2. juli 2024 et brev fra Københavns Kommune, der oplyste, at kommunen havde fået en anmeldelse om, at boligen på adressen Adresse 1, 2100 København Ø, ikke anvendtes til helårsbeboelse, men til korttidsudlejning, samt at ingen personer var tilmeldt på adressen ifølge folkeregisteret. I forlængelse heraf udstedte Udlejer A/S den 8. juli 2024 et påbud til Lejer ApS om at bringe forholdet til ophør omgående, idet lejemålet i modsat fald straks ville blive ophævet. Udlejer A/S ophævede lejeforholdet ved et brev dateret den 7. oktober 2024 under henvisning til lejelovens § 182, stk. 1, nr. 2, og nr. 13, idet lejemålet på trods af påbuddet fortsat blev anvendt til korttidsudlejning. Det er ubestridt, at ophævelsesskrivelserne vedr. såvel dette lejemål som de øvrige seks lejemål, der er dateret den 14. oktober 2025, er kommet frem til Lejer ApS. Det er ligeledes ubestridt, at Lejer ApS rettidigt har gjort indsigelse mv. -

For så vidt angår lejemålet beliggende Adresse 7, 2100 København Ø, fremgår det af en udskrift fra CVR-registeret af 14. juli 2025, at der på adressen er tilknyttet en erhvervsvirksomhed ved navn Virksomhed 1 v/Person 1.

Udlejer A/S fremsendte den 20. november 2025 nye ophævelsesskrivelser til Lejer ApS vedr. lejemålene beliggende Adresse 5, 2100 København Ø og Adresse 1, 2100 København Ø under henvisning til lejelovens § 182, stk. 1, nr. 4, og nr. 13, idet Udlejer A/S fra Københavns Kommune den 13. november 2025 havde fået oplyst, at ingen personer var bopælsregistreret på adresserne. Lejer ApS gjorde på ny indsigelse herimod. -

Udlejer A/S fremsendte den 21. april 2026 en ny ophævelsesskrivelse til Lejer ApS vedr. samtlige syv lejemål, som er omfattet af nærværende sag, under henvisning til lejelovens § 182, stk. 1, nr. 2, 4 og 13. Lejer ApS gjorde på ny indsigelse herimod.

Det fremgår af en den 16. april 2026 konkret foretaget booking af lejemålet Adresse 9, 2100 København Ø med to overnatninger fra den 6. juli 2026 til den 8. juli 2026, at prisen inkl. et rengøringsgebyr på 649 kr. udgjorde i alt 6.791,90 kr. Det fremgår af en bookingbekræftelse af samme dag, at "Virksomhed 2" takkede for bookingen mv.

Udlejer A/S fremsendte den 20. november 2025 nye ophævelsesskrivelser til Lejer ApS vedr. lejemålene beliggende Adresse 5, 2100 København Ø og Adresse 1, 2100 København Ø under henvisning til lejelovens § 182, stk. 1, nr. 4, og nr. 13, idet Udlejer A/S fra Københavns Kommune den 13. november 2025 havde fået oplyst, at ingen personer var bopælsregistreret på adresserne. Lejer ApS gjorde på ny indsigelse herimod.

Der er endvidere fremlagt en række artikler om et ulovligt Airbnb-netværk, hvoraf bl.a. fremgår, at berygtede erhvervsfolk driver skyggehoteletter fra over 170 lejligheder i København under bl.a. navnet "Virksomhed 2", som drives af selskaberne Virksomhed A/S og Lejer ApS.

Der er derudover fremlagt en lang række billeder og annoncer fra hjemmesiden www.booking.com, som omhandler alle de syv lejemål, der er genstanden i nærværende sag.

Udlejer A/S har derudover fremlagt dokumentation for at have modtaget en række klager fra navnlig en overbo til lejemålet beliggende Adresse 1, 2100 København Ø, men også fra en nabo samt én yderligere person med relation til lejemålet beliggende Adresse 5, 2100 København Ø.

Det fremgår af en virksomhedsrapport af 22. april 2026 vedr. Lejer ApS, at Person 2 er selskabets administrerende direktør, og at Person 3 og Person 2 er selskabets reelle ejere gennem selskaberne Virksomhed ApS 1 og Virksomhed ApS 2. Derudover er Person 4 anført som legal ejer af en mindre andel af selskabet. Det fremgår af en udskrift fra Virksomhed 2's profil på LinkedIn, at Person 4 er anført som "Co-Founder" hos Virksomhed 2, og at Person 3 er "Head of acquisition". Af en udskrift fra Person 3's profil på LinkedIn fremgår det bl.a., at han siden oktober 2020 og til nu (april 2026) på fuld tid har været leder af Virksomhed 2.

Af sagens bilag 61 (støttebilag) fremgår følgende oversigt:

[Billede udeladt pga. personfølsomme oplysninger]

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af vidnerne Vidne 1 og Vidne 2.

Vidne 1 har forklaret bl.a., at han er ansat hos Udlejer A/S og er leder for en afdeling, der har til opgave at servicere og vedligeholde selskabets ejendomme, herunder rekvirere håndværkere, hvis det er påkrævet. Han har været ansat i selskabet siden november 2018. -

Hans tilknytning til denne sag begyndte den 3. eller 4. november 2025, hvor en lejer ved navn Person 5 sendte en klage til ham via service-mailen. Klagen handlede om bordeldrift i nabolejermålet beliggende Adresse 1, 2100 København Ø, og at der som følge heraf var et rend af mænd op og ned ad trapperne i opgangen. Han talte ikke med Person 5 den pågældende dag, men de talte sammen ugen efter, hvor han tog ud til Person 5, der oplyste, at problemerne nu var hørt op. Han har været lejer hos dem i mange år og er ikke typen, der klager over ting. Han tog ud til det lejemål, der blev klaget over, dagen efter modtagelsen af mailen og bankede på døren, i hvilken forbindelse han konstaterede flere letpåkledte piger inde fra lejemålet. Han bad dem forlade lejemålet, men det var de ikke meget for. Han gav dem en time til at forlade lejemålet og oplyste, at han i modsat fald ville tilkalde politiet. Efter 40-50 minutter forlod 3-4 piger lejligheden med nogle små trolleyer. Pigerne havde alle nedringet tøj på, og de havde store bryster og var godt shinet up. Pigen, der åbnede døren, havde desuden en meget kort kjole på. Vedkommende talte meget dårligt engelsk, og han tror, hun kunne være østeuropæer. De havde ikke ret til at gøre det, som de gjorde, konstaterede han. De fortalte ham, at de havde lejet lejemå -

let gennem Airbnb. De oplyste ikke, hvor længe de havde været lejere. Han talte ikke med nogen af de andre kvinder, der forlod lejemålet. Derefter tog han tilbage til kontoret. Han noterede ikke noget ned, men sagde det videre til ejendomsadministratoren. Han ved ikke, om de foretog sig noget i den forbindelse. -

Kontakten med lejer har været både skriftlig og telefonisk med en Person 6 fra Virksomhed 2, der typisk kontaktede dem i forbindelse med opstart af lejemålene. Det er også ham, der skriver, når der er stoppede afløb eller lign. Han har udelukkende haft kontakt med Person 2, hvis der skulle laves system-nøgler, som kun de kan lave. Der er helt bestemt en aftale mellem Person 2 og Virksomhed 2. Det er han slet ikke i tvivl om. Han har også mødtes med Person 6. -

Forevist fotoet på ekstraktens side 264 forklarede han, at det er sådan en ladcykel, de kører rundt på. Han ved ikke, hvilket rengøringsfirma de bruger. Lin ned, dyner, puder mv. står typisk klar nede i kælderen til ejendommene. Han har ikke indgået aftale med nogen om, at de havde lov til at opbevare det der. Han er ikke tilknyttet Udlejer A/S' administration. -

Forevist fotoet på ekstraktens side 293 forklarede han, at det er et foto af deres sædvanlige låsesystem. Den lille boks til venstre er imidlertid ikke en del af deres system. Den lille boks er installeret af Person 2 eller andre fra Virksomhed 2, og den bliver forbundet til deres låsesystem i form af den større boks, som fungerer til hoveddøren ind til opgangen. De ved, at det forholder sig sådan, for hver gang de piller den lille boks ned, kommer den op igen, samt fordi han og kollegaer konkret flere gange har set gæster anvende denne til at komme ind i opgangen med. De erfarede også, at gæsterne typisk kom ind i selve lejligheden ved hjælp af nøgler placeret i nøglebokse uden på ejendommen eller et andet sted i nærheden, herunder på cykelstativer, bagved et træ/beplantning etc. Dette er der også blevet lagt mærke til af øvrige beboere i ejendommene. De fjerner disse nøglebokse i takt med, at de opdager dem. De har set både det omtalte fremmede låsesystem samt sådanne nøglebokse opsat i forbindelse med ejendommene beliggende Lokation 1, Lokation 2 og Lokation 3. -

For så vidt angår begge deres lejemål i ejendommen på Lokation 1 fik de klager fra omkringliggende ejendomme og lejemål. Han kan ikke oplyse nærmere om, hvilken eksakt periode det har drejet sig om. -

På et tidspunkt var der ultimo 2025 indrapporteret en vandskade grundet et utæt badeværelsesgulv i deres lejlighed i ejendommen Adresse 7, 2100 København Ø, som forårsagede vandindtrængen hos underboen. De forsøgte at komme ind for at foretage udbedring af skaden, men kunne ikke få lov hertil grundet tilstedeværende gæster i lejemålet, som uagtet vandskaden -

blot benyttede badeværelset alligevel. Lejer var forinden orienteret om, at der var det her problem, og lejer havde også selv ringet til dem forinden og klaget over netop det.

Generelt hvis lejer har oplevet forhold som en utæt vandhane og lignende, så har Nest Ejendommers serviceafdeling typisk kontaktet dem for udbedring heraf.

Vidne 2 har med bistand fra engelsk tolk Person 7 forklaret bl.a., at han arbejder i videospil-branchen og flyttede til København for ca. fire år siden for at arbejde. Han boede i Adresse 10, 2100 København Ø, hvor han flyttede ind i juli 2022. I det første halve år var det normalt, og der var gode naboer. Han fraflyttede i november 2025 pga. larm og de utallige forstyrrelser fra underboens lejlighed, dvs. hos 2. tv. Problemerne begyndte i starten af 2023, hvor der blev holdt rigtig mange fester og var megen larm og gener generelt. De gik ofte ned og bankede på og klagede herover, men de folk, de mødte i den anledning, var ligeglade og kunne nærmest blive voldelige, hvis ikke de passede på. Der var larm og uro hver eneste uge, og de kunne ikke sove som følge heraf. Den ene af de dage, hvor han sendte en e-mail til udlejer, havde de gæster på besøg, og hverken de eller naboerne i opgangen kunne sove den nat. Han ved ikke, hvem der boede i den lejlighed nedenunder. Det var hele tiden forskellige mennesker, der kom i lejligheden. Der kom en ny gruppe mennesker hver uge, og nogle gange kom der nye grupper flere gange på samme uge. De bankede altid på døren, før de klagede til udlejer via e-mail. Han har formentlig talt med over 30 forskellige mennesker i den forbindelse. De nævnte alle for ham, at de havde booket deres ophold online på en hjemmeside, uden at www.booking.com specifikt blev nævnt. Alle lejede altid lejligheden online på internettet. Han har fra naboer i opgangen hørt, at det skete via hjemmesiden www.booking.com. Han observerede hele tiden forskellige mennesker komme til og fra lejligheden med kufferter. Han tror ikke, at gæsterne ved ankomst blev modtaget af noget personale, men han er ikke sikker. Han er helt overbevist om, at der fandt korttidsudlejning sted i 2. tv. Det er rigtigt, at han ikke som dokumentation har optaget videoer af støjen eller fotos af sækkene med sengelinned mv.

Inden han klagede første gang den 30. september 2024, havde han flere gange forsøgt at løse problemerne selv. Han sendte altid kun mails til sin udlejer, Udlejer A/S, når det ikke lykkedes at få folk til at skrue ned for lyden etc. Indholdet af hans mail fra 30. september 2024 giver et retvisende billede af de udfordringer, han oplevede i de værste tilfælde, som måske var 20 gange i alt.

Det var bortset fra underboens lejlighed en rolig ejendom med søde mennesker. Bortset fra de omtalte problemer var han glad for lejligheden og for at bo der. Han kan også godt forstå og acceptere, at der holdes fester indimellem, men ty

pisk adviserer folk hinanden forinden. Det skete aldrig her, og det er meget hårdt for dem, der bor der. Det medførte meget nervøsitet og stress, herunder ved at de lå om aftenen og natten og nærmest ventede på lydene og larmen. Det værste var, at det var tilfældigt, hvornår støjen begyndte.

Han sendte en ny mail med en klage den 3. april 2025 angående rygning. Støjen var som sagt et problem, men det var rygningen i underboens lejlighed helt sikkert også. Der er tynde gulve imellem lejlighederne, da det er en gammel bygning. Det medførte, at al røgen og lugten kom op til ham. Hans soveværelse og stue lugtede, selv om de ikke selv er rygere. Rygning kunne forekomme ofte, men det kom an på, hvem der boede der, og om de respekterede husreglerne. Han sendte den 7. april 2025 endnu en klage over fortsat rygning. Han husker ikke specifikt gæsterne fra denne periode, hvor der blev røget uafbrudt i fire dage.

Han husker ikke alle detaljerne i, hvordan gæsterne kom ind i bygningen, men bygningens opgangsdør havde en slags nøgleboks med et rødt klistermærke ud for 2. tv.

Forevist fotoet på ekstraktens side 293 forklarede han, at der på bygningsfacaden sad en boks magen til den store boks på billedet. Han husker ikke den lille boks, men det ligner en gammel boks, som havde siddet der i en periode.

Han så typisk to rengøringsmedarbejdere ad gangen, når der skulle gøres rent i lejligheden mellem de forskellige udlejninger. Han har også set sække, som man benytter på hoteller, stå med rent sengelinned, håndklæder etc. enten udenfor opgangsdøren eller ved hoveddøren ind til 2. tv.

Forevist fotoet på ekstraktens side 264 forklarede han, at han mener at have set denne type ladcykel før nede foran ejendommen. Han ved ikke, hvad disse cykler fragtede til eller fra ejendommen. Lastbilen med bure i har han ikke set før.

Parternes synspunkter

Udlejer A/S har i sit påstandsdokument anført:

”...

ANBRINGENDER

Det er udlejers hovedsynspunkt, at lejer har misligholdt, herunder væsentligt har misligholdt, såvel hvert af de syv lejeforhold for sig samt parternes samlede aftaleforhold, og at lejemålene derfor med rette er blevet bragt til ophør.

Den påberåbte misligholdelse består dels i ulovlig korttidsudlejning af de omtvistede lejemål og dermed anvendelse til andet end aftalt, dels i fraflytning i utide, idet lejer ikke samtidig med systematisk anvendelse til korttidsudlejning kan anvende lejemålet til helårsbeboelse og opfylde bopælspligten.

Det bemærkes for god ordens skyld, at lejemålene ikke er blevet ophævet efter lejelovens § 182, stk. 1, nr. 6, hvorfor der kan ses bort fra det af lejer anførte om ulovlig fremleje [...].

Til støtte for den nedlagte påstand gør udlejer gældende,

- at lejer uberettiget og trods påtale på systematisk vis har anvendt alle syv lejemål til korttidsudlejning i strid med lejekontrakternes § 1, lejelovens § 150, stk. 1, og bopælspligten, herunder lov om boligforhold og sommerhusloven,
- at korttidsudlejning ikke er omfattet af lejers lovbestemte ret til fremleje, jf. leje-lovens § 150, stk. 2, og §§ 157-158,
- at lejer ikke kan opfylde sin bopælspligt og pligt til at anvende lejemålene til helårs - beboelse samtidig med, at lejemålene er helt eller delvist booket til korttidsudlejning, hvorfor lejer i lejeretlig henseende reelt er fraflyttet det lejede i utide og uden aftale med udlejer,
- at lejer herved har misligholdt sine forpligtelser på en sådan måde, at fjernelse fra lejemålet i øvrigt er påkrævet,
- at en ændring af lejers adfærd forekommer udsigtsløs, når henses til lejers fortsatte misligholdelse trods påtale, ophævelser, opsigelser og sagsanlæg således,
- at lejers misligholdelse af hvert enkelt lejeforhold samt parternes samlede aftaleforhold er væsentlig, jf. lejelovens § 183, stk. 1, modsætningsvis, idet der er tale om systematisk og professionel korttidsudlejning foretaget et meget stort antal gange over en længere periode,
- at lejemålene derfor med rette er ophævet i medfør af lejelovens § 182, stk. 1, nr. 2, nr. 3 og nr. 13,
- at vægtige grunde i øvrigt gør det magtpåliggende for udlejer at blive løst fra leje - forholdet, hvorfor lejemålet tillige med rette er opsagt i medfør af lejelovens § 171, stk. 1, nr. 8,
- at udlejer på behørig vis har fremlagt omfattende skriftlig dokumentation for den påberåbte misligholdelse og dokumenteret, at de omtvistede lejemål faktisk har været anvendt til og fortsat er tilgængelige for korttidsudlejning,
- at det er uden betydning for sagens tvist, om lejer selv eller tredjemand har foretaget og administreret m.m. korttidsudlejningen, da lejer også er ansvarlig for tredjemands anvendelse af det lejede, herunder forpligtet til at bringe tredjemands ulovlige anvendelse til ophør,
- at misligholdelsen derfor kan henføres til lejer for det tilfælde, at tredjemand har udbudt lejemålene til korttidsudlejning, idet lejer ikke har bragt forholdet til op -hør eller dokumenteret sine rimelige bestræbelser herpå,
- at lejers identifikation med og relation til Virksomhed 2 er af betydning for sagens tvist, når lejer er ansvarlig for tredjemands ulovlige anvendelse af de omtvistede lejemål, og det er dokumenteret, at disse lejemål indgår i Virksomhed 2's porte -følge af lejemål udbudt til korttidsudlejning.

Processuel skadevirkning

Lejer har ikke fremlagt nogen behørig dokumentation til støtte for sin påstand om frifindelse, og udlejer har derfor gentagende gange opfordret lejer til, at:

- 1) Fremlægge en fremlejekontrakt for Adresse 1, gældende forud for op

hævelsestidspunktet, hvis lejer fastholder, at lejemålet ikke blev anvendt til kort tidsudlejning på dette tidspunkt. -

- 2) Oplys og dokumentere, hvem lejer registrerede på Adresse 1, den 9. oktober 2024.
- 3) Oplys nærmere om sin relation til samtlige af de for sagsøger ukendte personer med folkeregisteradresse på de omtvistede lejemål og deres tilknytning til de respektive lejemål samt fremlægge fremlejekontrakter gældende forud for ophævelsestidspunktet, hvis lejer fastholder, at lejemålene ikke blev anvendt til kort tidsudlejning på dette tidspunkt.
- 4) Fremlægge dokumentation for det påståede midlertidige fremlejekifte, f.eks. en fremlejekontrakt indgået forud for ophævelsestidspunktet.
- 6) *[sic]* Dokumentere, at lejer har foretaget rimelige bestræbelser på at bringe tredjemands korttidsudlejning til ophør, f.eks. ved at fremlægge kopi af påbud herom til fremlejetager, samt ophævelse af fremlejeforholdene for fremlejetagers manglende efterlevelse af påbud. -

Lejer har imidlertid undladt at imødekomme disse opfordringer bl.a. med henvisning til reglerne om personoplysninger.

Det gøres gældende, at retten skal tillægge lejer manglende besvarelse af opfordringerne processuel skadevirkning, jf. retsplejelovens § 344, stk. 2-3.

Retten kan i så fald lægge til grund, at lejer ikke kan eller vil dokumentere de forhold, som lejer har påberåbt sig til støtte for sin påstand om frifindelse således, at:

- 1) Der forelå ikke en skriftlig fremlejekontrakt på ophævelsestidspunktet den 7. oktober 2024.
- 2) Lejer havde ikke bragt forholdet i orden pr. 9. oktober 2024.
- 3) Der forelå ikke skriftlige fremlejekontrakter på ophævelsestidspunktet den 14. oktober 2025, og lejemålene blev anvendt til korttidsudlejning
- 4) Der blev ikke foretaget et midlertidigt fremlejekifte, og at der forelå ikke en skriftlig fremlejekontrakt på ophævelsestidspunktet den 7. oktober 2024.
- 6) *[sic]* Lejer har ikke bragt eller forsøgt at bringe korttidsudlejningen til ophør, men derimod har fortsat hermed trods påbud, ophævelser og sagsanlæg.
...”

Lejer ApS har i sit påstandsdokument anført:

”...

3. Anbringender

- 3.1 Udlejer A/S bærer bevisbyrden for, at betingelserne for ophævelse, subsidiært opsigelse, er opfyldt. Den part, der påberåber sig en væsentlig mislig -holdelse som grundlag for ophævelse eller opsigelse, skal bevise de faktiske for -hold, der bærer retsfølgen. Dette gælder med særlig styrke, når den påståede misligholdelse skal føre til den indgribende retsfølge, at lejer skal fraflytte
- 3.2 Bevisbyrden er ikke løftet. Udlejer A/S har ikke dokumenteret, at Lejer ApS har foretaget den påståede korttidsudlejning, har oprettet Booking.com-annoncerne, har administreret udlejningerne, har modtaget betaling, har instrue -

ret andre om udlejning eller har accepteret, at andre foretog udlejning på Lejer ApS' vegne.

- 3.3 Udlejer A/S' bevisførelse hviler i væsentligt omfang på materiale om an -dre retssubjekter end Lejer ApS. Det er ikke tilstrækkeligt, at der måtte være ejer-, adresse-, navne- eller branchemæssige forbindelser mellem Lejer ApS og andre selskaber. Et kapitalselskab er et selvstændigt retssubjekt. Identifikation mellem Lejer ApS og andre selskaber kræver et konkret og sikkert grundlag. Et sådant grundlag er ikke ført.
- 3.4 Det bestrides derfor, at materiale om Virksomhed 2, Virksomhed ApS 1, Virksomhed ApS 3, Virksomhed ApS 4 eller andre Virksomhed 2-relaterede enheder kan danne grundlag for ophævelse eller opsigelse af Lejer ApS' lejeforhold. Det forhold, at Virksomhed ApS 1 måtte være medejer af Lejer ApS, dokumenterer ikke, at Lejer ApS hæfter for eller kan identificeres med dispositioner foretaget af an -dre selskaber. Ejerforhold er ikke det samme som dispositionsret, fuldmagt, in -struktionsforhold eller ansvar for konkrete udlejninger.
- 3.5 Udlejer A/S' Booking.com-materiale dokumenterer ikke, at Lejer ApS har handlet i strid med lejeaftalerne. Udskrifter fra Booking.com kan efter deres karakter højest vise, at der på internettet har været annoncer, beskrivelser, bille -der, anmeldelser eller bookingmuligheder, som Udlejer A/S mener kan knyttes til de omtvistede adresser. De dokumenterer derimod ikke i sig selv, hvem der har oprettet annoncerne, hvem der har kontrolleret profilerne, hvem der har administreret bookingerne, hvem der har modtaget betaling, hvem der har udleveret nøgler, om Lejer ApS havde kendskab til forholdet, eller om Lejer ApS har accepteret eller bemyndiget forholdet.
- 3.6 Det afgørende spørgsmål er ikke, om der findes online-materiale, som Udlejer A/S mener relaterer sig til de omtvistede lejemål. Det afgørende spørgsmål er, om Udlejer A/S har bevist, at Lejer ApS har foretaget el -ler er ansvarlig for den konkrete misligholdelse. Det har Udlejer A/S ikke bevist.
- [...]
- 3.10 Udlejer A/S har ikke bevist de faktiske betingelser for ophævelse. Der er ikke ført bevis for, at Lejer ApS har anvendt lejemålene til andet end aftalt, at Lejer ApS har overladt brugen til andre uden ret hertil, eller at Lejer ApS efter en relevant og dokumenteret indsigelse har undladt at bringe et påvist for -hold til ophør. Allerede af den grund skal Lejer ApS frifindes.
- 3.11 Ophævelse er en indgribende misligholdelsesbeføjelse. Det kan derfor ikke være tilstrækkeligt, at Udlejer A/S fremlægger indicier, presseomtale, gene -relle brancheoplysninger, online-udskrifter eller oplysninger om andre selskaber. Der kræves et konkret bevis for den påståede misligholdelse fra Lejer ApS' side.
- 3.12 Udlejer A/S har ikke ført et sådant bevis. Den samlede bevisførelse hviler på en indiciekæde, hvor Udlejer A/S forsøger at slutte fra online-annon -cer og omtale af andre aktører til, at Lejer ApS skulle have misligholdt sine le -jeaftaler. Denne slutning er ikke bevist og kan ikke bære ophævelse.
- 3.13 Udlejer A/S har subsidiært påberåbt sig opsigelse. Efter lejelovens § 171, stk. 1, nr. 8, kan udlejeren opsiges, når vægtige grunde gør det særligt magtpålig -gende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.
- 3.14 Lejelovens § 171, stk. 1, nr. 8, er en undtagelsesbestemmelse og forudsætter et konkret og tungtvejende grundlag. Udlejer A/S har ikke godtgjort, at Lejer ApS har udvist en sådan adfærd, at det er særligt magtpåliggende for Udlejer A/S at blive løst fra lejeforholdene. Når den påståede mislighol -

delse ikke er bevist, kan samme ubestyrkede forhold heller ikke bære en subsidiær opsigelse.

- 3.15 For de seks yderligere lejemål er bevisproblemet endnu tydeligere. Udlejer A/S har udvidet sagen til en samlet sag om flere lejemål og flere forskellige adresser. Bevisbedømmelsen skal imidlertid foretages konkret for hvert enkelt lejemål. Det er ikke tilstrækkeligt at føre et samlet, generelt bevis om en påstået forretningsmodel eller en påstået tilknytning til Nest-relaterede selskaber.
- 3.16 Udlejer A/S skal for hvert enkelt lejemål bevise, hvilken konkret mislig -holdelse der påstås, hvornår misligholdelsen er sket, at misligholdelsen angår det pågældende lejemål, at Lejer ApS er ansvarlig for forholdet, at der er afgivet relevant og dokumenteret indsigelse eller påtale, hvor dette kræves, og at betingelserne for ophævelse eller opsigelse er opfyldt. Dette er ikke sket.
- 3.17 Udlejer A/S har fremlagt presseomtale, politiske aftaler og generelt materiale om korttidsudlejning. Sådant materiale kan ikke bevise misligholdelse i denne konkrete sag. Sagen skal afgøres på grundlag af de konkrete lejeaftaler og de konkrete beviser for Lejer ApS' handlinger. Generelle samfundsmæssige eller politiske drøftelser om korttidsudlejning kan ikke erstatte det nødvendige bevis for, at Lejer ApS har misligholdt lejeaftalerne.
- 3.18 Lejer ApS bestrider ikke, at uautoriseret korttidsudlejning efter omstændighederne kan udgøre misligholdelse af et boliglejemål. Det afgørende er imidlertid, at denne sag ikke kan afgøres på et abstrakt synspunkt om korttidsudlejning. Selv i sager, hvor udlejere har fået medhold i ophævelse ved korttidsudlejning, beror resultatet på konkret bevis for, at lejer selv har annonceret, udlejet eller fortsat udlejningen efter indsigelse. Den præmis taler ikke for Udlejer A/S her, men imod Udlejer A/S, fordi sagsøger netop ikke har dokumenteret, at Lejer ApS har foretaget de dispositioner, som lægges Lejer ApS til last.
- 3.19 Hvis Udlejer A/S påberåber sig praksis om Airbnb eller lignende korttidsudlejning, gøres det gældende, at sådan praksis må afgrænses til tilfælde, hvor der foreligger konkret dokumentation for lejerens egen udlejning eller ansvar. Den foreliggende sag er anderledes, fordi Udlejer A/S' bevisførelse i væsentligt omfang vedrører andre retssubjekter, antagelser om ejerstruktur og onlinemateriale uden dokumenteret tilknytning til Lejer ApS.

4. PROCESSUEL

- 4.1. Lejer ApS fastholder, at sagen skal afgøres på det foreliggende bevisgrundlag, og at Udlejer A/S ikke har løftet sin bevisbyrde.

[...]

- 4.3 Lejer ApS gør gældende, at eventuel usikkerhed om, hvem der har oprettet, administreret eller modtaget betaling for Booking.com-udlejningerne, må komme Udlejer A/S til skade som den bevisbyrdebærende part.

- 4.4 Lejer ApS gør endvidere gældende, at retten ved bevisbedømmelsen bør se bort fra eller tillægge begrænset vægt til materiale, der alene vedrører andre selskaber, generel presseomtale, politiske aftaler eller ikke-individualiserede oplysninger om korttidsudlejning.

...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Det kan efter bevisførelsen herunder vidneforklaringerne afgivet af Vidne 1 og Vidne 2 lægges til grund, at lejemålet beliggende Adresse 11, 2100 København Ø, gennem en længere periode, mens Lejer ApS har væ -
ret lejer af lejemålet, har været anvendt til korttidsudlejning, hvilket dels er i strid med lovgivningen og dels med den mellem parterne indgåede lejekon -
trakt. Udlejer A/S har ved dokumentbevis godtgjort, at samtlige de af sagen omhandlede syv lejligheder på ophævelses tidspunkterne har været ud -
budt til korttidsudlejning via www.booking.com, på hvilken hjemmeside samt -
lige syv lejemål aktuelt fortsat kan bookes på hotellignende vilkår.

Lejer ApS har på trods af gentagne opfordringer hertil fra Udlejer A/S' side ikke været til at formå at afgive oplysninger om bl.a., hvem Lejer ApS måtte have indgået fremlejeaftaler med. Lejer ApS har blot bestridt, at den omhandlede korttidsudlejning er foretaget af Lejer ApS som lejer eller af andre efter selskabets bemyndigelse og på selskabets vegne. Hertil kommer, at retten både ved meddelelse af 5. januar 2026 og meddelelse af 27. april 2026 har pålagt Lejer ApS at indlevere et processkrift indeholdende bl.a. besvarelsen af disse opfordringer, uden at Lejer ApS efterfølgende har efterkommet dette. Lejer ApS har derimod ved processkrift C af 1. maj 2026 eksplicit afvist at ville efterkomme opfordringerne.

På den baggrund tillægger boligretten Lejer ApS' vægring ved at afgive de efterspurgte oplysninger, som kun Lejer ApS er i stand til at fremkomme med, virkning til fordel for modparten, jf. retsplejelovens § 344, stk. 2. Det læg -
ges derfor til grund, at korttidsudlejningerne har fundet sted af og med Lejer ApS som udlejer eller med Lejer ApS' viden og accept, og at Lejer ApS al -
lerede som følge heraf er ansvarlig for, at der i samtlige syv lejemål har fundet korttidsudlejninger sted, hvilket Lejer ApS trods påkrav herom ikke har gjort noget for at bringe til ophør.

Ovenstående er endvidere underbygget af Vidne 1's forklaring, hvorefter det kan lægges til grund, at dennes kontakt med lejereren har foregået såvel skriftligt som mundtligt med en ansat ved navn Person 6 hos Virksomhed 2, som også var firmaet bag den konkrete foretagne udlejning af lejemålet Adresse 12, 2100 København Ø, foretaget den 16. april 2026. Det er endvi -
dere underbygget af sammenfaldet i person-, ledelses- og ejerkredsen i de in -
volverede selskaber, som fremgår af støttebilaget i sagen, ligesom begge vidner har set ladcykler med påskriften "NEST" i forbindelse med i hvert fald lejemå -
let beliggende Adresse 1, 2100 København Ø.

Boligretten finder på den anførte baggrund, at de udviste forhold udgør væ -
sentlig misligholdelse af lejeforholdet for så vidt angår samtlige syv lejemål, og at Udlejer A/S på den baggrund og under henvisning til de i ophævel-

sesskrivelserne anførte bestemmelser i lejelovens § 182 har været berettiget til at foretage ophævelser af lejeforholdet som sådant.

Lejer ApS skal derfor fraflytte lejemålene straks som nedenfor bestemt.

Retten har ved afgørelsen om, at Lejer ApS skal tilpligtes at fraflytte lejemålene straks, lagt vægt på sagens karakter og alvor herunder at flere af lejlighederne aktuelt fortsat annonceres til korttidsudlejning og på, at der i den foreliggende konkrete situation ikke findes tilstrækkeligt tungtvejende grunde til at indrømme lejeren Lejer ApS, som er en erhvervsdrivende modpart, en frist for fraflytning. -

Efter sagens udfald skal Lejer ApS betale sagsomkostninger til Udlejer A/S. Omkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til 186.500 kr., hvoraf 125.000 kr. inkl. moms dækker udgift til advokat, og 61.500 kr. dækker de indbetalte retsafgifter. Retten har ved fastsættelsen af beløbet til advokat endvidere lagt vægt på skriftvekslingens omfang og på, at der under vejs har været processuelle tvister. -

Udlejer A/S har oplyst ikke at være momsregistreret for udlejningen af lejemålene.

THI KENDES FOR RET:

Lejer ApS tilpligtes at fraflytte og aflevere lejemålet beliggende Adresse 1, 2100 København Ø, straks.

Lejer ApS tilpligtes at fraflytte og aflevere lejemålene

- Adresse 2, København,
- Adresse 3, København,
- Adresse 4, 2100 København Ø,
- Adresse 5, 2100 København Ø,
- Adresse 6, 2100 København Ø og
- Adresse 7, 2100 København Ø,

straks.

Lejer ApS skal til Udlejer A/S betale sagsomkostninger med 186.500 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet med procesrente efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 21-08-2026 kl. 13:03

Modtagere: Sagsøger Udlejer A/S, Advokat (H) Jakob Dalsgaard-Hansen, Advokat
(H) Susanne Andréa Roug, Sagsøgte Lejer ApS