

# Ø.L.D. 6. december 2022 i anke 7. afd. BS-32547/2021-OLR

Forbedringsforhøjelse som følge af installation af elevator ikke anerkendt, da den medførte, at lejen væsentligt ville overstige det lejedes værdi.

Udlejeren U varslede en forbedringsforhøjelse som følge af installation af elevatorer over for en række lejere. Lejen for de pågældende lejemål var for nogles vedkommende fastsat efter [lejelovens § 19](#), stk. 1 (tidligere boligreguleringslovs § 5, stk. 1), mens den for andre lejemåls vedkommende var fastsat efter [lejelovens § 19](#), stk. 2 (tidligere boligreguleringslovs § 5, stk. 2). Forhøjelsen blev indbragt for huslejenævnet og efterfølgende huslejeankenævnet, hvis flertal ikke kunne anerkende forhøjelsen, da den samlede leje væsentligt ville overstige det lejedes værdi. Boligretten, der fandt, at bevisbyrden mht. til det lejedes værdi påhvilede udlejer, godkendte forhøjelsen for nogle få lejemåls vedkommende og afviste den for så vidt angik de øvrige. Landsretten tiltrådte, at U havde bevisbyrden for, at den varslede lejeforhøjelse ikke førte til en leje, der væsentligt oversteg det lejedes værdi. Efter en samlet vurdering af de sammenligningslejemål, der var fremlagt af parterne, fandt landsretten det ikke godtgjort, at der var grundlag for at ændre boligrettens afgørelse, der var truffet på baggrund af en besigtigelse, og hvis resultat tillige stemte overens med udfaldet af nævnsbehandlingen af tvisten. I den forbindelse bemærkedes særligt, at en stor del af de sammenligningslejemål, som U havde fremlagt, vedrørte lejemål i det pågældende ejendomskompleks, og hvor U havde indgået forlig med lejerne, hvorfor lejens størrelse måtte anses som uprøvet. Endvidere var der lagt vægt på, at der ikke var fremlagt nærmere oplysninger om kvaliteten mv. af de lejemål, der var udlejet efter reglen i [lejelovens § 19](#), stk. 2.

(Nicolai Uggerhøj-Winther, Finn Morten Andersen, Anders Lotterup (kst.)) U (adv. Michael Holsting, Kbh.) mod L1-L4 (adv. Jakob Brandgård Busse, Kbh.) samt L5 og L6 (adv. Nikolaj Kjær, Kbh.)

## Københavns Byrets dom 18. august 2021, BS-1585/2020-KBH

### Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 14. januar 2020 og drejer sig om, hvorvidt lejen efter forbedringsforhøjelse som følge af brandsikring, efterisolering og etablering af elevatorer i ejendommen X-vej 12-14 og Y-vej 30, 2100 København væsentlig overstiger det lejedes værdi efter [lejelovens § 47](#), stk. 2.

Sagsøgeren, U, har fremsat følgende påstand:

#### Påstand 1

Sagsøgte L1 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende X-vej 12, 1. tv., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 93.405,24 årligt.

Sagsøgte L2 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 3. tv., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 74.865,60 årligt.

Sagsøgte L3 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 4. th., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 77.356,56 årligt.

Sagsøgte L4 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 1. tv., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 79.808,16 årligt.

Sagsøgte L5 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 1. th., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 82.942,80 årligt.

Sagsøgte L6 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 2. th., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 82.942,68 årligt.

Sagsøgte L7 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 3. th., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 37.867,80 årligt.

Sagsøgte L8 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 5. tv., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 42.241,08 årligt.

#### Påstand 2

De sagsøgte skal anerkende, at lejeforhøjelsen har virkning pr. 1. november 2019.

#### Påstand 3

De sagsøgte skal efterbetale for lidt erlagt leje med tillæg af sædvanlig procesrente fra forfaldsdagen for de enkelte lejebetalinger indtil betaling sker.

*De sagsøgte, L1-L3, har fremsat påstand om frifindelse.*

*De sagsøgte, L4-L8, har fremsat følgende påstande:*

#### Påstand 1

Frifindelse.

#### Påstand 2

Sagsøger skal tilbagebetale til de sagsøgte for meget opkrævet husleje med tillæg af sædvanlig procesrente fra lejeforhøjelsen den 1. november 2019.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. [retsplejelovens § 218 a](#).

## Oplysningerne i sagen

Denne sag drejer sig om otte lejere, som har indbragt huslejeankenævnets afgørelse af 18. december 2019 vedrørende forbedringsarbejder på ejendommen X-vej 12-14 og Y-vej 30, 2100 København for boligretten. Under sagen er der indgået forlig med de øvrige lejere i ejendommen.

Sagsøger varslede den 7. juli 2019 på ny en foreløbig forbedringsforhøjelse for forbedringsarbejder med indsigelsesadgang, idet huslejenævnet havde kendt tidligere varsling ugyldig. Det fremgår af varslingen, at der for varsles en forhøjelse på 33,23 kr./m<sup>2</sup> for brandsikring og efterisolering samt 5.222 kr. svarende til 435,17 kr. pr. måned for elevatorer.

Ved huslejeankenævnets afgørelse af 18. december 2019 blev tidligere lejevarslinger og tidligere afgørelser vedrørende forbedringsforhøjelse, herunder spørgsmålet om genoptagelse, behandlet.

Det fremgår af huslejeankenævnets afgørelse af 18. december 2019:

»Ved mail af 23. august og 10. september 2019 har udlejer, U anmodet ankenævnet om at genoptage ankenævnets afgørelse af 13. februar 2019.

Ankenævnet har derfor taget stilling til, hvorvidt ankenævnets afgørelse 2018-0068331, kan genoptages.

...

#### *Ankenævnets afgørelse*

Ankenævnet har besluttet at genoptage sagen, 2018-006833 og har derefter truffet følgende afgørelse.

Ankenævnet har indledningsvist vedtaget, at varslingen om iværksættelse er gyldig, og at arbejderne vedrørende brandsikring, isolering af tag samt installation af elevatorer er hensigtsmæssige.

Dernæst har nævnet besluttet, at de beregnede forbedringstillæg på henholdsvis 39,80 kr. pr. m<sup>2</sup> for brandsikring og isolering af tag samt 9.586,69 kr. pr. lejemål for installation af elevator, svarer til brugsværdiforøgelsen.

Ankenævnet har besluttet at godkende en lejeforhøjelse på 39,80 kr. pr. m<sup>2</sup> for brandsikring og isolering af tag.

Ankenævnet har ikke fundet grundlag for at godkende en lejeforhøjelse for elevatorer. (*Dissens*)

Dette betyder, at udlejer alene kan opkræve en lejeforhøjelse for brandsikring og isolering af tag på 38,90 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Derudover har ankenævnet besluttet, at varslingen af foreløbig lejeforhøjelse er ugyldig.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

...

#### *Baggrund*

Udlejer har ved breve af 11. januar 2017 varslet iværksættelse og foreløbig forbedringsforhøjelse som følge af isolering af tag, brandsikring og etablering af elevator.

Ejendommen har 35 lejemål, som alle er varslet, idet det dog alene er de 20 af lejemålene, som har fået varslet en forhøjelse for elevatoren. Forhøjelsen er kun over iværksættelsesgrænsen på 98 kr./m<sup>2</sup> for dem, der er omfattet af forhøjelsen for elevator.

8 ud af 20 lejere har gjort rettidig indsigelse.

...

#### *Dokumentation for de forventede udgifter:*

For så vidt angår isolering og brandsikring stemmer beløbene medtaget i det varslede byggebudgettet ikke med beløbene i den fremlagte tilbudsliste til hovedentreprisen.

Elevatoren er slet ikke med i tilbuddet.

Nævnet har bedt udlejer redegøre for, hvordan beløbene i varslingen fremkommer.

Udlejer har svaret, at tallene er baseret på nøgletal og oplysninger om erfaringstal fra rådgivere, og at udgifterne kan beregnes ved, at den samlede udgift til byggeplads i tilbudslisten (1.192.400 kr. eks. moms) i forhold til den samlede udgift for alle de arbejder der udføres (8.339.730 kr. eks. moms) svarende til 13,78 % tillægges beløbene til isolering og brandsikring i tilbudslisten.

Beløbene passer dog stadig ikke helt.

Projektet omfatter som nævnt etablering af lejligheder i tagetagen.

#### *Lejernes indsigelser:*

Lejerne har i indsigelserne anført, at de oplever iværksættelsen af byggearbejderne som en forringelse.

Endvidere har de gjort indsigelse mod, at udgiften til uforudsete udgifter overstiger 10 %, samt mod den anvendte forrentning på 8 %.

Yderligere har lejerne gjort gældende, at lejeforhøjelsen ikke bør træde i kraft før arbejderne er udført.

Desuden har lejerne gjort gældende, at forhøjelsen for elevator skal fordeles efter areal i stedet for pr. lejemål, og at forhøjelsen bør gradueres efter den enkelte etage, da 6. salen får en større brugsværdiforøgelse af elevatoren end 1. salen.

Lejerne har endvidere anført, at de føler sig utrygge ved, at elevatoren skal erstatte brandvejen, og at isoleringsarbejderne føles uvedkommende.

En lejer har yderligere gjort gældende, at han ved etablering af elevatoren mister adgang til gården, hvilket han mener er en forringelse, og at han ikke kan se, hvordan hovedtrappen kan brandsikres, da den er lavet af træ.

#### *Den gældende leje:*

Udlejer har fremlagt en lejerliste med en oversigt over den gældende leje for lejemålene.

På baggrund af listen kan det konstateres, at der opkræves følgende leje:

- X-vej 12, st. th., 1.390 kr./m<sup>2</sup> v/ 82 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- X-vej 12, 1. tv., 1.278 kr./m<sup>2</sup> v/ 58 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)

- X-vej 12, 1. th., 1.541 kr./m<sup>2</sup> v/ 82 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- X-vej 12, 2. tv., 1.509 kr./m<sup>2</sup> v/ 58 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- X-vej 12, 3. tv., 1.230 kr./m<sup>2</sup> v/ 58 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 14, st. tv., 1.549 kr./m<sup>2</sup> v/ 57 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- X-vej 14, 2. tv. 1.396 kr./m<sup>2</sup> v/ 53 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 14, 2. th., 1.598 kr./m<sup>2</sup> v/ 49 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- X-vej 14, 3. tv. 1.549 kr./m<sup>2</sup> v/ 53 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- X-vej 14, 3. th. 1.549 kr./m<sup>2</sup> v/ 49 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- X-vej 14, 5. tv. 1.349 kr./m<sup>2</sup> v/ 53 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 14, 5. th. 1.541 kr./m<sup>2</sup> v/ 49 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- Y-vej 30, 1. tv. 1.348 kr./m<sup>2</sup> v/ 54 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- Y-vej 30, 1. th. 1.549 kr./m<sup>2</sup> v/ 48 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- Y-vej 30, 2. th. 1.549 kr./m<sup>2</sup> v/ 48 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- Y-vej 30, 3. tv. 1.549 kr./m<sup>2</sup> v/ 54 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- Y-vej 30, 3. th. 1.549 kr./m<sup>2</sup> v/ 48 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- Y-vej 30, 4. th. 1.469 kr./m<sup>2</sup> v/ 48 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- Y-vej 30, 5. th. 1.472 kr./m<sup>2</sup> v/ 48 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 12, st. tv. 918 kr./m<sup>2</sup> v/ 73 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 12, 2. th. 966 kr./m<sup>2</sup> v/ 82 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 12, 4. tv. 640 kr./m<sup>2</sup> v/ 58 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 12, 4. th. 902 kr./m<sup>2</sup> v/ 82 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 12, 5. tv. 649 kr./m<sup>2</sup> v/ 58 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 14, 1. tv. 643 kr./m<sup>2</sup> v/ 53 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 14, 1. th. 646 kr./m<sup>2</sup> v/ 49 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 14, 4. tv. 653 kr./m<sup>2</sup> v/ 53 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- X-vej 14, 4. th. 646 kr./m<sup>2</sup> v/ 49 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- Y-vej 30, st. tv. 685 kr./m<sup>2</sup> v/ 54 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)

- Y-vej 30, st. th. 671 kr./m<sup>2</sup> v/ 48 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- Y-vej 30, 2. tv. 1.585 kr./m<sup>2</sup> v/ 54 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 2)
- Y-vej 30, 4. tv. 642 kr./m<sup>2</sup> v/ 54 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)
- Y-vej 30, 5. tv. 652 kr./m<sup>2</sup> v/ 48 m<sup>2</sup> (§ 5, stk. 1)

Nævnet har foretaget besigtigelse af en række lejemål i ejendommen. Nævnet havde varslet besigtigelse af 20 lejemål og fik ved besigtigelsen adgang til 12 lejemål, hvoraf de 11 var moderniserede og 1 var umoderniseret (X-vej 12, 5. tv.). Udlejer var til stede ved nævnets besigtigelse.

Nævnet kunne konstatere, at de moderniserede lejemål i det væsentlige havde ens moderniseringer.

De havde ældre moderniserede køkkener i mørkt træ med stålboardplade, med undtagelse af X-vej 12, st. th. som havde en corianboardplade. Køkkenerne var udstyrede med indbygget ovn, nedfældet gasblus, emhætte og køle-/fryseskab. De fleste af køkkenerne havde linoleumsgulv, mens X-vej 12, st. th. havde trægulv.

Med undtagelse af X-vej 12, st. th. og X-vej 14, st. tv. havde lejemålene ældre, moderniserede flisebadeværelser med toilet, badeplads og håndvask. X-vej 14, st. tv. havde brusekabine, mens X-vej 12, st. th. havde et nyere moderniseret badeværelse med linoleumsgulv, malede vægge og spots.

X-vej 12, 5. tv. var som angivet umoderniseret. Lejemålets køkken havde ikke skabe, men under træboardpladen med håndvasken var der lange hylder med et forhæng. Køkkenet havde gaskomfur, mens de øvrige hårde hvidevarer ifølge det oplyste var lejers.

Lejemålet havde bak-ind-toilet uden håndvask, og i køkkenet var der opsat brusekabine.

Lejemålene havde termoruder og dørtelefon og opvarmedes ved fjernvarme.

Nævnet kunne ved besigtigelsen endvidere konstatere, at der var opsat stillads, og at arbejderne med nyt tag var i gang.

Efter nævnets besigtigelse har nævnet bedt udlejer om at oplyse, om de moderniserede lejemål, som nævnet ikke har besigtiget, svarer til de moderniserede lejemål, som nævnet har besigtiget, eller om de afviger væsentligt herfra.

Nævnet har endvidere bedt udlejer oplyse, om de lejemål, som har en leje på ca. 642-685 kr./m<sup>2</sup>, svarer til det umoderniserede lejemål, som nævnet besigtigede.

Udlejer har ved 14. december 2017 svaret, at lejlighederne med lejeniveauet på 642-685 kr./m<sup>2</sup> alle er umoderniserede.

Endvidere har udlejer svaret, at der grundlæggende er to forskellige planløsninger og lidt variation i lejlighedernes BBR-arealer, men at den tekniske standard er nogenlunde ens, bortset fra at køkkenerne i nogle lejligheder er fornyet undervejs.

#### *Begrundelse og lovgrundlag*

Nævnet har behandlet sagen efter [boligreguleringslovens § 23](#) og 27, jf. § 22 sammenholdt med [lejelovens § 58](#).

Indledningsvist har nævnet vedtaget i henhold til udlejers e-mail af 14. december 2017 at lægge til grund, at de lejemål, som nævnet har besigtiget er repræsentative for de øvrige lejemål i ejendommen, som der varsles forhøjelse for.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen, herunder indtrykkene på nævnets besigtigelse, er det nævnets opfattelse, at der ikke er grundlag for en forhøjelse af lejen.

Det er nævnets opfattelse, at uagtet om forhøjelsen begrænses eller nedsættes ved en omberegning, vil en forhøjelse af lejen medføre, at lejen for alle lejemålene væsentligt vil overstige det lejedes værdi, jf. [lejelovens § 49](#) sammenholdt med kriterierne i [lejelovens § 47](#), stk. 2.

Nævnet har således vedtaget at afvise at godkende en forhøjelse af lejen, som varslet ved udlejers varsling af iværksættelse og foreløbig forbedringsforhøjelse.

Endelig har nævnet vedtaget, at udlejer ikke skal betale tillægsgebyr til nævnet, da lejerne ifølge nævnets opfattelse ikke har fået fuldt medhold, da nævnets afgørelse ikke er truffet i henhold til lejernes indsigelsespunkter.

#### *Ankegrunde*

...

#### *Øvrige oplysninger i sagen*

...

#### *Ankenævnets begrundelse og bemærkninger*

Indledningsvist har ankenævnet taget stilling til udlejers anmodning om genoptagelse af sagen, 2018-0068331.

Under behandlingen af ovennævnte sag besigtigede ankenævnet ejendommen 2 gange. I sagen skulle ankenævnet blandt andet træffe afgørelse om en forhåndsgodkendelse af lejens størrelse i henhold til [boligreguleringslovens § 25a](#), idet der var indbragt en sag om iværksættelse i henhold til [boligreguleringslovens § 25](#).

Udlejer har i forbindelse med anmodningen om genoptagelse gjort gældende, at ankenævnets afgørelse er ugyldig, idet der ikke er henvist til [boligreguleringslovens § 25 a](#).

Det er korrekt, at der ikke fremgår en henvisning til lovbestemmelsen i [boligreguleringslovens § 25a](#) i ankenævnets afgørelse.

Det følger af [forvaltningslovens § 24](#), stk. 1, at »en begrundelse for en afgørelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. I det omfang, afgørelsen efter disse regler beror på et administrativt skøn, skal begrundelsen tillige angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen.«

Den manglende henvisning til [boligreguleringslovens § 25 a](#) er således en fejl, og opfylder ikke begrundelseskravet i [forvaltningslovens § 24](#), stk. 1.

På den baggrund har ankenævnet besluttet at genoptage sagen, 2018-0068331.

For så vidt angår udlejers anbringender om, at afgørelsen er formuleret misvisende, og at ankenævnet har foretaget et skøn under regel, skal ankenævnet bemærke, at genoptagelse alene kan ske, hvis ankenævnets afgørelse bygger på et klart urigtigt grundlag vedrørende omstændigheder, som er begge parter i lejeforholdet bekendt, jf. Østre Landsrets dom, der er gengivet i [UfR 1981, side 765](#).

I den foreliggende sag har ankenævnet ikke fundet, at der er fremkommet oplysninger, som undtagelsesvis kan danne grundlag for at ændre afgørelsen, med undtagelse af ovennævnte forhold vedrørende manglende henvisning til [boligreguleringslovens § 25a](#).

Dette betyder, at ankenævnet har besluttet at genoptage sagen, 2018-0068331.

Herefter har ankenævnet truffet afgørelse som angivet nedenfor:

Ankenævnet har besigtiget ejendommen den 13. december 2018 og den 16. januar 2019, og efterfølgende behandlet sagen på et møde.

#### *Iværksættelse*

Udlejer har varslet iværksættelse og foreløbig lejeforhøjelse vedrørende brandsikring, isolering af tag og elevatorer.

Indledningsvist har ankenævnet fundet, at de formelle krav til iværksættelsesvarslingen er opfyldt, jf. [boligreguleringslovens § 23](#), stk. 1.

Ankenævnet har dernæst fundet, at arbejderne er hensigtsmæssige, jf. [boligreguleringslovens § 25](#), stk. 1.

#### *Brugsværdiforøgelsen*

##### *Isolering af tag og brandsikring - udlejers budget*

	Procent	
Isolering af tagetage		244.000,00 kr.
Brandsikring 3 opgange		585.000,00 kr.
Uforudsete udgifter og entrepriseforsikring	15 %	124.350,00 kr.
i alt		953.350,00 kr.
Projektering og byggestyring	12,50 %	119.168,75 kr.
Administration	2,50 %	23.833,75 kr.
Byggelånsrenter 9 % i 5 måneder		35.750,63 kr.
i alt		1.132.103,13 kr.
Etableringsomkostninger byggelån og kreditforeningslån	3,50 %	39.623,61 kr.



i alt		1.171.726,74 kr.
Forrentning / forbedringsforhøjelse	8 %	93.738,14 kr.
Samlet etageareal inklusive nye lejligheder		2355
Forbedringsforhøjelse pr. kvm		39,80 kr.

#### *Elevator - udlejers budget*

Etablering af elevatorer		1.950.000,00 kr.
Uforudsete udgifter og entrepriseforsikring	15 %	292.500,00 kr.
i alt		2.242.500,00 kr.
Projektering og byggestyring	12,50 %	280.312,50 kr.
Administration	2,50 %	56.062,50 kr.
Byggelånsrenter 9 % i 5 måneder		84.093,75 kr.
i alt		2.662.968,75 kr.
Etableringsomkostninger byggelån og kreditforeningslån	3,50 %	93.203,91 kr.
i alt		2.756.172,66 kr.
Forrentning / forbedringsforhøjelse	8 %	220.493,81 kr.
Antal lejligheder forbedringsforhøjelsen fordeles på		23
Forbedringsforhøjelse pr. lejemål		9.586,69 kr.

Efter en besigtigelse af ejendommen og en gennemgang af sagens dokumenter, finder ankenævnet at brugsværdiforhøjelsen svarer til den af udlejer beregnede lejeforhøjelse.

#### *Forhåndsgodkendelse og det lejedes værdi*

Ankenævnet har dernæst taget stilling til, hvorvidt ankenævnet kan forhåndsgodkende lejeforhøjelsen.

Der er varslet lejeforhøjelse som følge af

- Elevatorer i opgangene;
- X-vej 12 og Y-vej 30.
- Brandsikring i alle 3 opgange.
- Isolering af tag i alle 3 opgange.

Udlejer har varslet en stigning på 9.586,69 kr. pr. lejemål for elevatorer. Da grænsebeløbet i [boligreguleringslovens § 26](#), stk. 1, på 194 kr. pr. m<sup>2</sup> (januar 2017) dermed overskrides for visse af lejerne, har udlejer maksimeret lejeforhøjelsen til 194 kr. pr. m<sup>2</sup> for de pågældende lejere.

Der er alene 3 lejemål, hvor lejeforhøjelsen bliver 156,71 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette drejer sig om:

- X-vej 12, 1. th.
- X-vej 12, 2. th.
- X-vej 12, 4. th.

Udlejer har dog også varslet en lejeforhøjelse på 39,80 kr. pr. m<sup>2</sup> for brandsikring og isolering for samtlige lejemål.

Dette betyder, at den samlede lejeforhøjelse for alle lejemål, hvor der etableres elevator, ligeledes skal maksimeres til 194 kr. pr. m<sup>2</sup>, jf. [boligreguleringslovens § 26](#), stk. 1, inklusive brandsikring og isolering af tag.

Den 13. december 2018 og 16. januar 2019 besigtigede ankenævnet følgende lejemål:

- X-vej 12, 2. th.
- X-vej 12,5 tv.
- X-vej 14, st.
- X-vej 14,1. th.
- X-vej 14, 2 th.
- X-vej 14, 3. th.
- X-vej 14, 3. tv.
- X-vej 14, 4. th.
- X-vej 14, 5. tv.
- Y-vej 30, 3 tv.
- Y-vej 30, 5 tv.

Udlejer var ikke til stede ved besigtigelserne, men det kunne konstateres, at brandsikring og tagisolering er færdiggjort, samt at installationen af elevatorer var påbegyndt og næsten færdiggjort.

Ankenævnet kunne konstatere, at der både er gennemgribende moderniserede lejemål, hvor lejen er fastsat efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, og oprindelige lejemål, hvor lejen er fastsat efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

I de gennemgribende moderniserede lejemål, kunne ankenævnet konstatere, at der er udført de samme slags moderniseringer, dog således, at køkken og rumindretning divergerer i de forskellige lejemål. Køkkenerne er således ens i udtrykket i de moderniserede lejemål, men er speciallavet til de enkelte lejemål.

For så vidt angår den øvrige beskrivelse af de moderniserede lejemål, kan ankenævnet bekræfte huslejenævnets beskrivelse heraf.

I de oprindelige lejemål, kunne ankenævnet konstatere, at disse er udlejet alene med et bak-ind toilet uden håndvask og en bordplade i køkkenet. Lejerne har selv opsat bade faciliteter enten i køkken eller værelserne,

samt hårde hvidevarer.

For så vidt angår den øvrige beskrivelse af de oprindelige lejemål, kan ankenævnet bekræfte huslejenævnets beskrivelse heraf.

Udlejer har oplyst ankenævnet om lejens størrelse pr. varslingstidspunktet:

	<i>Vejnavn</i>	<i>Nr.</i>	<i>Etage</i>			<i>Årsleje</i>	<i>Lejens størrelse</i>
1	X-vej	12	ST	TH	5, stk. 2	114.000,00	1.390,24 kr. pr. m <sup>2</sup>
2	X-vej	12	ST	TV	5, stk. 1	67.021,00	918,10 kr. pr. m <sup>2</sup>
3	X-vej	12	1	TH	5, stk. 2	126.388,00	1.541,32 kr. pr. m <sup>2</sup>
4	X-vej	12	1	TV	5, stk. 1.	74.128,00	1.278,07 kr. pr. m <sup>2</sup>
5	X-vej	12	2	TH	5, stk. 1	79.259,00	966,57 kr. pr. m <sup>2</sup>
6	X-vej	12	2	TV	5, stk. 2	87.248,00	1.504,28 kr. pr. m <sup>2</sup>
7	X-vej	12	3	TH	5, stk. 1	0,00	0,00 kr. pr. m <sup>2</sup>
8	X-vej	12	3	TV	5, stk. 1	71.365,00	1.230,43 kr. pr. m <sup>2</sup>
9	X-vej	12	4	TH	5, stk. 1	74.003,00	902,48 kr. pr. m <sup>2</sup>
10	X-vej	12	4	TV	5, stk. 1	37.147,00	640,47 kr. pr. m <sup>2</sup>
11	X-vej	12	5	TH	5, stk. 1	0,00	0,00 kr. pr. m <sup>2</sup>
12	X-vej	12	5	TV	5, stk. 1	37.663,00	649,36 kr. pr. m <sup>2</sup>
13	X-vej	14	ST	TV	5, stk. 2	88.295,00	1.549,04 kr. pr. m <sup>2</sup>
14	X-vej	14	1	TH	5, stk. 1	31.663,00	646,18 kr. pr. m <sup>2</sup>
15	X-vej	14	1	TV	5, stk. 1	34.099,00	643,38 kr. pr. m <sup>2</sup>
16	X-vej	14	2	TH	5, stk. 2	78.300,00	1.597,96 kr. pr. m <sup>2</sup>
17	X-vej	14	2	TV	5, stk. 1	73.994,00	1.396,11 kr. pr. m <sup>2</sup>
18	X-vej	14	3	TH	5, stk. 2	75.903,00	1.549,04 kr. pr. m <sup>2</sup>
19	X-vej	14	3	TV	5, stk. 2	82.099,00	1.549,04 kr. pr. m <sup>2</sup>
20	X-vej	14	4	TH	5, stk. 1	31.663,00	646,18 kr. pr. m <sup>2</sup>
21	X-vej	14	4	TV	5, stk. 1	34.615,00	653,11 kr. pr. m <sup>2</sup>
22	X-vej	14	S	TH	5, stk. 2	75.526,00	1.541,35 kr. pr. m <sup>2</sup>
23	X-vej	14	5	TV	5, stk. 1	71.504,00	1.349,13 kr. pr. m <sup>2</sup>
24	Y-vej	30	ST	TH	5, stk. 1	32.251,00	671,90 kr. pr. m <sup>2</sup>
25	Y-vej	30	ST	TV	5, stk. 1	37.000,00	685,19 kr. pr. m <sup>2</sup>
26	Y-vej	30	1	TH	5, stk. 2	74.354,00	1.549,04 kr. pr. m <sup>2</sup>
27	Y-vej	30	1	TV	5, stk. 1	72.792,00	1.348,00 kr. pr. m <sup>2</sup>

28	Y-vej	30	2	TH	5, stk. 2	74.354,00	1.549,04 kr. pr. m <sup>2</sup>
29	Y-vej	30	2	TV	5, stk. 2	85.614,00	1.585,44 kr. pr. m <sup>2</sup>
30	Y-vej	30	3	TH	5, stk. 1	31.051,00	646,90 kr. pr. m <sup>2</sup>
31	Y-vej	30	3	TV	5, stk. 2	83.647,00	1.549,02 kr. pr. m <sup>2</sup>
32	Y-vej	30	4	TH	5, stk. 1	70.539,00	1.469,56 kr. pr. m <sup>2</sup>
33	Y-vej	30	4	TV	5, stk. 1	34.709,00	642,76 kr. pr. m <sup>2</sup>
34	Y-vej	30	5	TH	5, stk. 1	70.665,00	1.472,19 kr. pr. m <sup>2</sup>
35	Y-vej	30	5	TV	5, stk. 1	35.225,00	652,31 kr. pr. m <sup>2</sup>

### *Brandsikring og isolering*

Ankenævnet finder, at lejen på varslings tidspunktet ikke væsentligt vil overstige det lejedes værdi efter principperne i [lejelovens § 47](#), når lejen tillægges en lejeforhøjelse på 38,90 kr. pr. m<sup>2</sup> som følge af brandsikring og isolering af tag.

### *Elevatorer*

Et flertal på 3 af ankenævnets 5 medlemmer finder, at lejen væsentligt vil overstige det lejedes værdi efter principperne i [lejelovens § 47](#), såfremt lejen tillægges lejeforhøjelsen for elevatorer på 9.586,69 kr. pr. lejemål eller det maksimerede beløb på 194 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Flertallet finder således, at lejeværdier for de lejemål, hvor lejen er fastsat efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, på mellem 834,47 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.590,11 kr. pr. m<sup>2</sup>, væsentligt vil overstige det lejedes værdi.

Tilsvarende finder flertallet, at lejeværdier for de lejemål, hvor lejen er fastsat efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, på mellem 1.498,24 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.791,96 kr. pr. m<sup>2</sup>, væsentligt vil overstige det lejedes værdi.

Flertallet kan ikke godkende et lavere beløb, idet det er flertallets opfattelse, at lejen trods en nedsættelse af forbedringstillægget væsentligt vil overstige det lejedes værdi.

Et mindretal på 2 af ankenævnets 5 medlemmer stemte for, at lejen med tillæg af lejeforhøjelsen for elevatorer på 9.586,69 kr. pr. lejemål ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Dette medfører, at ankenævnet alene kan godkende en lejeforhøjelse på 39,80 kr. pr. m<sup>2</sup> for brandsikring og isolering af tag.

### *Foreløbig forbedringsforhøjelse*

En varslings om foreløbig lejeforhøjelse skal overholde de formelle krav i [boligreguleringslovens § 12](#), jf. [boligreguleringslovens § 27](#), stk. 4.

Dette betyder, at varslingen blandt andet skal indeholde oplysning om indsigelsesadgang mod den foreløbige lejeforhøjelse.

I varslingen af 11. januar 2017 har udlejer alene angivet indsigelsesadgang vedrørende iværksættelsen, jf. boligreguleringslovens § 23.

Ankenævnet finder, at udlejer ikke har opfyldt de formelle gyldighedsbetingelser for den foreløbige lejeforhøjelse.

Dette betyder, at varslingen er ugyldig, og at udlejer må varsle lejeforhøjelsen på ny....«

Boligretten har i forbindelse med hovedforhandlingen besigtiget de omtvistede lejemål:

- Y-vej 30, 1. tv.
- Y-vej 30, 1. th.
- Y-vej 30, 2. th.
- Y-vej 30, 3. tv.
- Y-vej 30, 3. th.
- Y-vej 30, 4. th.
- Y-vej 30, 5. tv.
- X-vej 12, 1. tv.

Samt følgende sammenligningslejemål:

- X-vej 12, 1. th.
- X-vej 12, 3. tv.
- X-vej 14, st. tv.
- X-vej 14, 2. tv.
- X-vej 14, 2. th.
- X-vej 14, 3. tv.
- X-vej 14, 3. th.
- X-vej 14, 5. tv.
- X-vej 14, 5. th.
- J.E. Ohlsensgade 8, 4. tv., 2100
- Bryggervangen 65, 2. th., 2100

## Forklaringer

Der er afgivet forklaring af U og L5.

U har forklaret, at han er ejer af ejendommen, der har været i familiens eje i tre generationer. I 1929 købte hans farfar ejendommen. Ved farfarens død købte hans far sine søskende ud, og han købte også selv sine søskende ud, da faren døde. Efter overtagelsen af ejendommen i 2004 har han fået lavet termoruder, fjernvarme, el-forstærkning, porttelefon og skiftet pumpe til en energisparende pumpe. Han var i dialog med Grundejernes Investeringsfond og Københavns Kommune om etablering af taglejligheder og elevator på et tidspunkt, hvor huslejen var faldet så meget at det kunne betale sig. Københavns Kommune gik stærkt ind for sådanne tiltag. Kort efter hans overtagelse af ejendommen var der en lejer, som døde. Den lejlighed - Y-vej 30, 1. th. - trængte til istandsættelse, og han fik etableret et rigtigt badeværelse, et moderne køkken, ventilationsanlæg samt udskiftet el-installationer i lejligheden. Derefter er lejlighederne løbende blevet moderniseret.

Y-vej 30, 3. th. og 5. tv. er umoderniserede lejemål. I lejen indgår de kollektive forbedringer. Oprindeligt blev lejen efter modernisering beregnet efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, med en omkostningsbestemt leje.

Han har en venteliste til ledige lejligheder. Der skal betales et beløb for at komme på ventelisten. Det fremgår, når man skriver sig op til en lejlighed, at lejen er på ca. 8.000 kr. om måneden. Der er 25 på ventelisten og mellem 3-4 års ventetid på en lejlighed. X-vej 12, 4. th. er lige blevet lejet ud til 1.825 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Foreholdt mail af 4. august 2015 (ekstrakten side 164), hvori det anføres, at Y-vej 30 kun deltager i finansieringsudgifter til bedre isolering af taget forklarer han, at beslutningen om, at der også skulle etableres elevator i Y-vej 30 blev truffet på et senere tidspunkt. Der har været masser af problemer med elevatoren, fordi elevatorfirmaet ikke dukkede op. Da elevatoren endelig var etableret, var der også problemer, fordi de havde installeret forkert software. Derudover har der også været en del elevatorstop. Lejerne har dog haft elevator i lang tid uden at betale herfor. I tagetagen var der før opbevaringsrum. De er nu rykket ned i kælderen. Der har været problemer med vand i kælderen. Han har fået lavet omfangsdræn og sat affugter op.

I 2020 var der problemer med faldstammen, fordi en lejer havde fået stoppet faldstammen til. I 2012 i forbindelse med regnskyl var der vand i kælderen. Det var kun regnvand.

Det sidste køkken og bad lavede han for 2 år siden. Selvom det fremgår af huslejeankenævnets besigtigelse, at der er køkken med mørkt træ, så er der ikke et eneste køkken, der ikke er hvidt.

Det var i perioden fra 2015-2017, at tanken om elevator og taglejligheder kom op. Det er ikke et myndighedskrav for at kunne etablere lejligheder i tagetagen, at der er elevator, men det er ikke muligt at udleje en lejlighed på 6. sal uden elevator. Elevatoren blev etableret af hensyn til taglejlighederne. Han har ikke noget personligt forhold til lejerne, bortset fra dem som har samme efternavn som hans.

L5 har forklaret, at han arbejder i en bank med likviditetsstyring. I 2015 ved lejeaftalens indgåelse vedrørende Y-vej 30, 1. th. var det klart, at der ikke ville blive lavet elevator. Han stillede netop spørgsmålet, fordi han ville sikre sig, at han ikke flyttede ind i et lejemål, hvor der var udsigt til, at lejen kunne stige.

Han havde oprindeligt et loftsrums, men har nu et kælderrum. Et par måneder efter han flyttede ting ind i kælderrummet, var der oversvømmelse, og hans ting blev oversvømmet med kloakvand. Han fik at vide af forsikringsselskabet, at han ikke skulle røre ved noget, fordi der kunne være kolibakterier. Han fik ødelagt flere personlige effekter ved oversvømmelsen. Hvad der ikke bare kunne skylles, var gået tabt. Det er derfor, at han i dag har sine cykler i stuen. Han har adgang til elevatoren fra lejligheden. Før var der en trappe. Når man bor på 1. sal, er det nemmere at bruge trappen. Han har siddet fast i elevatoren, og han havde dialog med udlejer for at komme ud af elevatoren. Det er kun ganske få gange, at han derefter har brugt elevatoren.

## Parternes synspunkter

Sagsøger, U, har i påstandsdokument af 25. maj 2021 anført følgende:

### *»Forbedringsarbejdernes gyldighed og hensigtsmæssighed*

Det er ubestridt, at ejendommens forbedringer består af brandsikring, efterisolering og etablering af elevatorer. Huslejeankenævnet har ved afgørelse af 18. december 2019 (bilag 1) slået fast, at arbejderne er hensigtsmæssige.

Huslejeankenævnet har endvidere i sin afgørelse af 18. december 2019 (bilag 1) udtalt, at varslingen af 11. januar 2017 (bilag 4) for så vidt angår selve iværksættelsen af forbedringsarbejderne er gyldig. Sagsøger varslede som følge af huslejeankenævnets afgørelse af 13. februar 2019 (bilag 6) på ny ved varsling af 7. juli 2019 (bilag 2) en foreløbig forhøjelse indeholdende indsigelsesadgang.

Varslingen af 7. juli 2019 er gyldig, jf. [boligreguleringslovens § 23](#), stk. 1, samt har virkning pr. 1. november 2019, ligesom forbedringerne, som er blevet udført er hensigtsmæssige, jf. [boligreguleringslovens § 25](#), stk. 1.

### *Forbedringsforhøjelse, gyldigheden af varsling herom samt renter*

Qua forbedringsarbejdernes hensigtsmæssighed har sagsøger været berettiget til at varsle og opkræve forbedringsforhøjelsen, herunder for i hvert fald brandsikring samt efterisolering af tag for samtlige lejemål, jf. [boligreguleringslovens § 27](#).

Forbedringernes hensigtsmæssighed medfører, at sagsøger havde mulighed for at varsle en foreløbig forbedringsforhøjelse efter [boligreguleringsloven § 27](#), stk. 4, og efterfølgende varsle en endelig forbedringsforhøjelse efter færdiggørelsen af arbejderne, jf. [boligreguleringslovens § 27](#), stk. 1. Sagsøger varslede senest en foreløbig forbedringsforhøjelse ved varsling af 7. juli 2019 (bilag 2). Lejeforhøjelsen har virkning pr. 1. november 2019.

Lejeforhøjelserne har virkning fra 1. november 2019, idet der er varslet lejeforhøjelse med 3 måneders varsel ved varsling af 7. juli 2019 (bilag 2). Følgelig skal de sagsøgte efterbetale den for lidt erlagte leje med tillæg af renter fra 1. november 2019, indtil betaling sker, jf. [rentelovens § 3](#).

### *Lejens størrelse*

Huslejeankenævnet har ved afgørelsen af 13. februar 2019 (bilag 6) og ved ny afgørelse af 18. december 2019 godkendt en forbedringsforhøjelse på 39,80 kr. pr. m<sup>2</sup> for brandsikring og efterisolering af tag, men kan ikke godkende (delvis) forhøjelse som følge af etablering af elevatorer (dissens), jf. [boligreguleringslovens § 25a](#). Det er således fortsat huslejeankenævnets opfattelse i afgørelse af 18. december 2019 (bilag 1), at en forbedringsforhøjelse på baggrund af installeringen af elevator vil medføre, at lejen væsentlig overstiger det lejedes værdi for samtlige lejemål til trods for, at lejen for de enkelte lejemål ikke er ensartet.

Af [lejelovens § 47](#), stk. 2, fremgår, at der ved fastlæggelsen af det lejedes værdi skal:

*»foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.«*

[Lejelovent](#) foreskriver således, at lejen for omtvistede lejemål skal sammenlignes med lejen for tilsvarende lejemål i området, og lejen skal alene reduceres, dersom lejen for omtvistede lejemål er højere end den leje, der betales for sammenlignelige lejemål i kvarteret / området.

Huslejeankenævnet har ikke foretaget en sådan konkret sammenligning i overensstemmelse med [lejelovens § 47](#), da det blot af afgørelserne (bilag 1 og 6) fremgår, at ankenævnet vurderer, at lejen med forbedringstillæg for installering af elevatorer vil overstige det lejedes værdi.

Huslejeankenævnet ændrede huslejeaenævnets afgørelse af 7. februar 2018 (bilag 5) således, at ankenævnet alene godkendte et forbedringstillæg på 39,80 kr./m<sup>2</sup> for brandsikring samt isolering af tag, men afviste forbedringstillæg for så vidt angår installeringen af elevatorer med begrundelsen:

*»Et flertal på 3 af ankenævnets 5 medlemmer finder, at lejen væsentligt vil overstige det lejedes værdi efter principperne i [lejelovens § 47](#), såfremt lejen tillægges lejeforhøjelsen for elevatorer på 9.586,69 kr. pr. lejemål eller det maksimerede beløb på 194 kr. pr. m<sup>2</sup>«.*

I forlængelse heraf anfører huslejeankenævnet endvidere:

*»Flertallet kan ikke godkende et lavere beløb, idet det er flertallets opfattelse, at lejen trods en nedsættelse af forbedringstillægget væsentligt vil overstige det lejedes værdi.«*

På baggrund heraf gøres det gældende, at huslejeankenævnet ikke har foretaget en sådan konkret vurdering i overensstemmelse med [lejelovens § 47](#) i det hele.

Endvidere gøres det gældende, at lejen efter forbedringsforhøjelserne for lejemålene ikke væsentlig overstiger det lejedes værdi, jf. [lejelovens § 47](#). De dyreste lejemål betaler kr. 1.727 kr./m<sup>2</sup>, hvilket ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Det er de sagsøgte, der har bevisbyrden for at dette skulle være tilfældet.

Dertil kommer, at henholdsvis Københavns Byret og Østre Landsret blandt andet i BS-34229/2018-KBH med dertil hørende forlig fra Østre Landsret BS-53149/2019-OLR (fremlægges som bilag 12a), BS-4361/2018-KBH med dertil hørende dom fra Østre Landsret BS-39767/2019-OLR (bilag 13) og BS-4653/2018-KBH (bilag 14) har fastsat det lejedes værdi for sammenlignelige lejemål til 1.600-1.742 kr./m<sup>2</sup>. En årlig leje på op til 1.760 kr./m<sup>2</sup> vil således utvivlsomt ikke overstige det lejedes værdi, idet en leje på 1.760 kr./m<sup>2</sup> ikke overstiger det lejedes værdi med 10 %. På denne baggrund gøres det således gældende, at en årlig leje på 1.727 kr./m<sup>2</sup> ikke vil være væsentlig højere end det lejedes værdi, hvorfor lejen som følge heraf skal godkendes.

Derudover har huslejeankenævnet godkendt, at lejen for samtlige lejemål kan bære en forhøjelse som følge af brandsikring og isolering på 39.80 kr./m<sup>2</sup> uden at lejen for det enkelte lejemål vil overstige det lejedes værdi. Lejeforhøjelsen som følge af brandsikring og isolering af tag var ved varslingen af 7. juli 2019 alene ca. 34 kr./m<sup>2</sup> grundet sparede omkostninger.

Omvendt er huslejeankenævnet kommet frem til, at ingen af lejemålene kan bære (en del af) forbedringsforhøjelsen for etableringen af elevatorer. Dette forekommer åbenlyst forkert, idet der ikke betales samme leje for de forskellige lejemål. Det er helt åbenbart, at såfremt et lejemål kan bære en forhøjelse af lejen som følge af forbedringerne ved etablering af brandsikring og isolering, hvorved den årlige leje kommer op på ca. 1.600 kr./m<sup>2</sup> uden at denne leje overstiger det lejedes værdi, kan fuldstændigt tilsvarende lejemål, der efter forhøjelsen som følge af brandsikring og isolering betaler ca. 680 kr./m<sup>2</sup> som minimum bære en forhøjelse som følge af etableringen af elevatorer på mindst 620 kr./m<sup>2</sup> (1.600 kr. - 680 kr.) uden at lejen herved overstiger det lejedes værdi.

Der er varslet en forbedringsforhøjelse for alle lejemål, der får adgang til elevator og med en lejeforhøjelse på ca. 109 kr./m<sup>2</sup> (5.222 kr.). Der er ingen tvivl om, at i hvert fald de billigste lejemål som minimum må kunne bære en leje svarende til lejen for de dyreste lejemål, uden at lejen herved væsentlig overstiger det lejedes værdi.



Boligrettens samt landsrettens tilsidesættelse af nævnenes skøn har desuden været resultatet i en række utrykte afgørelser:

- BS-9600/2020-OLR af 10. marts 2021 med boligretsdom BS-42658/2018-LYN af 18. februar 2020 vedr. Rebekkavej 44, 2900 Hellerup (bilag 24),
- BS-53149/2019-OLR af 24. november 2020 med boligretsdom BS-34229/2018-KBH af 8. november 2019 vedr. Blegdamsvej 80, 2100 København Ø (bilag 12 og 12a),
- BS-46537/2018-KBH af 3. oktober 2019 vedr. Øster Søgade 110, 2100 København Ø (bilag 14 og 14a),
- BS-39767-OLR af 26. juni 2020 med boligretsdom BS-4361/2018-KBH vedr. Rosenvængets Alle 8, 2100 København Ø (bilag 13),
- BS-1185/2019-KBH af 3. februar 2020 vedr. Classensgade 4, 2100 København Ø (bilag 15) og
- BS-29C-5802-2008 af 2. juni 2010 fra Københavns Byret vedr. Y-vej 30, 4. th., 2100 København Ø (bilag 16).

Det gøres derfor gældende, at huslejeankenævnsafgørelsen i denne sag ikke er udtryk for det lejedes værdi.

#### *Brugsværdiforøgelse*

Dertil kommer, at [lejelovens § 58](#), stk. 1, berettiger en udlejer til at forhøje lejen med et beløb, som modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, når der er udført forbedringsarbejder. Heraf kan udledes, at forbedringsarbejder principielt skal medføre en brugsværdiforøgelse for lejeren. Dette vil som oftest ske i form af, at lejemålet eller ejendommen i øvrigt er tilført nogle egenskaber, som det ikke havde tidligere. Dette følger ligeledes af den juridiske litteratur, jf. Boliglejemål Bind 1, 2. udgave, 2017, Pernille Lind Husen m.fl. (side 514).

Ligeledes fremgår det af Boliglejeret, 3. udgave, 2019, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe (side 382), at hvor der ikke før har været etableret en elevator i en ejendom, vil dette som udgangspunkt udelukkende være forbedringsforanstaltninger, som derved medfører en øget brugsværdi for lejerne.

For så vidt angår brugsværdiforøgelsen af de udførte forbedringsarbejder har huslejeankenævnet i afgørelse af 18. december 2019 (bilag 1) udtalt følgende:

*»Dernæst har ankenævnet besluttet, at de beregnede forbedringstillæg på henholdsvis 39,80 kr. pr. m<sup>2</sup> for brandsikring og isolering af tag samt 9.586,69 kr. pr. lejemål for installation af elevator, svarer til brugsværdiforøgelsen.«*

Huslejeankenævnet har således fastslået, at alle de udførte forbedringsarbejder modsvares af en brugsværdiforøgelse.

Lejemålene beliggende 1.-5. sal er således ved varsling af 7. juli 2019 (bilag 2) varslet en ensartet forhøjelse på 33,23 kr./m<sup>2</sup> for brandsikring og efterisolering samt 5.222 kr. svarende til 435,17 kr. pr. måned for elevatorer.

Det gøres på baggrund heraf gældende, at de udførte forbedringsarbejder medfører en brugsværdiforøgelse, og at den beregnede forbedringsforhøjelse svarer til brugsværdiforøgelsen, jf. [boligreguleringslovens § 27](#), og at lejen ikke vil overstige det lejedes værdi, jf. [lejelovens § 47](#). Det er åbenbart, at der skal være forskel på lejen for en lejlighed med og en lejlighed uden elevator i og med, at den ene lejer får noget mere end den anden lejer - ligesom en bil med eller uden ekstraudstyr også har forskellige priser.

## Sagsøgte sammenligningslejemål

De sagsøgte har som bilag L-O fremlagt sammenligningslejemål.

Med henvisning til den af sagsøger fremlagte Østre Landsrets dom af 10. marts 2021 (bilag 24) gøres det gældende, at de af de sagsøgte fremlagte sammenligningslejemål (bilag N og O) ikke er relevante, da sammenligningslejemålene er beliggende Ydre Østerbro. Af Østre Landsrets dom (bilag 24) fremgår af præmisserne, at:

*»[appellanten] har fremlagt en række sammenligningslejemål beliggende på Østerbro og Frederiksberg i en anden type bebyggelse og et andet område end i den foreliggende sag omhandlede lejemål. Landsretten finder, at disse lejemål dermed ikke er relevante som sammenligningslejemål, jf. herved [lejelovens § 47, stk. 2, 1. pkt.](#)«*

Endvidere fremgår det af Østre Landsrets dom af 10. marts 2021 (bilag 24), at nævnsafgørelser ikke skal tillægges samme bevisvægt som retsafgørelser, da nævnsafgørelserne alene er baseret på et skøn. Dette står i modsætning til sager behandlet ved domstolene. Domme skal dermed tillægges en væsentlig tungere bevisvægt end nævnsafgørelser.

Derudover er bilag L heller ikke relevant, da bilag L er en dom tilbage fra 2014 som vedrører lejen pr. 1. august 2011.

De sagsøgte sammenligningslejemål er derudover på 48-58 m<sup>2</sup> og dommene fremlagt som bilag 12-14 vedrører lejemål, der er større end de sagsøgte sammenligningslejemål. For så vidt angår dommen vedrørende Classensgade 4 (bilag 15), er dette lejemål 41 m<sup>2</sup> og det lejedes værdi for dette lejemål blev fastsat til 1.650 kr./m<sup>2</sup> pr. 1. juni 2017.

Derudover vil lejen for de sagsøgte lejemål ikke blive væsentlig større end det lejedes værdi, selv hvis der ses bort fra arealforskellen. Hvis det lejedes værdi udgør 1.600 kr./m<sup>2</sup> er en husleje på op til (1.600 kr. + 10 %) 1.760 kr./m<sup>2</sup> under alle omstændigheder ikke væsentlig højere end det lejedes værdi. Den varslede leje for de sagsøgte lejemål overstiger ikke 1.760 kr./m<sup>2</sup>.

## Sagsøgers sammenligningslejemål

Sagsøger har til støtte for sine påstande som bilag 12-16 fremlagt 2 landsretsdomme og 3 boligretsdomme, der alle er beliggende i det samme område som de omtvistede lejemål og som har samme stand, kvalitet og vedligeholdelsesstand som de omtvistede lejemål.

Dertil kommer de sammenligningslejemål, hvor der med lejerne af de pågældende lejemål er indgået forlig (bilag 11 - retsbog vedr. 20 forligsaftaler), og hvor disse lejere har accepteret samtlige forbedringsforhøjelser.

Lejemålet			Leje pr. 1.11.2019	
Lejer	Adresse / type	m <sup>2</sup>	Årlig leje	kr./m <sup>2</sup>
...	X-vej 12, st. tv. § 5,1-leje	73	69.447,24	951,33
...	X-vej 12, 1. th. § 5,2-leje	82	135.770,52	1.655,74
...	X-vej 12, 2. th. § 5,1-leje	82	89.606,28	1.092,76
...	X-vej 12, 3. tv. § 5,1-leje	58	92.052,12	1.587,11

...	X-vej 12, 4. tv. § 5,1-leje	58	44.296,68	763,74
...	X-vej 12, 4. th. § 5,1-leje	82	81.950,28	999,39
...	X-vej 12, 5. tv. § 5,1-leje	58	44.812,68	772,63
...	X-vej 14 st. tv. § 5,2-leje	57	92.293,32	1.619,18
...	X-vej 14, 1. tv. § 5,1-leje	53	35.860,32	676,61
...	X-vej 14, 1. th. § 5,1-leje	49	33.288,60	679,36
...	X-vej 14, 2. tv. § 5,1-leje	53	75.755,64	1.429,35
...	X-vej 14, 2. th. § 5,2-leje	49	79.337,52	1.619,13
...	X-vej 14, 3. tv. § 5,2-leje	53	85.816,68	1.619,18
...	X-vej 14, 3. th. § 5,2-leje	49	79.339,92	1.619,18
...	X-vej 14, 4. tv. § 5,1-leje	53	36.376,32	686,35
...	X-vej 14, 4. th. § 5,1-leje	49	33.291,00	679,41
...	X-vej 14, 5. tv. § 5,1-leje	53	74.401,80	1.403,81
...	X-vej 14, 5. th. § 5,2-leje	49	78.954,00	1.611,31
...	Y-vej 30, st. tv. § 5,1-leje	54	38.795,04	718,43
...	Y-vej 30, 4. tv. § 5,1-leje	54	41.725,08	772,69

Tilsvarende forbedringsforhøjelser som varslet over for de sagsøgte er således også varslet overfor lejemaal der enten er § 5, stk. 2-moderniseret eller omfattet af § 5, § stk. 1.

Sammenligningslejemålene udgør derudover følgende:

- Bilag 12: BS-53149 af 24. november 2020 BS-34229/2018-KBH af 8. november 2019 vedr. Blegdamsvej 80

- ☐ Lejen fastsat pr. 1. januar 2017
- ☐ Lejemålet er 114 m<sup>2</sup>
- ☐ Huslejeankenævnet reducerede lejen til 1.250 kr./m<sup>2</sup>
- ☐ Boligretten stadfæstede aftalt leje på 1.534 kr./m<sup>2</sup>
- ☐ Ved Østre Landsret indgik parterne forlig om lejen pr. 1. december 2020 udgør 1.600 kr./m<sup>2</sup> men at lejen fremadrettet reguleres efter nettoprisindekser fra oktober til oktober. Regulering sker pr. 1. januar, første gang 1. januar 2022

- Bilag 13: BS-39767/2019-OLR af 26. juni 2020 med boligretsdom (BS-4361/2018-KBH) vedr. Rosenvængets Alle 8

- ☐ Lejen fastsat pr. 15. december 2015
- ☐ Lejemålet er 91 m<sup>2</sup>

- ☐ Huslejeankenævnet reducerede lejen til 1.200 kr./m<sup>2</sup>
- ☐ Boligretten fastsatte lejen til 1.600 kr./m<sup>2</sup>
- ☐ Østre Landsret stadfæstede aftalt lejen på 1.684 kr./m<sup>2</sup>

- Bilag 14: BS-46537/2018-KBH af 3. oktober 2019 vedr. Øster Søgade 110

- ☐ Lejen fastsat pr. 15. oktober 2016
- ☐ Lejemålet er 112 m<sup>2</sup>
- ☐ Huslejeankenævnet reducerede lejen til 1.250 kr./m<sup>2</sup>
- ☐ Boligretten fastsatte lejen til 1.600 kr./m<sup>2</sup>

- Bilag 15: BS-1185/2019-KBH af 3. februar 2020 vedr. Classensgade 4

- ☐ Lejen fastsat pr. 1. juni 2017
- ☐ Lejemålet er 41 m<sup>2</sup>
- ☐ Huslejeankenævnet reducerede lejen til 1.550 kr./m<sup>2</sup>
- ☐ Boligretten fastsatte lejen til 1.650 kr./m<sup>2</sup>

- Bilag 16: BS 29C-5802-2008 af 2. juni 2010 vedr. Y-vej 30, 4. th.

- ☐ Lejen fastsat af boligretten pr. 16. juni 2007
- ☐ Lejemålet er 48 m<sup>2</sup>
- ☐ Boligretten fastsatte lejen til 1.325 kr./m<sup>2</sup> pr. 16. juni 2007

Dertil skal bemærkes, at boligretten tidligere har fastsat lejen for Y-vej 30,4.th. til 1.325 kr./m<sup>2</sup> i 2007, som efter fremskrivning med prisudviklingen efter nettoprisindekset berettiger en leje på 1.583 kr./m<sup>2</sup> hvori de aktuelle forbedringerne end ikke er indregnet.

Lejen for de øvrige lejemål i ejendommen dokumenterer ligeledes, at den forhøjede leje for de sagsøgte lejemål ikke indebærer, at den fremtidige leje vil overstige det lejedes værdi, jf. [lejelovens § 47](#). ...«

De sagsøgte, L1-L3, har i påstandsdokument af 12. maj 2021 anført følgende:

»Faktiske og retlige omstændigheder:

Sagen er i forløbet i huslejenævnet, ankenævnet og ved nærværende stævning gjort unødigt kompliceret, men sagen er efter sit indhold enkel.

Retten skal tage stilling til, hvorvidt den med varsling af 7. juli 2019 (sagens bilag 2) varslede forbedringsforhøjelse for installering af elevatorer svarende til kr. 5.222,- årligt eller kr. 435,- pr. måned kan

pålægges den gældende leje i medfør af [lejelovens § 58](#) samt [boligreguleringslovens kap. 4, §§ 23-27](#), herunder om lejen efter forbedringslejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi, jf. [lejelovens](#) kap. VIII.

Ankenævnets afgørelse af 18. december 2019 (sagens bilag 1) behandler tidligere lejevarslinger og tidligere afgørelser, herunder spørgsmålet om genoptagelse, men disse varslinger er tilbagekaldt med sagens bilag 2, og er således uden virkning i forholdet mellem lejer og udlejer.

Sagsøgte er dog enig i, at sagen kan behandles som om at ankenævnets afgørelse behandlede varslingen af 7. juli 2019, da det materielle indhold er identisk. Lejen de omtvistede lejemål er fastsat efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, hvorfor udlejer i lejeperioden i medfør af [lejelovens § 58](#) kan varsle en forbedringslejeforhøjelse i det omfang, at lejemålet og eller ejendommen tilføres en forøget brugsværdi med kvaliteter, der ikke var i forvejen.

Varslingsreglerne findes i [boligreguleringslovens §§ 12, 23-25 a](#).

Sagsøgte er enig med ankenævnets flertal i, at der i den gældende leje forud for varslingen på henholdsvis kr. 1487,17 (sagsøgte L1), kr. 1256,47 (sagsøgte L2), kr. 1469,57 (L3) pr. m<sup>2</sup> ikke er plads til en forhøjelse, uden at dels brugsværdiforøgelsen overstiger det beløb, som udlejer kan beregne sin forhøjelse efter, jf. principperne i [lejelovens § 58](#), stk. 2, dels at lejen vil overstige det lejedes værdi efter principperne i [lejelovens § 47](#), stk. 2.

Da det er sagsøger (udlejer), der ønsker at ændre den vedvarende løbende kontrakt, er det også sagsøger der har bevisbyrden for, at dels lejen kan forhøjes med en brugsværdiforøgelse svarende til det varslede, dels at den samlede leje ikke overstiger det lejedes værdi.

De sagsøgte er enige med sagsøger i, at temaet for nærværende sag er om lejen for de sagsøgte lejemål efter forbedringsforhøjelsen væsentligt overstiger det lejedes værdi efter principperne i [lejelovens § 47](#), stk. 2.

Sagsøger har til støtte herfor fremlagt bilag 11, der er retsforlig i de parallelle sager i ejendommen, og sagsøgte skal heroverfor gøre gældende, at disse ikke dokumenterer, at den gældende leje efter forbedringsforhøjelsen ikke er i strid med det lejedes værdi.

Baggrunden herfor er, at det kan være mange og individuelle forhold som gør sig gældende og ikke en henvisning til sammenligningsprincipperne i [lejelovens § 47](#).

Derudover har sagsøger fremlagt bilag 12, 13, 14 og 15, der er sager vedrørende lejefastsættelsen for andre lejemål i området, og det gøres over for disse gældende, at lejen i disse lejemål er fastsat efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, hvor lejemålene er gennemgribende forbedret.

Lejen for de omtvistede lejemål er alle fastsat efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, hvorfor der skal ske sammenligning med lejemål, hvor lejen er omkostningsbestemt beregnet.

Sagsøgte har med bilag L fremlagt Københavns byrets dom af 10. november 2014 vedrørende lejens størrelse pr. 1. august 2011 for lejemålet J.E. Ohlsens Gade 8, 4.tv., 2100 København Ø.

Af dommen fremgår, at denne fastsættes efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, med en omkostningsbestemt husleje og et beregnet forbedringstillæg.

Som er fremlagt lejekvittering for lejemålet pr. 1. september 2020 hvoraf fremgår, at huslejen nu udgør kr. 8.914,99 svarende til 1019,43 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Anbringender:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

At sagsøger har bevisbyrden for at opsætning af elevatorer giver en brugsværdiforøgelse svarende til kr. 5.222,- årligt eller kr. 435,- pr. måned,

At den samlede leje inkl. forbedringslejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi,

At der alene kan ske sammenligning med tilsvarende lejemål, dvs. hvor lejen er beregnet omkostningsbestemt, og i den forbindelse skal henvises til sammenligningskriterierne i lejelovens § 47, stk. 2....«

De sagsøgte, L4-L8, har i påstandsdokument af 26. maj 2021 anført følgende:

»... Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende,

at sagsøger er forpligtet til at føre dokumentation for forbedringsudgifterne og forbedringstillægget, såfremt sagsøger vil hæve huslejen som følge af sagsøgers forbedringer på ejendommen,

at sagsøger ikke har dokumenteret forbedringsudgifterne,

at sagsøger ikke har fremlagt dokumentation for forbedringstillægget herunder dokumentation for den anvendte finansiering,

at sagsøger har sparet vedligeholdelsesudgifter, som skal fratrækkes de omkostninger, som danner grundlag for lejeforhøjelsen, idet sagsøger i forbindelse med etableringen af elevator har inddraget ejendommens bagtrappe,

at forbedringsforhøjelsen for elevatoren og tagisoleringen ikke afspejler brugsværdiforøgelsen,

at brugsværdiforøgelsen af forbedringerne for lejemålene Y-vej 30, 3. th., og Y-vej 30, 5. tv., ikke afspejler en værdi, som kan retfærdiggøre en huslejestigning på 20 %, og at forbedringerne vedrørende installation af elevatoren isoleret set ikke kan retfærdiggøre en huslejestigning på 17 %,

at sagsøger ikke har dokumenteret energibesparelsen som følge af isoleringen af taget, og at sagsøger dermed ikke har dokumenteret brugsværdiforøgelsen heraf,

at brandsikringen af hovedtrappen udelukkende er nødvendiggjort som følge af inddragelsen af bagtrappen og installationen af elevator,

at ejendommens hoveddøre er slidte og utætte, og såfremt sagsøger reelt ønskede at formindske ejendommens energiudgifter, så ville det have været mere hensigtsmæssigt at udskifte hoveddøre i ejendommen,

at der ved opgørelsen af en eventuel brugsværdiforøgelse skal fratrækkes den brugsværdiforøgelse som inddragelsen af de sagsøgte loftsrum er udtryk for,

at huslejen for samtlige af de sagsøgte lejemål skal fastsættes i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 5, stk. 1,

at den årlige kvadratmeterleje for sammenlignelige lejemål kan fastsættes til kr. 1.246,75, jf. bilag J, for lejemålene Y-vej 30, 1. th., Y-vej 30, 1. tv., og Y-vej 30, 2. th.,

at huslejen efter lejeforhøjelsen væsentligt vil overstige det lejedes værdi, idet den af sagsøger påståede husleje for Y-vej 30, 1. tv., er 18,5 % højere end gennemsnitslejen i området ved sammenligning med sammenlignelige lejemål, og idet den af sagsøger påståede husleje for Y-vej 30, 1. th., og Y-vej 30, 2. th., er 38,6 % højere end gennemsnitslejen i området ved sammenligning med sammenlignelige lejemål,

at der ved fastsættelsen af det lejedes værdi ikke kan sammenlignes med gennemgribende forbedrede lejemål, jf. [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, og at den af sagsøger fremlagte praksis vedrørende det lejedes værdi dermed ikke er relevant for nærværende sag,

at sagsøger tidligere har tilkendegivet, at der ikke ville blive installeret en elevator eller brandsikret hovedtrappe i Y-vej 30, og at der således naturligvis heller ikke ville blive foretaget en lejeforhøjelse som følge heraf, og

at sagsøger er bundet af denne tilkendegivelse, og sagsøger kan således ikke efterfølgende - og i strid med aftalen med sagsøgte L5 - opkræve huslejeforhøjelse som følge af installationen af elevator eller brandsikringen i Y-vej 30.

at det bestrides, at nærværende sag alene vedrører en tvist om, hvorvidt lejen for de sagsøgte lejemål efter forbedringsforhøjelserne væsentligt overstiger det lejedes værdi efter [lejelovens § 47](#), stk. 2.

at nærværende sag vedrører tillige spørgsmålet om, hvorvidt huslejen for de sagsøgte lejemål skal fastsættes i henhold til [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, eller [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, herunder om der kan foretages sammenligning af leje for lejemål, som er udlejet efter henholdsvis [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, og [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

at det i forhold til lejemålene for L5, Y-vej 30, 1. th., og L6, Y-vej 30, 2. th., fastholdes det, at lejen for disse lejemål skal fastsættes i henhold til [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

at betingelserne i henhold til [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 3, ikke var opfyldt på tidspunktet for udlejningen af de to lejemål Y-vej 30, 1. th., og Y-vej 30, 2. th., hvilket er en forudsætning for udlejning i henhold til [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, hvilket tilsyneladende ikke er bestridt af sagsøger.

at der ved fastsættelsen af det lejedes værdi skal ske sammenligning med lejemål af samme art, størrelse, kvalitet, udstyr, vedligeholdelsesstand og med samme beliggende, jf. principperne i [lejelovens § 47](#), stk. 2.

at der ved lejefastsættelsen, jf. principperne i [lejelovens § 47](#), stk. 2, skal sammenlignes med lejemål, som er fastsat i henhold til samme hjemmel og metode, således at der for lejemål, som er omkostningsmæssigt bestemt, jf. [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, sammenlignes med lejemål, som tilsvarende er omkostningsmæssigt bestemt, jf. [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

at det følger af Jakob Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 4. udgave, side 79, at:

*»For at et lejemål er sammenligneligt, således at den for dette lejemål gældende leje kan lægges til grund for en vurdering af det lejedes værdi, kræver det, at lejemålet har samme retlige og faktiske egenskaber som det omtvistede lejemål. ...«*

Dette må særligt gælde i den situation, hvor lejemål reguleret i henhold til [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, udgør de omtvistede lejemål, idet der for disse lejemål gælder særligt indskrænkende regler for den husleje,



som en udlejer lovligt kan opkræve.

Det bemærkes i forhold til de af sagsøger fremlagte sammenligningslejemål, at lejen for samtlige af disse lejemål er fastsat i henhold til [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, hvorimod samtlige af de sagsøgte lejemål skal fastsættes i henhold til [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

at de af sagsøger fremlagte lejemål ikke er sammenlignelige og dermed ikke er relevante i forhold til fastsættelsen af lejeniveauet for de sagsøgte lejemål.

at den omkostningsbestemte leje, jf. [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, ikke kan føre til en leje, som overstiger det lejedes værdi. Huslejen for lejemål reguleret efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, vil ved sammenligning med huslejen for de omtvistede omkostningsbestemte lejemål udelukkende kunne tjene som en størsteværdi, men aldrig som en mindsteværdi.

Sagsøger har fremlagt som sagens bilag 16 udskrift af dom fra Københavns Boligret af 2. juni 2010 vedrørende Y-vej 30, 4. th., hvorved den årlige kvadratmeterleje blev fastsat til 1.325 kr.

Det bemærkes i den forbindelse, at der er tale om et moderniseret lejemål tilsvarende Y-vej 30, 1. th., og Y-vej 30, 2. th., og det gøres gældende, at den fastsatte husleje, jf. bilag 16, udelukkende er sammenlignelig med huslejen for disse lejemål, og yderligere at den opgjorte fremskrivning af huslejen, hverken har hjemmel i loven eller praksis, hvorefter den sammenlignelige husleje er 1.325 kr. pr. m<sup>2</sup>.

at den af de sagsøgte fremlagte huslejenævnsafgørelse af 7. februar 2019 vedrørende lejemålet beliggende Y-vej 30, 2100 København Ø, jf. bilag J, er af langt nyere dato, hvormed den heri opgjorte årlige husleje på 1.247,72 kr. pr. m<sup>2</sup> bør lægges til grund ved fastlæggelsen af lejeniveauet for lejemålene beliggende Y-vej 30, 1. th., Y-vej 30, 1. tv., og Y-vej 30, 2. th.

I forhold til fastsættelsen af lejen for lejemålene beliggende Y-vej 30, 3. th., og Y-vej 30, 5. tv., skal der henvises til huslejenævnets afgørelse af 20. december 2019, hvor huslejenævnet for et sammenligneligt lejemål beliggende Bryggervangen 65, 2100 København Ø, fastsatte huslejen til 58.778,40 kr. årligt svarende til 653 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Der kan yderligere henvises til huslejenævnets afgørelse af 21. januar 2020, hvor huslejenævnet for et sammenligneligt lejemål beliggende Nyborggade 6, 2100 København Ø, fastsatte huslejen til 41.477,00 kr. årligt svarende til 703 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Det bemærkes, at huslejen pr. 1. november 2019 for lejemålene beliggende Y-vej 30, 3. th., og Y-vej 30, 5. tv., udgør henholdsvis 788,91 kr. årligt pr. m<sup>2</sup> og 782,24 kr. årligt pr. m<sup>2</sup> og dermed begge væsentligt overskrider det lejedes værdi.

at lejemålet beliggende Y-vej 30, 3. tv., er moderniseret og udlejet i henhold til [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, jf. bilag 1, side 11, og dermed tilsvarende lejemålene, beliggende Y-vej 30, 1. th., og Y-vej 30, 2. th.

Den årlige husleje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 3. tv., udgør efter lejeforhøjelsen som følge af forbedringerne 1.386,40 kr. pr. m<sup>2</sup> hvorimod den årlige husleje for lejemålene beliggende Y-vej 30, 1. th. og Y-vej 30, 2. th., udgør henholdsvis 1.727,98 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.727,97 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det følger af [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 9, at:



*»Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen«*

Det skal således tillige gøres gældende, at forskellen i huslejen mellem på den ene side lejemålet beliggende Y-vej 30, 3. tv., og på den side lejemålene beliggende Y-vej 30, 1. th., og Y-vej 30, 2. th., er udtryk for uens vilkår i strid med [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 9, og at sagsøger som følge heraf er afskåret fra at forhøje huslejen for de pågældende lejemål.

Det fastholdes endvidere, at sagsøger ikke har dokumenteret energibesparelserne som følge af isoleringen af taget, og at de sagsøgte ikke har oplevet nogen brugsværdiforøgelse som følge af tagisoleringen, idet hoveddøre til ejendommen beliggende Y-vej 30 forsat er aldeles utætte. ...«

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

## **Boligrettens begrundelse og resultat**

Boligretten lægger til grund, at parterne er enige om, at sagen kan behandles som om, at huslejeankenævnets afgørelse behandlede varslingen af 7. juli 2019, idet det materielle indhold er identisk.

Retten lægger følgende oplysninger om de af sagen omfattede lejemål til grund:

Y-vej 30, 1. tv. på 54 m<sup>2</sup> (lejer L4). Kvadratmeterlejen er efter forhøjelsen 1.478 kr. Lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

Y-vej 30, 1. th. på 48 m<sup>2</sup> (lejer L5). Kvadratmeterlejen er efter forhøjelsen 1.728 kr. Lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2.

Y-vej 30, 2. th. på 48 m<sup>2</sup> (lejer L6). Kvadratmeterlejen er efter forhøjelsen 1.728 kr. Lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2.

Y-vej 30, 3. tv. (lejer L2). Kvadratmeterlejen er efter forhøjelsen 1.386 kr. Lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

Y-vej 30, 3. th. på 48 m<sup>2</sup> (lejer L7). Kvadratmeterlejen efter forhøjelsen 789 kr. Lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

Y-vej 30, 4. th. på 48 m<sup>2</sup> (lejer L3). Kvadratmeterlejen er efter forhøjelsen 1.612 kr. Lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

Y-vej 30, 5. tv. på 54 m<sup>2</sup> (lejer L8). Kvadratmeterlejen er efter forhøjelsen 782 kr. Lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

Y-vej 12, 1. tv. på 58 m<sup>2</sup> (lejer L1). Kvadratmeterlejen er efter forhøjelsen 1.610 kr. Lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

Boligretten lægger endvidere til grund, at brugsværdiforøgelsen vedrørende forbedringsarbejderne, herunder installation af elevator, som fastslået af huslejeankenævnet svarer til den af udlejer beregnede lejeforhøjelse.

Boligretten bemærker, at anbringendet om, at lejen for Y-vej 30, 1. th., og Y-vej 30, 2. th., ikke skal fastsættes i henhold til [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, fordi ejendommen ikke er energimærket i energiramme A-D men

kun i C, ikke har været fremsat og behandlet i huslejeankenævnets afgørelse af 19. august 2019. Boligretten lægger derfor til grund, at lejen for disse lejemål er omfattet af [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2.

Ved vurderingen af det lejedes værdi skal der foretages sammenligning med den leje, der betales for tilsvarende lejemål, jf. principperne i [lejelovens § 47](#), stk. 2.

Boligretten har besigtiget samtlige lejemål samt en række sammenligningslejemål.

Sagsøgers sammenligningslejemål er beliggende i samme ejendom og med lejefastsættelse efter både [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1 og stk. 2.

I de sammenligningslejemål med lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, er kvadratmeterlejen efter forhøjelse i intervallet 1.611 kr. - 1.656 kr. I de omhandlede lejemål med lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, er kvadratmeterlejen efter forhøjelse 1.728 kr.

I de sammenligningslejemål med lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, ligger kvadratmeterlejen efter forhøjelse for ti af lejemålene i intervallet 686 kr. - 999 kr. og for fire af lejemålene i intervallet 1.093 kr. - 1.587 kr. I de omhandlede lejemål med lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, er kvadratmeterlejen efter forhøjelse i intervallet 782 kr. - 1.612 kr.

Sagsøgtes sammenligningslejemål er med lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, med en kvadratmeterleje på henholdsvis 1.019 kr. og 1.509 kr.

En boligdommer (Susanne Husted-Andersen) udtaler:

Da lejeforhøjelsen drejer sig om en i øvrigt godkendt forbedringsforhøjelse til installation af elevator, har de sagsøgte bevisbyrden for, at lejen efter forhøjelsen overstiger det lejedes værdi. De sagsøgte findes ikke at have løftet bevisbyrden ved sammenligningslejemålene i J.E. Ohlsens Gade 8, 4. tv., Bryggervangen 65 og Nyborggade 6. Denne boligdommer er enig med mindretallet i huslejeankenævnets afgørelse. Selvom bevisbyrden skulle være sagsøgerens, så finder denne boligdommer, at udlejer ved sammenligningslejemålene har løftet bevisbyrden for, at lejen efter forhøjelsen ikke overstiger det lejedes værdi.

To boligdommere (Rene Suhr og Sanne Bager) udtaler:

Da udlejer i eksisterende lejeforhold ønsker lejen forhøjet med forbedringsforhøjelsen vedrørende etablering af elevator, finder disse boligdommere, at bevisbyrden påhviler udlejer både for så vidt angår lejemål, hvor lejen er fastsat efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, og for lejemål, hvor lejen er fastsat efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2.

Sagsøgeren har ikke ved sammenligningslejemålene godtgjort, at lejen for lejemålene i Y-vej 30, 1. tv., 1. th., 2. th., 3. tv. og 4. th. samt X-vej 12, 1. tv. efter lejeforhøjelsen for elevatorer på 9.586,69 kr. eller det maksimerede beløb på 194 kr. pr. m<sup>2</sup> ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Disse dommere er enige med flertallet i huslejeankenævnets afgørelse for så vidt angår de nævnte lejemål.

Vedrørende lejemålene Y-vej 30, 3. th. og 5. tv. finder disse boligdommere, at sagsøger ved sammenligningslejemålene har godtgjort, at lejen med tillæg af lejeforhøjelsen for elevatorer på 9.586,69 kr. ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, idet kvadratmeterlejen herefter udgør henholdsvis 789 kr. og 782 kr.

Efter stemmeflertallet frifindes de sagsøgte, L1-L6. For så vidt angår de sagsøgte, L7 og L8 tages sagsøgers påstand 1, 2 og 3 til følge.

Sagsomkostningerne til hver af de sagsøgte, L1-L6, er fastsat efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 15.000 kr. De sagsøgte er ikke momsregistreret.

Sagsomkostningerne til sagsøger, som de sagsøgte, L7 og L8, skal betale, er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 24.000 kr. Sagsøger, U, er ikke momsregistreret.

## Thi kendes for ret

De sagsøgte, L1-L6, frifindes.

Sagsøger, U, skal efterbetale de sagsøgte, L4-L6, for meget opkrævet husleje med tillæg af sædvanlig procesrente fra lejeforhøjelsen den 1. november 2019.

Sagsøger, U, skal til hver af de sagsøgte L1-L6 betale sagsomkostninger med 15.000 kr.

Sagsøgte, L7, skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 3.th., 2100 København Ø, forhøjes med virkning pr. 1. november 2019 til kr. 37.867,80 årligt.

Sagsøgte, L8, skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 5.tv., 2100 København Ø, forhøjes med virkning pr. 1. november 2019 til kr. 42.241,08 årligt.

De sagsøgte, L7 og L8, skal efterbetale for lidt erlagt leje med tillæg af sædvanlig procesrente fra forfaldsdagen for de enkelte lejebetalinger indtil betaling sker.

De sagsøgte, L7 og L8, skal til sagsøger U hver betale sagsomkostninger med 12.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).

## Østre Landsrets dom

### Påstande

*Appellanten, U*, har nedlagt følgende påstande:

#### *Påstand 1*

Indstævnte L1 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende X-vej 12, 1. tv., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 93.405,24 årligt.

Indstævnte L2 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 3. tv., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 74.865,60 årligt.

Indstævnte L3 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 4. th., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 77.356,56 årligt.

Indstævnte L4 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 1. tv., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 79.808,16 årligt.

Indstævnte L5 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 1. th., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 82.942,80 årligt.

Indstævnte L6 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet beliggende Y-vej 30, 2. th., 2100 København Ø, forhøjes til kr. 82.942,68 årligt.

#### *Påstand 2*

De indstævnte skal anerkende, at lejeforhøjelsen har virkning pr. 1. november 2019.

#### *Påstand 3*

De indstævnte skal efterbetale for lidt erlagt leje med tillæg af sædvanlig procesrente fra forfaldsdagen for de enkelte lejebetalinger indtil betaling sker.

De indstævnte, L1-L6, har påstået dommen stadfæstet.

### **Supplerende sagsfremstilling**

U har fremlagt oplysninger om en række lejemål på Østerbro, København.

Det drejer sig om 22 lejemål beliggende i det pågældende ejendomskompleks tilhørende U på X-vej 12-14 og Y-vej 30, 2100 København Ø. Der er tale om lejemål, hvor U har indgået forlig med lejerne om huslejen. Dog er lejen for to af lejemålenes vedkommende, nemlig Y-vej 30, 3. th. og 5. tv., fastsat på baggrund af boligretsdomme. Lejemålene er på 48 m<sup>2</sup> - 82 m<sup>2</sup>, og huslejen pr. m<sup>2</sup> er efter forbedringsforhøjelser på 676,61 kr. - 1.655,74 kr.

U har derudover fremlagt oplysninger om følgende lejemål:

<i>Beliggenhed</i>	<i>Størrelse</i>	<i>Leje</i>	<i>Lejefastsættelse</i>
Blegdamsvej 80, 2100 København Ø	114 m <sup>2</sup>	Kr. 182.400 årligt Kr. 1.600 pr. m <sup>2</sup>	-
Rosenvængets Allé 8, 2100 København Ø	91 m <sup>2</sup>	Kr. 153.207,24 årligt Kr. 1.683,60 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 2 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 2)
Øster Søgade 110, 2100 København Ø	112 m <sup>2</sup>	Kr. 179.200 årligt Kr. 1.600 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 2 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 2)
Classensgade 4, 2100 København Ø	41 m <sup>2</sup>	Kr. 67.650 årligt Kr. 1.650 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 2 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 2)
Y-vej 30, 4. th., 2100 København Ø	48 m <sup>2</sup>	Kr. 63.600 årligt Kr. 1.325 pr. m <sup>2</sup>	-

Stockholmsgade 11, st. th., 2100 København Ø	43 m <sup>2</sup>	Kr. 73.100 årligt Kr. 1.700 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 2 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 2)
Blegdamsvej 80, 4. th., 2100 København Ø	114 m <sup>2</sup>	Kr. 192.241,94 årligt Kr. 1.686,33 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 2 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 2)
Stockholmsgade 3, 3. tv., 2100 København Ø	75 m <sup>2</sup>	Kr. 142.800 årligt Kr. 1.904 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 2 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 2)
Stockholmsgade 11, 3. th., 2100 København Ø	43 m <sup>2</sup>	Kr. 84.661,38 årligt Kr. 1.968,87 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 2 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 2)
Stockholmsgade 15, 3. tv., 2100 København Ø	43 m <sup>2</sup>	Kr. 73.100 årligt Kr. 1.700 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 2 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 2)

De indstævnte har fremlagt oplysninger om følgende lejemål på Østerbro, København:

<i>Beliggenhed</i>	<i>Størrelse</i>	<i>Leje</i>	<i>Lejefastsættelse</i>
Y-vej 30, 2100 København Ø	54 m <sup>2</sup>	Kr. 67.376,88 årligt Kr. 1.247,72 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 1 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 1)
J. E. Ohlsens Gade 8, 4. tv., 2100 København Ø	105 m <sup>2</sup>	Kr. 106.980 årligt Kr. 1.019 pr. m <sup>3</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 1 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 1)
Bryggervangen 65, 2100 København Ø	90 m <sup>2</sup>	Kr. 59.203 årligt Kr. 658 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 1 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 1)
Nyborggade 6, 2100 København Ø	59 m <sup>2</sup>	Kr. 41.477 årligt Kr. 703 pr. m <sup>2</sup>	<a href="#">Lejelovens § 19</a> , stk. 1 (tidligere <a href="#">boligreguleringslovens § 5</a> , stk. 1)

## Forklaringer

U har afgivet supplerende forklaring.

U har forklaret blandt andet, at det fremlagte byggregnskab af 22. juni 2020 svarer til de faktisk afholdte udgifter i forbindelse med elevatorprojektet. At udgiften pr. lejemål til elevator er lavere i byggregnskabet, nemlig 5.694,26 kr. pr. lejemål årligt, end den højere pris, han tidligere havde budgetteret med, nemlig 9.586,69 kr. pr. lejemål årligt, skyldes både et rentefald, og at den højere pris var fastsat skønsmæssigt.

Elevatoren i X-vej nr. 12 betjener også taglejligheden i nr. 14. Alle lejligheder i komplekset, på nær én, er blevet moderniseret løbende med nyt køkken, nyt badeværelse og ny strømforsyning. Lejlighederne fremstår således ens i moderniseringsgrad.

Vedrørende kredsen af lejere, han har indgået forlig med, har han kun en personlig relation til dem, der har samme efternavn som ham. Den relativt lave husleje i X-vej 14, 1. th., kan forklares med, at lejemålet ikke er

moderniseret, mens den relativt lave husleje i X-vej 12, st. tv., og i X-vej 12, 5. tv., kan forklares med, at han ikke tænkte sig ordentlig om og skrev for hurtigt under i forbindelse med indgåelse af de to lejekontrakter.

Det er korrekt, at lejemålet i Y-vej 30, 1. th., og lejemålet i Y-vej 30, 3. tv., fremstår ens, men at førstnævnte lejemål er lejet ud efter dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, mens sidstnævnte lejemål er lejet ud efter lovens § 5, stk. 1. Det er korrekt, at den fremlagte afgørelse af 7. februar 2019 fra Ankenævnet for Huslejeankenævne vedrører Y-vej 30, 3. tv. Han er uenig i afgørelsen, hvorefter lejemålet ikke kunne udlejes efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2. Efter hans vurdering var lejemålet gennemgribende renoveret. Han er ligeledes uenig i afgørelsen om, at lejligheden på udlejningstidspunktet alene kunne energimærkes med karakteren E, hvilket han igangsatte en proces for at få ændret ved inddragelse af fagfolk.

## Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget og uddybet deres anbringender for byretten.

## Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen handler for landsretten om, hvorvidt huslejen i de seks omhandlede lejemål kan forhøjes som følge af installation af elevatorer i ejendommen.

Huslejeankenævnets flertal fandt i sin afgørelse af 18. december 2019, at den påtænkte lejeforhøjelse væsentligt ville overstige det lejedes værdi, både for så vidt angår lejemålene udlejet efter § 5, stk. 1, i den dagældende [boligreguleringslov](#) og lejemålene udlejet efter § 5, stk. 2. Huslejeankenævnet fandt samtidig, at en lavere lejeforhøjelse end den påtænkte også væsentligt ville overstige det lejedes værdi. Boligrettens flertal har i den indankede dom ikke fundet det godtgjort, at den påtænkte lejeforhøjelse for de seks omtvistede lejemål ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Landsretten tiltræder, at det er udlejer, der har bevisbyrden for, at den påtænkte lejeforhøjelse pr. 1. november 2019, der blev varslet den 7. juli 2019, ikke fører til en leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Der skal ved afgørelsen heraf foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. principperne i [lejelovens § 47](#), stk. 2 (nu [lejelovens § 42](#), stk. 2). Det skal ved denne sammenligning tillægges vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse, jf. [lejelovens § 47](#), stk. 3 (nu [lejelovens § 42](#), stk. 3).

Landsretten finder ikke grundlag for at fastslå, at der ved denne vurdering i nærværende sag skal ses helt bort fra et eller flere af de sammenligningslejemål, som parterne har fremlagt. Den bevismæssige vægt af det enkelte sammenligningslejemål må imidlertid vurderes konkret ud fra de nævnte kriterier og en række andre forhold, herunder tidspunktet for den opgjorte leje, om lejemålet tidligere har været prøvet i relevante nævn eller ved domstolene, og om afgørelsen i givet fald er endelig, samt om lejemålet har været besigtiget under nærværende sag. Den bevismæssige vægtning af et sammenligningslejemål afhænger desuden af, hvilke øvrige sammenligningslejemål parterne har fremlagt.

Landsretten finder samlet set, at U ikke har godtgjort, at der er grundlag for at ændre boligrettens afgørelse, der er truffet efter besigtigelse og under medvirken af boligretsdommere, og hvis resultat for så vidt angår elevatorprojektet er i overensstemmelse med både huslejeankenævnets og ankenævnets afgørelser, der også er truffet efter besigtigelse.

Landsretten finder det således ikke godtgjort ud fra de sammenligningslejemål, som U har fremlagt, at den påtænkte lejeforhøjelse ikke væsentligt vil overstige det lejedes værdi. Landsretten har i den forbindelse lagt

vægt på, at en stor del af de sammenligningslejemål, som U har fremlagt, vedrører lejemål i det omhandlede ejendomskompleks med lejere, som U har indgået forlig med, og at disse sammenligningslejemål derfor må anses for uprøvede. Landsretten har også lagt vægt på, at de af U i øvrigt fremlagte sammenligningslejemål efter det oplyste alle er udlejet efter § 5, stk. 2, i den dagældende [boligreguleringslov](#), og at der desuden ikke er fremkommet oplysninger vedrørende særligt deres kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Landsretten tager på den baggrund de indstævntes påstand om stadfæstelse til følge.

Efter sagens udfald skal U i sagsomkostninger for landsretten betale 78.000 kr. til de indstævnte til dækning af advokatudgifter inkl. moms, fordelt med 13.000 kr. til hver af de seks indstævnte. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang og forløb.

## **Thi kendes for ret**

Boligrettens dom stadfæstes.

U skal til L1-L6 betale sagens omkostninger for landsretten med 13.000 kr. til hver.

Beløbet skal betales inden 14 dage. Sagsomkostningerne forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).