

Ø.L.D. 15. november 2022 *i anke 2. afd.*

**BS-48240/2021-OLR**

Vurdering af lejens størrelse skulle foretages i forhold til den aftalte leje i lejekontrakten og ikke det beløb, som udlejer havde nedsat lejen til under sagens behandling.

L1 og L2 var lejere hos U. Den årlige leje var ifølge kontrakten på 189.000 kr. Den 23. december 2019 anmodede L1 og L2 Huslejenævnet om at tage stilling til den opkrævede leje på 189.000 kr. årligt. Efter indbringelsen for Huslejenævnet nedsatte U lejen til 183.000 kr. Huslejenævnet traf afgørelse den 29. september 2020 og nedsatte lejen til 166.320 kr. årligt svarende til en lejenedsættelse på ca. 10 % i forhold til 183.000 kr. og på ca. 13 % i forhold til 189.000 kr. Huslejenævnet begrundede sin afgørelse med, at den årlige leje på 183.000 kr. væsentligt oversteg det lejedes værdi. Byretten kom til samme resultat som Huslejenævnet. Landsretten bemærkede, at parterne for landsretten var enige om, at værdien af det omhandlede lejemål svarede til en årlig leje på 166.320 kr., og spørgsmålet var derfor alene, om udlejer havde godtgjort, at den aftalte leje ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. Den årlige leje var i lejeaftalen aftalt til 189.000 kr. Efter at lejerne havde indbragt denne leje for huslejenævnet, nedsatte udlejer på eget initiativ den årlige leje til 183.000 kr. og anførte, at lejen herefter ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. Landsretten fandt, at væsentlighedsvurderingen, der efter lovens ordlyd vedrører den aftalte leje, under de anførte omstændigheder skulle foretages i forhold til den aftalte leje på 189.000 kr. og ikke den under sagens behandling nedsatte leje

585

på 183.000 kr., idet udlejer ellers ville have mulighed for at omgå kravet om væsentlighed. Landsretten fandt, at udlejer ikke havde godtgjort, at den aftalte årlige leje på 189.000 kr. ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi på årligt 166.320 kr., og stadfæstede boligrettens dom.

(Kaspar Linkis, Mikael Sjöberg og Alexander M. P. Johannessen (kst.)).U (adv. Kim Krarup, Frederiksberg) mod L1 og L2 (adv. Jerry Osbak, Kbh., for begge)

## Retten på Frederiksbergs dom 2. december 2021, BS-38496/2020-FRB

### Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 2. oktober 2020.

Sagen drejer sig om lejens størrelse i den af sagsøger ejede ejendom beliggende ..., 2000 Frederiksberg, der er udlejet til de sagsøgte.

Sagsøger, U, har fremsat følgende påstand:

Principalt tilpligtes L1 og L2 at anerkende, at den årlige leje for lejemålet ...gade ... er på kr. 183.000,00 eksklusiv forbrug.

Subsidiært tilpligtes de sagsøgte at anerkende en lavere årlig leje end kr. 183.000,00, men højere end kr. 166.320,00.

Tertiært tilpligtes de sagsøgte at anerkende en lavere årlig leje end kr. 166.320,00, men højere end kr. 156.600,00.

Den årlige leje er eksklusiv forbrug.

Sagsøgte, L1 og L2, har fremsat påstand om at sagsøger tilpligtes at anerkende, at den årlige leje for lejemålet ...gade ..., 2000 Frederiksberg, udgør 156.600 kr. eksklusiv forbrug. Subsidiært: Stadfæstelse af Frederiksberg Huslejenævns kendelse af 29.9.2020 (...).

Retten har bestemt ikke at behandle sagen efter reglerne om småsager.

...

## Oplysningerne i sagen

Lejemålet startede den 1. januar 2020 og er på 108 m<sup>2</sup>.

Lejemålet består af en stue med åbent køkken, to værelser, badeværelse og entre. Lejemålet blev gennemgribende renoveret i 2019. Den årlige leje var ifølge kontrakten på 189.000 kr. eksklusiv forbrug, svarende til 1750 kr./m<sup>2</sup>. Lejer har den indvendige vedligeholdelse.

I en mail af 23. december 2019 anmodede sagsøgte Huslejenævnet om at tage stilling til den af sagsøger opkrævede leje på 189.000 kr. årligt.

Efter indbringelsen for Huslejenævnet nedsatte sagsøger lejen til 183.000 kr./m<sup>2</sup> eksklusiv forbrug, svarende til 1694 kr./m<sup>2</sup>.

Huslejenævnet traf afgørelse den 29. september 2020 og nedsatte lejen til 166.320 kr. årligt eksklusiv forbrug, svarende til 1540 kr./m<sup>2</sup>. Denne lejenedsættelse er på ca. 10 % i forhold til lejen på 183.000 kr. årligt og på ca. 13 % i forhold til lejen på 189.000 kr.

Huslejenævnet begrundede sin afgørelse med, at den årlige leje på 183.000 kr. væsentligt oversteg det lejedes værdi sammenlignet med andre lignende lejemål.

I forbindelse med hovedforhandlingen er der foretaget besigtigelse af sagsøgtes lejemål og følgende sammenlignelige lejemål:

...

Det fremgår af lejekontrakterne m.m. for de besigtigede sammenligningslejemål, at disse alle er udlejet møbleret og har følgende leje pr. m<sup>2</sup>:

...vej 14, st. tv., Frederiksberg: 1844 kr./m<sup>2</sup>

...vej 14, st. th., Frederiksberg: 1593 kr./m<sup>2</sup>

...vej 10, 2. lejl. 21, Frederiksberg: 1744 kr./m<sup>2</sup>

...vej 5, 2. tv., Frederiksberg: 1704 kr./m<sup>2</sup>

For så vidt angår lejemålene ....vej 10, 2. lejl. 21 og ....vej 5, 2.tv. er huslejen godkendt af Huslejenævnet.

Sagsøgte har fremlagt en række huslejenævnsafgørelser for andre lejemål på Frederiksberg, hvor Huslejenævnet har fastsat lejen til 1450 kr./m<sup>2</sup>. Der er endvidere fremlagt huslejenævnsafgørelser, hvor Huslejenævnet har forhåndsgodkendt lejen til 1600 kr./m<sup>2</sup> ... og 1576 kr./m<sup>2</sup> ....

## Forklaringer

[Udeladt]

## Parternes synspunkter

Sagsøger har i sit påstandsdokument anført:

»...

at Boligretten skal tage stilling til den årlige leje, som Huslejenævnet har lagt til grund ved sin afgørelse, idet lejer dels ikke har anfægtet lejen for udlejer direkte, og dels har udlejer muligheden for, jf. reglerne om i [boligreguleringslovens](#) 39, stk. 2, der netop er indført for, at udlejer enten skal overveje om sagen skal indbringes eller lejerens krav imødekommes, idet modsat de af lejer fremlagte afgørelse er det sket inden, at lejeniveauet er fastsat af anden myndighed.

For så vidt angår den aftalte leje gøres det gældende,

at betingelserne for udlejning af lejemålet efter dagældende bestemmelse i [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2 er opfyldt,

586

at den årlige leje på 183.000,00 ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi jf. [boligreguleringsloven § 5](#), stk. 2.

Der vil under sagen blive henvist til de fremlagte sammenligningslejemål i forhold til vurdering af væsentlighedsvurderingen samt bevisværdien af de nævnte lejemål.

Lejer har nedlagt påstand om en lavere leje end den af Huslejenævnet fastsatte.

Det gøres gældende, at det ikke er dokumenteret, at lejen skal være lavere end den af Huslejenævnet fastsætte, og lejer har bevisbyrden herfor

...«

Sagsøgte har i deres påstandsdokument anført:

»...

Det omtvistede lejemål trådte i kraft den 1.1.2020, ...

Den årlige husleje er kr. 189.000,00, ....

De sagsøgte har ved mail af 23. december 2019 anmodet Huslejenævnet om at tage stilling til den aftalte husleje.

De sagsøgte er berettiget hertil, jf. lejelovens § 49, stk. 1, idet de sagsøgte fandt lejen væsentlig højere end det lejedes værdi.

Under henvisning til lejelovens § 49, stk. 4, skal lejer indbringe huslejen inden 1 år efter det tidspunkt lejen første gang skal betales.

De sagsøgte har opfyldt denne tidsbetingelse.

De sagsøgte har ingen forpligtelse til at forhåndsorientere sagsøger om indsigelsen inden sagen indbringes for Huslejenævnet.

Det er en misforståelse, når sagsøger i sit opsummerende processkrift anfører følgende:

»Tværtimod har lejer ikke forud for sin indbringelse overfor udlejer anfægtet den aftalte leje, hvilket er en forudsætning for nævnets behandling af sagen, da det er et tvistenævn.«

Det er dokumenterbart forkert, idet Frederiksberg Huslejenævn realitetsbehandlede indsigelsen til trods for, at de sagsøgte ikke havde forhåndsorienteret sagsøger.

Hverken lejelovgivningen, retspraksis eller andre retskilder pålægger lejer at forhåndsorientere udlejer.

De sagsøgte har inden lejemålet trådte i kraft protesteret imod den årlige husleje kr. 189.000,00 og det er denne leje Boligretten bør prøve, idet det gøres gældende, at den er væsentlig højere end det lejedes værdi,

Sagsøgers efterfølgende nedsættelse af den årlige husleje til kr. 183.000,00 efter, at de sagsøgte havde indbragt huslejens størrelse for Huslejenævnet, bevirker ikke, at genstanden for nærværende sag, nemlig den årlige aftalte husleje kr. 189.000,00 ikke skal prøves.

Der henvises til U.2020.436V, ....

Sagsøgers fortolkning af boligreguleringslovens § 39, stk. 2, er fejlagtig. Sagsøger har ikke kunnet henvise til en eneste retskilde, der støtter sagsøgers synspunkt, det være sig lovbestemmelser, retspraksis eller andre retskilder.

Tværtimod gøres det gældende, at sagsøger ville kunne omgå væsentlighedsbedømmelsen, dersom sagsøger fik medhold i sin vidtløftige fortolkning af boligreguleringslovens § 39, stk. 2.

Sagsøgers fortolkning ville være ensbetydende med, at den korrekte væsentlighedsbedømmelse bliver undermineret, dersom sagsøger efter, at den aftalte husleje var indbragt for Huslejenævnet ensidigt kunne nedsætte huslejen, hvorved grundlaget for væsentlighedsbedømmelsen blev ændret.

Både byret og Vestre Landsret fastslår i præmisserne til dommen U2020.436V blandt andet følgende:

»Det bemærkes, at væsentlighedsvurderingen skal foretages i forhold til den aftalte leje og ikke i forhold til udlejerens under sagens behandling i Retten nedsatte påstande, idet udlejer ellers ville have mulighed for at omgå kravet om væsentlighed.«

Vestre Landsret stadfæster denne præmis med følgende bemærkning:

»På denne baggrund tiltrædes det, at det er de oprindelig aftalte huslejer, der skal ske sammenligning med ved væsentlighedsvurdering, jf. bemærkningerne fra boligrettens formand.««

»Behovet for at forebygge omgåelse af væsentlighedsbedømmelsen er nøjagtig den samme i nærværende sag, uanset sagsøger har nedsat den aftalte leje efter, at sagen var indbragt for Huslejenævnet eller for Boligretten.

Det må anses for utvivlsomt, at selv i tilfælde af, at de sagsøgte havde meddelt sagsøger, at sagsøger ville gå til Huslejenævnet og kræve huslejen nedsat med eksempelvis 13 %, vil sagsøgers frivillige nedsættelse af huslejen med 3,5 % ikke afskære Huslejenævnets prøvelse af det lejedes værdi med udgangspunkt i den aftalte husleje.

Sagsøgers vidtløftige fortolkning af [boligreguleringslovens § 39](#), stk. 2, er i strid med gældende ret, idet sagsøgers fortolkning ville underminere væsentlighedsbedømmelsen og sagsøger ville derved omgå den lovbestemte prøvelse af nedsættelseskravet, jf. [lejelovens § 49](#).

Sagsøgers opfattelse er i strid med gældende ret og der henvises til Preben Bang Henriksen og Stephan Muurholms Erhvervslejeret? side 12, hvor følgende er anført:

»En af betingelserne for gennemførelse af en lejeforhøjelse efter ERL § 3 er kravet om, at der skal være en væsentlig forskel mellem den aktuelle leje på skæringstidspunktet og boligrettens vurdering af det lejedes værdi.«

587

Nærværende sags skæringstidspunkt er den 1.1.2020, da lejemålet trådte i kraft.

Erhvervslejeretten af Karin Laursen 2. udgave ved K. Jonasson og Andreas Antoniadis anfører følgende på side 162:

»Efter de tidligere gældende regler om det lejedes værdi var det ikke afgørende, hvilken del af lejeforhøjelsen, lejer havde accepteret, men om den før varslingen gældende leje var væsentlig lavere end det lejedes værdi. På dette punkt adskiller reglerne om markedsleje sig ikke fra de tidligere regler.

Som dommen er formuleret, vil konsekvensen være, at en lejer ved at acceptere en del af en lejeforhøjelse til stadighed kan undgå, at lejen stiger til aktuel markedsleje.

Tilsvarende vil en udlejer ved at acceptere en del af lejenedsættelsen kunne undgå, at lejen falder til aktuel markedsleje. Det er hverken i overensstemmelse med lovens formål eller med dennes ordlyd.«

Den pågældende dom, der henvises til, er TBB2004.470. Denne dom er nu afløst af den fremlagte dom TBB2020.47V ...

DEN OMTVISTEDE LEJLIGHED:

Den omtvistede lejlighed er en lavt beliggende stuelejlighed med helt åbentbare indbliksgener, hvorved henvises til de 6 fotos .... Det er særdeles generende, at personer, der opholder sig udenfor, kan se næsten alt, hvad der foregår inde i sagsøgtes lejlighed.

For så vidt angår vilkårene for lejemålet, skal jeg henvise til lejekontrakten ... § 3, hvoraf fremgår, at de sagsøgte udover huslejen skal betale månedligt a conto vandbidrag kr. 360,00, eller årligt kr. 4.320,00.

Der er i nærværende sag fremlagt 16 sammenligningslejemål.

I de 16 sammenligningslejemål er vand inkluderet i huslejen.

Dette er ensbetydende med, at ved Boligrettens fastsættelse af huslejen for sagsøgtes lejemål, bør Boligretten fuldt ud modregne de sagsøgtes udgift til vand, årligt kr. 4.320,00, idet de sagsøgte pålægges en udgift, som ingen af sammenligningslejemålene er pålagt.

DEN ALMINDELIGT GÆLDENDE LEJE I KVARTERET/OMRÅDET FOR TILSVARENDE HUS OG HUSRUM:

Det gøres gældende,

at det er en betingelse, jf. [lejelovens § 47](#), stk. 2, at lejeværdien for det omtvistede lejemål skal være den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus eller husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand,

at denne betingelse er ikke opfyldt, for så vidt angår sagsøgers påstand,

at i 9 af de påberåbte og fremlagte sammenligningslejemål er den almindeligt gældende leje i kvarteret eller området kr. 1.450,00 pr. m<sup>2</sup>, ...

Det gøres yderligere gældende,

at den aftalte leje i sagsøgtes lejemål er kr. 189.000,00, ... § 3, hvilket årligt svarer til en kvadratmeterleje på kr. 1.750,00,

at udover de ovennævnte 9 sammenligningslejemål, er der yderligere fremlagt sammenligningslejemål, hvor huslejen er væsentlig lavere end den aftalt husleje i nærværende sag, d.v.s. en lavere leje end kr. 1.575,00 pr. m<sup>2</sup>, ...

VÆSENTLIG AFVIGELSE - SAGSØGERS BEVISBYRDE:

Det gøres gældende,

at parterne er enige om, at der foreligger væsentlighed, hvis forskellen mellem den aftalte leje og det lejedes værdi overstiger 10 %, sagsøger har bevisbyrden for, at den aftalte husleje ikke overstiger det lejedes værdi, sagsøger ikke har løftet den bevisbyrde, der henvises til de fremlagte sammenligningslejemål,

at der i nærværende sag kun skal besigtiges 2 sammenligningslejemål,

at de 2 sammenligningslejemål, ..., beliggende ...vej 14, st. tv. Og ...vej 14, st. th., er 2 hotellejligheder fuldt møblerede og hvor forbrug af vand er inkluderet i huslejen,

at begge lejemål er 2 højt beliggende stuelejligheder, der ikke har de væsentlige indbliksgener, som sagsøgt lejemålet.

Det gøres endvidere gældende,

at Rettens besigtigelse af 2 hotellejligheder, hvoraf det ene lejemål, har en kvadratmeterleje, der er væsentlig lavere end kr. 1.750,00, er ensbetydende med, at sagsøger ikke har løftet sin bevisbyrde, idet de 2 hotellejemål, som sagsøger har foranlediget besigtiget, er uanvendelige, idet det ene lejemål har en kvadratmeterleje på kr. 1.465,00, når der er reguleret for, at lejemålet er fuldt møbleret og at vandforbruget er inkluderet i huslejen.

Derudover gør jeg gældende,

at der er rigeligt med sammenligningslejemål i kvarteret eller området, hvor de sagsøgt lejlighed er beliggende,

at Rettens besigtigelse af kun 2 hotellejligheder, hvoraf det ene har en væsentlig lavere kvadratmeterleje end de sagsøgt lejemål, er et alt for spinkelt grundlag til, at sagsøger har løftet den sagsøger påhvilende bevisbyrde.

Afsluttende gør jeg gældende,

at for så vidt angår samtlige sammenligningslejemål, bør der fratrækkes kr. 4.320,00 i den oplyste husleje, svarende til det beløb de sagsøgte betaler udover huslejen, nemlig for deres vandforbrug, sammenholdt med at

588

ingen af sammenligningslejemålene betaler særskilt for vand,

at for så vidt angår samtlige hotellejligheder, det vil sige samtlige lejligheder, der er fuldt møbleret inkl. bestik, service, støvsuger, strygebræt m.v., bør der ske et fradrag i huslejen, svarende til inventarets værdi minimalt årligt kr. 10.500,00, og

at jo større lejligheden er, desto større bør fradraget være, idet værdien af inventar m.v. må antages at udgøre et større beløb end værdien af inventar i en mindre lejlighed, eksempelvis ... Vej på 54 m<sup>2</sup>, hvor huslejenævnets formand har fastsat inventarværdien til kr. 10.500,00 årligt.

...«

...

## Rettens begrundelse og resultat

Der er enighed mellem parterne om, at lejemålet er gennemgribende moderniseret og dermed omfattet af [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, hvorefter lejen ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi for tilsvarende (gennemgribende moderniserede) lejemål.

Parterne er tillige enige om, at væsentlighedskravet skal forstås således, at der til opfyldelse af kravet om væsentlighed må foreligge en forskel på plus eller minus 10-15 % beregnet i forhold til markedslejen.

En enig boligret udtaler:

Alene på baggrund af, at sagsøger ikke ved de besigtigede lejemål har ført bevis for, at lejeniveauet for det omtvistede lejemål ikke overstiger den af Huslejenævnet skønnede leje, finder boligretten ikke grundlag for at tilsidesætte Huslejenævnets skøn over det lejedes værdi.

I forhold til sagsøgtes principale påstand finder boligretten heller ikke, at sagsøgte har løftet bevisbyrden for et lavere lejeniveau.

Herefter fastsættes lejen i overensstemmelse med Huslejenævnets afgørelse til 1.540 kr./m<sup>2</sup>.

...

## Østre Landsrets dom

Boligretten på Frederiksberg har den 2. december 2021 afsagt dom i 1. instans (...).

### Påstande

*Appellanten, U*, har nedlagt påstand om, at L1 og L2 skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet ...gade ..., 2000 Frederiksberg, er 183.000 kr. ekskl. forbrug, subsidiært lavere end 183.000 kr. ekskl. forbrug, men højere end 166.320 kr. ekskl. forbrug.

*Indstævnte, L1 og L2*, har påstået dommen stadfæstet.

### Forklaringer

[Udeladt]

### Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten.

*U* har yderligere anført navnlig, at der er tale om et liebhaverlejemål med en unik beliggenhed, hvilket skal tillægges betydning ved væsentlighedsvurderingen.

*L1 og L2* har heroverfor anført, at udlejer idylliserer lejemålet, og at det er uden betydning for væsentlighedsvurderingen, om der er tale om et liebhaverlejemål.

### Landsrettens begrundelse og resultat

Parterne er for landsretten enige om, at værdien af det omhandlede lejemål svarer til en årlig leje på 166.320 kr. ekskl. forbrug, og spørgsmålet er derfor alene, om udlejer har godtgjort, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2 og stk. 5, sidste pkt.

Den årlige leje er i lejeaftalen aftalt til 189.000 kr. ekskl. forbrug. Efter at lejerne havde indbragt denne leje for huslejenævnet, nedsatte udlejer på eget initiativ den årlige leje til 183.000 kr. ekskl. forbrug og anførte, at lejen herefter ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. Landsretten finder, at væsentlighedsvurderingen, der efter lovens ordlyd vedrører den aftalte leje, under de anførte omstændigheder skal foretages i forhold til den aftalte leje på 189.000 kr. og ikke den under sagens behandling nedsatte leje på 183.000 kr., idet udlejer ellers ville have mulighed for at omgå kravet om væsentlighed, jf. herved [UfR 2020.436 V](#).



Landsretten finder, at udlejer ikke har godtgjort, at den aftalte årlige leje på 189.000 kr. ekskl. forbrug ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi på årligt 166.320 kr. ekskl. forbrug. Det bemærkes i den forbindelse, at den aftalte årlige leje er 13,64 % højere end det lejedes værdi. Det, som udlejer har anført for landsretten om lejemålets eksklusive og unikke karakter, kan ikke føre til en ændret vurdering.

Herefter, og da det, som udlejer i øvrigt har anført, ikke kan føre til et andet resultat, stadfæster landsretten boligrettens dom.

...