

Ø.L.D. 5. april 2023 i anke 6. afd. BS-46494/2021-OLR

Der var ikke fremlagt et fornødent antal prøvede lejemål, som reelt var sammenlignelige med det omtvistede lejemål, og landsretten så derfor ikke bort fra fremlagte uprøvede sammenligningslejemål.

Ejendomsselskabet U, der efter et generationsskifte blev til U1-U5, stævnedes L1 og L2 med påstand om, at de skulle anerkende en leje på 140.865,12 kr. L1 og L2 nedlagde påstand om, at lejen skulle fastsættes til 96.250 kr. Det fremgik af lejeaftalen, at lejen var fastsat i overensstemmelse med det lejedes værdi. Under sagen blev der fremlagt en række sammenligningslejemål, hvoraf der både var prøvede og uprøvede lejemål. Boligretten fastsatte lejen i overensstemmelse med udlejers påstand. L1 og L2 ankede dommen og anførte blandt andet, at der var fremlagt et tilstrækkeligt antal prøvede sammenligningslejemål til, at der skulle ses bort fra de fremlagte uprøvede sammenligningslejemål. Landsretten bemærkede, at parterne var enige om, at de fremlagte lejemål, der var beliggende uden for Frederiksberg Kommune, ikke udgjorde sammenligningslejemål efter kriterierne i § 47, stk. 2, i den dagældende [lejelov](#). Når der bortsås fra disse lejemål, havde der for landsretten været fremlagt over 25 sammenligningslejemål, hvor lejen havde været prøvet ved huslejenævn, ankenævn, boligret eller landsret. Landsretten bemærkede endvidere, at det fremgår af forarbejderne til den dagældende bestemmelse i [lejelovens § 47](#), stk. 3, at såfremt der er fremlagt nok sammenligningslejemål med en leje, som har været prøvet, til at det lejedes værdi er tilstrækkeligt belyst, vil lejemål med en uprøvet leje ikke kunne tillægges værdi. Det fremgår samtidig af forarbejderne, at en sådan udelukkelse forudsætter, at de prøvede sammenligningslejemål reelt er sammenlignelige med det omtvistede lejemål efter de kriterier, som er oplyst i lovens § 47, stk. 2, herunder med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og vedligeholdelsestilstand. Efter en vurdering af de prøvede sammenligningslejemål, sammenholdt med det omtvistede lejemål, fandt landsretten navnlig efter lejemålenes

2892

beliggenhed på henholdsvis indre og ydre Frederiksberg, at der ikke var fremlagt et fornødent antal lejemål, som reelt var sammenlignelige med det omtvistede lejemål efter kriterierne i den dagældende [lejelovs § 47](#), stk. 2, og landsretten så af denne grund ikke bort fra de fremlagte uprøvede sammenligningslejemål. Landsretten tiltrådte, at der i den forbindelse også kunne lægges vægt på de uprøvede lejemål, som de indstævnte ejede. Landsretten tiltrådte, at de indstævnte havde godtgjort, at den aftalte leje ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi og stadfæstede boligrettens dom.

(Ib Hounsgaard Trabjerg, Jesper Jarnit og Mikkel Isager-Sally (kst.)). L1 og L2 (adv. Henrik Palmkvist, Kbh., begge) mod U1-U5 (adv. Michael Holsting, Kbh., alle)

Retten på Frederiksbergs dom 5. november 2021, BS-5995/2020-FRB

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 7. februar 2020, drejer sig om, hvorvidt huslejen for beboelseslejemålet beliggende X-vej..., 1902 Frederiksberg C, som er omfattet af [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, overstiger det lejedes værdi. Sagen drejer sig endvidere om tilsidesættelse af tidsbegrænsning af lejemålet.

Sagsøger, Ejendomskontoret v/U, har nedlagt påstand om, at de sagsøgte skal anerkende, at lejen for lejemålet beliggende X-vej... 1902 Frederiksberg C, pr. 1. oktober 2019 årligt udgør kr. 140.865,12 inkl. vand og ekskl. øvrigt forbrug.

Sagsøger har endvidere nedlagt påstand om, at de sagsøgte skal efterbetale forfaldne lejebeløb med tillæg af procesrente efter [rentelovens § 5](#) fra hver enkelt lejemålsbetaling forfaldstidspunkt indtil betaling sker.

Sagsøger har overfor L1 og L2's selvstændige påstande nedlagt følgende påstande:

Overfor påstand 1: Afvisning

Overfor påstand 2: Frifindelse

De sagsøgte, L1 og L2, har over for den af Ejendomskontoret v/U nedlagte påstand påstået frifindelse.

L1 og L2 har nedlagt følgende selvstændige påstande:

- 1) Sagsøger tilpligtes at anerkende, at lejen for lejemålet pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 96.250.
- 2) Sagsøger tilpligtes at anerkende at vilkåret om tidsbegrænsning er ugyldigt.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. [retsplejelovens § 218 a](#), stk. 2.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet er påbegyndt den 15. marts 2018, og at lejemålet består af 3 værelser og har et samlet bruttoetageareal på 77 m². Den årlige husleje er i lejekontrakten aftalt til at udgøre 140.865,12 kr. svarende til 1.829,42 kr. pr. m². Ud over lejen betales bidrag til vand, der ifølge lejekontrakten leveres af udlejer, samt antennebidrag. Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler udlejer.

Det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet er tidsbegrænset og udløber den 31. marts 2023 uden opsigelse, idet lejerer dog til enhver tid kan opsiges lejemålet med tre hele måneders varsel til den 1. i en måned.

Af § 11 i lejekontrakten om særlige vilkår fremgår blandt andet:

»...

Lejen:

Lejen er fastsat efter reglerne i [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2 og i overensstemmelse med det lejedes værdi, idet lejligheden er gennemgribende forbedret for en udgift, der overstiger lovbestemmelsens minimumsgrænse herfor.

...«

Af et tillæg til lejekontrakten - særlige vilkår § 11 fortsat fremgår blandt andet:

»...

Lejemålsperioden:

Ejendomskontoret besidder ejendomme med en særlig beliggenhed, med særlige krav til lejlighedernes udstyr og indretning, særlige krav til et service-niveau, der rækker langt ud over lejelovgivningens standard osv. Konceptet gør det muligt for Ejendomskontoret at tilfredsstille de særlige behov, som ambassader, stat og kommune, universiteter og andre højere læreanstalter, hospitaler og internationale organisationer og virksomheder har til udlejningen, der er kortvarig (ikke over 5 år) og af højere kvalitet end sædvanligt. Det er i høj grad undtagelsen, dersom der af hensyn til ledighed udlejes til andre dog med samme vilkår som tidsbegrænsningen som med alle andre.

...«

Af Huslejenævnet i Frederiksberg kommunes afgørelse af 3. februar 2020 fremgår blandt andet:

»...

Lejligheden X-vej

... har på vegne af lejereren af ovenstående lejemål, L1 og L2, i mail af 9. september 2019, efter reglen i [boligreguleringslovens § 15](#) anmodet huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse.

Nævnet er samtidig anmodet om at tage stilling til den gældende tidsbegrænsning af lejemålet.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede, med virkning fra den 1. oktober 2019, at regulere og skønsmæssigt nedsætte

2893

den aftalte årlige leje på 140.865,12 kr. inkl. vand og ekskl. øvrigt forbrug til 96.250 kr. inkl. vand og ekskl. øvrigt forbrug, svarende til 1.250 kr. pr. m² pr. år.

...

Huslejenævnets bemærkninger:

...

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede sammenholdt med den forelagte dokumentation for afholdte udgifter, finder huslejenævnets flertal, formanden og ejerrepræsentanten, at lejemålet utvivlsomt er gennemgribende forbedret, og at lejen derfor kan fastsættes efter § 5, stk. 2, i [boligreguleringsloven](#) til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi efter [lejelovens § 47](#), stk. 2.

Den aftalte årlige leje på 140.865,12. kr. inkl. vand og ekskl. øvrigt forbrug, svarende til 1.829,42 kr. pr. m², overstiger efter nævnets skøn, og sammenlignet med andre lignende lejemål, dog væsentligt det lejedes værdi.

Nævnets formand stemte, på denne baggrund, for skønsmæssigt at regulere og nedsætte den aftalte årlige leje til 96.250 kr. inkl. vand og ekskl. øvrigt forbrug, svarende til 1.250 kr. pr. m². Formanden har ved sin vurdering blandt andet lagt vægt på, at den gennemgribende renovering blev foretaget for mere end 23 år siden, at der ikke er varme i køkkenet, samt at lejemålet er udlejet tidsbegrænset.

Nævnets ejerrepræsentant stemte for skønsmæssigt at regulere og nedsætte den aftalte leje til et højere beløb end det, som formanden stemte for.

Nævnets lejerrepræsentant stemte for at skønsmæssigt regulere og nedsætte den aftalte leje, idet dette medlem finder, efter besigtigelsen, det usandsynligt, at lejemålet er gennemgribende moderniseret i 1996. Der foreligger desuden ikke dokumentation i form af »før« billeder, bilag og/eller byggebudget. Herefter skal lejen fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, hvilket giver en leje på 850 kr. pr. m² årligt. Flertallet i nævnet mener imidlertid, at lejemålet utvivlsomt blev gennemgribende moderniseret i år 1996. Lejen i det år 1996 gennemgribende moderniserede lejemål kan imidlertid ikke fastsættes højere i 2019 end den § 5, stk. 2-leje, der var lovlig i år 1996, reguleret med omkostningsudviklingen siden 1996. Det følger af motiverne til lejelovgivningen om gennemgribende moderniseringer, at udlejer skulle have en fastlåst ekstragevinst for at lave en gennemgribende modernisering, men ikke en ajourført forhøjet ekstragevinst ved genudlejning af et ældre gennemgribende moderniseret lejemål. Den gennemsnitlige omkostningsbestemte leje eksklusiv forbedring af køkken og bad udgjorde i 1996 ca. 350 kr. pr. m² årligt. Reguleres denne med udviklingen i den omkostningsbestemte leje jævnfør forbrugerprisindekset 1996-2019 (49 %) udgør stigningen afrundet ca. 175 kr. Da den gennemsnitlige lovlige § 5, stk. 2-leje jævnfør nævnets praksis i 1996 var på ca. 750 kr. pr. m² årligt, sætter dette medlem den regulerede lovlige § 5, stk. 2-leje i år 2019 til 925 kr. pr. m² årligt (750 kr. + 175 kr. = 925 kr.).

Nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed før formandens stemme udslaget, og nævnet besluttede således skønsmæssigt at regulere og nedsætte den aftalte leje til 96.250 kr. årligt inkl. vand og ekskl. øvrigt forbrug, svarende til 1.250 kr. pr. m² pr. år.

...«

Et flertal af Huslejenævnets medlemmer stemte for at afvise at tage stilling til den aftalte tidsbegrænsning under henvisning til manglende kompetence, hvorfor nævnet besluttede at afvise en stillingtagen til den aftalte tidsbegrænsning og i stedet henvise parterne til boligretten.

Boligretten har under hovedforhandlingen i sagen foretaget besigtigelse af det omtvistede lejemål og af følgende sammenligningslejemål:

- Forchammersvej ...,	1920 Frederiksberg C
- Forchammersvej ...,	1920 Frederiksberg C
- Worsaaesvej ...,	1972 Frederiksberg C
- Falstersvej ...,	2000 Frederiksberg
- Falstersvej ...,	2000 Frederiksberg
- Bentzonsvej ...,	2000 Frederiksberg
- Bentzonsvej ...,	2000 Frederiksberg
- Bentzonzvej ...,	2000 Frederiksberg

- Bentzonsvej ...,	2000 Frederiksberg
- Bentzonsvej ...,	2000 Frederiksberg
- Bentzonsvej ...,	2000 Frederiksberg
- Aksel Møllers Have ...,	2000 Frederiksberg

Ejendomskontoret v/U har herudover fremlagt lejekontrakter vedrørende en række yderligere sammenligningslejemål, som ikke er besigtigede, ligesom der for visse sammenligningslejemål er fremlagt afgørelser fra Huslejenævnet og by- og landsretten.

Også L1 og L2 har herudover fremlagt lejekontrakter vedrørende en række yderligere sammenligningslejemål, som ikke er besigtigede.

Parternes synspunkter

Ejendomskontoret v/U har i sit påstandsdokument anført følgende:

»...

1 Sagsøgtes selvstændige påstand 1 er indeholdt i sagsøgtes frifindelsespåstand, hvorfor påstand 1 formelt bør afvises.

Fastsættelse af lejens størrelse samt huslejenævnets afgørelse

2 Det er ubestridt, at det omtvistede lejemål er gennemgribende forbedret, jf. [boligreguleringsloven § 5](#), stk. 2, og derved kan udlejes til en leje, der ikke

2894

væsentlig overstiger det lejedes værdi efter [lejelovens § 47](#), stk. 2.

3 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.«

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

5 Huslejenævnet har ikke foretaget en sådan konkret sammenligning, da det af nævnets afgørelse blot fremgår:

»Den årlige leje på 140.865,12 kr. årligt inkl. vand men ekskl. øvrigt forbrug, svarende til 1.829,42 kr. pr. m² overstiger efter nævnets skøn, og sammenlignet med andre lignende lejemål, dog væsentligt det lejedes værdi.«

6 Det fremgår således eksplicit af huslejenævnets afgørelse, at afgørelsen er baseret på nævnets skøn. I forlængelse heraf fremgår *»... sammenlignet med andre lignende lejemål...«*. Det fremgår dog ikke eksplicit,

hvilke konkrete sammenligningslejemål nævnet har anvendt til sammenligning, og det må derfor antages, at der er sket sammenligning ud fra nævnets generelle kendskab til området/kvarteret. Dermed er der ikke anvendt et konkret sammenligningsgrundlag, og reduktionen af den aftalte leje er derved alene skønsmæssigt baseret.

7 Huslejenævnets afgørelse er således ikke truffet i overensstemmelse med [lejelovens](#) regler om fastsættelse af lejen efter det lejedes værdi i overensstemmelse med [lejelovens § 47](#), stk. 2.

8 Det fremgår desuden ligeledes af den juridiske litteratur, Det lejedes værdi, 4. udgave, 2018, Jakob Juul-Sandbergs, at nævnens manglende henvisning til konkrete sammenligningslejemål medfører, at domstolene tilsidesætter disses afgørelser.

9 Boligrettens tilsidesættelse af nævnens skøn har endvidere været resultatet i en række utrykte afgørelser, der allerede er påberåbt af sagsøger som sammenligningslejemål og/eller vil blive medtaget i en materialesamling, herunder:

- BS-3579/2018-FRB af 3. december 2019 vedrørende Smallegade, 2000 Frederiksberg C ...,

BS-9600/2020-OLR af 10. marts 2021 med boligretsdom BS-42658/2018-LYN af 18. februar 2020 vedr. Rebekkavej ...,

BS-46537/2018-KBH af 3. oktober 2019 vedrørende Øster Søgade ..., 2100 København Ø

BS-34229/2018-KBH af 8. november 2019 vedrørende Blegdamsvej ..., 2100 København Ø ... og

BS-39767/2019-OLR af 26. juni 2020 med boligretsdom BS-4361/2018-KBH vedrørende Rosenvængets Alle ..., 2100 København Ø. ...

1. Det gøres således gældende, at huslejenævnets afgørelse for det omtvistede lejemål ikke er udtryk for det lejedes værdi, og at boligretten derfor ikke skal tillægge huslejenævnsafgørelsen nogen væsentlig værdi.

Sagsøgte sammenligningslejemål

2. Sagsøgte har ... fremlagt en række lejekontrakter, som udgør sagsøgte sammenligningslejemål. Sagsøgte sammenligningslejemål er efter sagsøgers opfattelse ikke relevante for sagen.

3. Det gøres gældende, at sagsøgte ikke har fremlagt sammenligningslejemål, der dokumenterer at den aktuelle leje for det omtvistede lejemål overstiger det lejedes værdi efter [lejelovens § 47](#).

4. Dertil kommer, at sagsøgte sammenligningslejemål fremlagt som ... er lejefastsat efter det lejedes værdi, hvorfor disse af den grund ikke kan anvendes som sammenligningslejemål.

5. For så vidt angår sammenligningslejemålet fremlagt som ..., fremgår det alene af lejekontrakten, at lejemålet er gennemgribende moderniseret. Det fremgår imidlertid ikke af lejekontrakten, hvorvidt lejemålet er lejefastsat efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2. Sagsøger kunne have dokumenteret lejefastsættelsen ved at fremlægge en varslings af lejeforhøjelse, hvilket ikke er gjort. På denne baggrund kan sammenligningslejemålet ... ligeledes ej anvendes som sammenligningslejemål.

Sagsøgers sammenligningslejemål

6. Sagsøger har fremlagt 34 sammenligningslejemål i form af 4 domme, 2 retsforlig, 2 huslejenævnsafgørelser fra Frederiksberg Huslejenævn samt 26 lejekontrakter for sagsøgers øvrige lejemål, der er beliggende på Frederiksberg og som har samme stand, kvalitet og vedligeholdelsesstand som det omtvistede lejemål i overensstemmelse med [lejelovens § 47](#).

7. For så vidt angår boligretsdommen for Rebekkavej ..., 2900 Hellerup ..., er der som ovenfor nævnt, afsagt dom herom af Østre Landsret

8. En samlet oversigt over sagsøgers sammenligningslejemål kan findes i en opdateret version i et støttebilag, der vil blive medtaget og udleveret til hovedforhandlingen. Af støttebilaget vil desuden fremgå om det pågældende sammenligningslejemål er et prøvet eller uprøvet sammenligningslejemål.

9. Lejeniveauet for de af sagsøger fremlagte sammenligningslejemål udgør således ikke mindre end 1.600 kr./m² for 81 m². ...

10. Det gøres således gældende, at lejen på 1.829,42 kr./m² for det omtvistede lejemål beliggende X-vej..., 1902 Frederiksberg C på 77 m², ikke er højere end det lejedes værdi, når der sammenlignes med de af sagsøger fremlagte sammenligningslejemål af nogenlunde

2895

samme størrelse og med tilsvarende stand, idet der for de pågældende sammenligningslejemål betales 1.600,00 - 2.222,37 kr./m² årligt i størrelsesordenen 43 m²-131 m².

11. Det gøres gældende, at de af sagsøger fremlagte sammenligningslejemål er fuldt ud sammenlignelig med det omtvistede lejemål og dokumenterer, at den aktuelle leje for det omtvistede lejemål ikke overstiger det lejedes værdi efter [lejelovens § 47](#).

12. Dertil kommer, at det er uden betydning, at de af sagsøger fremlagte sammenligningslejemål er sagsøgers egne lejemål. Dette understøttes ligeledes af praksis, herunder blandt andet [TBB.1999.358](#), [U.1999.1273V](#) og GD 2018/49B,.... Det gøres på baggrund heraf gældende, at egne sammenligningslejemål kan indgå i bevisbedømmelsen med fuld bevisvægt.

Tidsbegrænsning af lejeforholdet

13. Huslejenævnet har i sin afgørelse ... besluttet at afvise at tage stilling til tidsbegrænsningen af lejeforholdet, da kompetencen hertil ligger hos boligretterne, jf. [lejelovens § 80](#), stk. 3.

14. Af lejekontrakten ... fremgår, at lejeforholdet ophører uden varsel den 31. marts 2023. Lejer kan dog trods tidsbegrænsningen opsiges lejemålet før udløbsdatoen.

15. Sagsøgte har blandt andet gjort gældende, at tidsbegrænsningen er ugyldig, idet den ikke er tilstrækkeligt begrundet. Der er hverken i [lejelovens § 80](#) eller forarbejderne hertil noget, der taler for at tilsidesætte en gyldigt aftalt tidsbegrænsning, som er begrundet i sagsøgers forretnings- og udlejningskoncept. Ugyldighed er relevant, hvor formalia i forbindelse med lejekontrakten ikke er overholdt. [Lejelovens](#) regler er overholdt, idet [lejeloven § 4](#) og [§ 5](#) er iagttaget.

16. Sagsøgte henviser i sin duplik til [TBB2010.494](#), hvor Landsretten fandt, at en tidsbegrænsning ikke gyldigt kan begrundes med, at man som udlejer ønsker at »se lejerne an«. Tidsbegrænsningen i lejekontrakten ... er

begrundet i sagsøgers forretnings- og udlejningskoncept.

17. Dertil gør sagsøgte gældende, at der er tale om et byrdefuldt vilkår, jf. [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 12 (tidligere § 5, stk. 9). Eftersom tidsbegrænsningen er begrundet i sagsøgers forretnings- og udlejningskoncept, er der således ikke tale om et mere byrdefuldt vilkår i [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 12's forstand, da tidsbegrænsning af lejeforhold er en del af mange af sagsøgers lejeaftaler. Lejens størrelse er ligeledes fastsat herefter.

18. [Lejelovens § 80](#), stk. 3, vedrører ikke ugyldighed og er derfor irrelevant i forhold til den af sagsøgte nedlagte påstand herom. Det gøres derfor gældende, at tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejers (sagsøgers) forhold, jf. [lejelovens § 80](#), stk. 3.

Forrentning af for lidt erlagt leje, forudbetalt leje og depositum

25. Som følge af at huslejen rettelig skal udgøre kr. 140.865,12 årligt gøres det gældende, at sagsøgte til sagsøger skal efterbetale forfaldne lejebeløb - det vil sige husleje, forudbetalt leje og depositum - med tillæg af procesrente efter [renteloven § 5](#) fra hver af lejebetalingernes forfaldstids-punkt, indtil betaling sker.

...«

L1 og L2 har i deres påstandsdokument anført følgende:

»...

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det som hovedanbringender gældende:

at sagsøger har opkrævet husleje, der væsentligt overstiger den leje, der betales for i tilsvarende lejemål, jf. [lejelovens § 47](#), stk. 1, 1. pkt.,

at lejen væsentligt overstiger den leje, som sagsøger måtte opkræve i medfør af [lejeloven](#) og [boligreguleringsloven](#), herunder [brl. § 5](#), stk. 2,

at Huslejenævnet er et specialiseret nævn, med indgående kendskab til lejeniveauet i området,

at Huslejenævnets vurdering uden videre kan lægges til grund ved vurderingen af den korrekte leje, da nævnet har foretaget en konkret vurdering på baggrund af besigtigelsen samt nævnets kendskab til tilsvarende lejemål i kommunen,

at Huslejenævnets afgørelse er i overensstemmelse med lejeniveauet i de af sagsøgte i ... fremlagte sammenligningslejemål,

at sagsøger har bevisbyrden for, at lejen ikke væsentlig overstiger det lejedes værdi, jf. [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 5, sidste pkt., hvilken bevisbyrde på ingen måde er løftet,

at de af sagsøger fremlagte sammenligningslejemål i ... er sagsøgers egne lejemål,

at de af sagsøger fremlagte sammenligningslejemål derfor må tillægges yderst begrænset bevismæssig værdi som sammenligningslejemål, da sagsøger jo i sagens natur selv har fastsat lejen og dermed validerer sig selv med sig selv, hvilket intet dokumenterer

at sagsøgers henvisning til boligretsafgørelse omhandlende boliglejemål på Østerbro ikke har relevans for nærværende sag, idet afgørelserne omhandler lejemål, som er beliggende i en anden kommune,

at Huslejenævnets kendelse om lejens størrelse, stemmer overens med de af sagsøgte fremlagte sammenligningslejemål i ...,

at sagsøgte fremlagte sammenligningslejemål i det hele dokumenterer den korrekte leje i området,

at Huslejenævnets kendelse er endelig,

at sagsøger ikke har begrundet tidsbegrænsningen tilstrækkeligt, jf. lejelovens § 80, stk. 3,

at tidsbegrænsningen er et byrdefuldt vilkår, jf. brl. § 5, stk. 9,

2896

at tidsbegrænsningen er et forsøg på omgåelse af lejelovens præceptive regler, hvilket naturligvis ikke gyldigt kan opretholdes. Til støtte for at Boligretten kan tilsidesætte sådanne omgåelser, kan der bl.a. henvises til dom afsagt den 12. oktober 2018 af Østre Landsrets 13. afdeling ..., hvor Landsretten fandt, at en tilsvarende tidsbegrænsning ikke var gyldig.

at sagsøger er en virksomhed, der professionelt beskæftiger sig med udlejning af ejendomme,

at tidsbegrænsningen ikke er sagligt begrundet i sagsøgers egne forhold,

at retspraksis viser, at tidsbegrænsede aftaler, som ikke er tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold, erklæres for ugyldige og tilsidesættes,

at tidsbegrænsningen er ugyldig og dermed skal tilsidesættes,

at det derfor gøres gældende, at sagsøgte skal frifindes for sagsøgers påstande, og

at sagsøger skal dømmes i henhold til de af sagsøgte selvstændigt nedlagte påstande.

...«

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

Rettens begrundelse og resultat

Vilkåret i lejekontrakten om tidsbegrænsning

En boligdommer ... udtaler:

Jeg finder, at Ejendomskontoret v/U ikke ved de foreliggende oplysninger har godtgjort, at tidsbegrænsningen af L1 og L2's lejekontrakt på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse var tilstrækkeligt begrundet i Ejendomskontorets egne forhold.

Betingelserne for at tilsidesætte tidsbegrænsningen i lejelovens § 80, stk. 3, er herefter opfyldt, og jeg voterer derfor - uanset påstandens formulering - for at tage den af L1 og L2 nedlagte påstand herom til følge.

To boligdommere ... udtaler:

L1 og L2 har nedlagt selvstændig påstand om, at Ejendomsselskabet v/U skal anerkende, at vilkåret om tidsbegrænsning er ugyldigt.

Det lægges efter sagens oplysninger til grund, at vilkåret i lejekontrakten om tidsbegrænsning er gyldigt aftalt mellem parterne. Der er ikke over for boligretten oplyst om andre forhold i forbindelse med lejekontraktens indgåelse, der kan føre til, at vilkåret om tidsbegrænsning må anses for at være ugyldigt.

Det følger af [lejelovens § 80](#), stk. 3, at boligretten kan tilsidesætte en tidsbegrænsning, hvis den ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Det skal således efter denne bestemmelse vurderes, om udlejer kan påvise at have en tilstrækkelig og saglig begrundelse for tidsbegrænsningen.

Det følger af [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 12, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller et lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Således som påstanden er formuleret, voterer vi herefter for at tage den af Ejendomsselskabet v/U nedlagte påstand om frifindelse til følge.

Vi har som følge heraf ikke taget stilling til, om betingelserne for at tilsidesætte tidsbegrænsningen efter [lejelovens § 80](#), stk. 3, eller [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 12, er opfyldt.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet vedrørende dette spørgsmål.

Huslejens størrelse

Der er enighed mellem parterne om, at det i sagen omhandlede lejemål er gennemgribende forbedret ved indgåelse af lejeaftalen, og at lejen for lejemålet derfor kan fastsættes efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, jf. [lejelovens § 47](#), stk. 2. Det følger heraf, at der ved vurdering af, om den fastsatte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi, skal foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Lejeaftalen for det omtvistede lejemål er indgået, inden [lov nr. 871 af 9. juni 2020](#) om ændring af lov om leje og lov om [midlertidig regulering af boligforholdene](#), hvorved kravet om væsentlighed i [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, blev ophævet, trådte i kraft. Det følger modsætningsvist af lovens ikrafttrædelsesbestemmelse, at eksisterende lejeforhold ikke påvirkes af lovændringen, og der skal derfor foretages en væsentlighedsvurdering ved fastsættelsen af det lejedes værdi.

Bevisbyrden for, at en årlig husleje på 140.865,12 kr. inkl. varme, men ekskl. øvrigt forbrug svarende til 1.829,42 kr. pr. m², ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, påhviler udlejer.

En boligdommer ... udtaler:

Indledningsvist bemærkes, at det omtvistede lejemål ved besigtigelsen fremstod med indretning, udstyr og tilstand, der samlet betragtet udviser en brugsværdi på et mærkbart lavere niveau end det, der fremgår af de af Ejendomsselskabet v/U - og generelt uprøvede - sammenligningslejemål.

I det lovgrundlag sagen vurderes på, bør det indgå, at [lejelovens](#) bevisregler blev ændret ved [lov nr. 817 af 9. juni 2020](#) om ændring af lov om leje og lov om [midlertidig regulering af boligforholdene](#) (Styrkelse af lejerne). Ved lovændringen blev bestemmelsen i [lejelovens § 47](#), stk. 3, indsat. Det følger af denne bestemmelse, at det ved sammenligning af lejemål efter stk. 2 skal tillægges vægt, når lejen i sammenligningslejemålet har været genstand for særskilt prøvelse.

Af afsnit 2.2.2.2. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget om Transportog Boligministeriets overvejelser fremgår, at hensigten med lovændringen var at ændre den hidtidige retsstilling, da den medførte en skævvridning af huslejen, idet det fremgår: »Uprøvede sammenligningslejemål kan tillægges samme bevisværdi som sammenligningslejemål, hvor huslejen er prøvet og fastsat i overensstemmelse med lovgivningen. Dette kan give en skævvridning af huslejen, da huslejen i uprøvede sammenligningslejemål ikke nødvendigvis er fastsat i overensstemmelse med lejelovgivningens regler«. Af samme afsnit fremgår derfor om retsstillingen efter lovændringen: »Er der fremlagt et passende antal prøvede sammenligningslejemål, vil der skulle ses bort fra de af sammenligningslejemålene, hvor huslejen ikke er prøvet«.

Uanset at nærværende sag er indbragt for Huslejenævnet inden loven trådte i kraft, finder [lejelovens § 47](#), stk. 3, anvendelse fra ikrafttrædelsestidspunktet den 1. juli 2020.

Af de i denne sag i alt fremlagte og besigtigede sammenligningslejemål, finder denne boligdommer, at de to præsterede sammenligningslejemål på Bentzonsvej ..., reelt er de eneste lejemål, der kan indgå i sammenligningsgrundlaget. Dette støttes på lejemålenes stand med hensyn til indretning, udstyr mv. samt det forhold, at der er tale om prøvede sammenligningslejemål, idet det som anført oven for følger af forarbejderne til [lejelovens § 47](#), stk. 3, at der i så fald skal ses bort fra de fremlagte uprøvede sammenligningslejemål.

Da de to sammenligningslejemål på Bentzonsvej ... findes at være de bedst sammenlignelige, og ud fra rammerne af de nedlagte påstande, finder denne boligdommer, at boligretten ved vurderingen af lejeniveauet for det omtvistede lejemål bør tage udgangspunkt i Huslejenævnets lejefastsættelse, således at der i givet fald skal løftes bevis for en ønsket anden lejefastsættelse. Denne bevisbyrde har Ejendomskontoret v/U ikke løftet under sagen, hvorfor denne boligdommer voterer for at fastsætte den årlige husleje for det omtvistede lejemål til det samme som Huslejenævnet, hvilket vil sige 96.250 kr.

To boligdommere ... udtaler:

Parterne har fremlagt en række sammenligningslejemål, hvoraf en del er besigtiget af boligretten.

Nogle af sammenligningslejemålene er beliggende på Østerbro og i Hellerup og dermed i et andet område og kvarter end det omtvistede lejemål. Vi finder, at disse lejemål derfor ikke er relevante som sammenligningslejemål, jf. herved [lejelovens § 47](#), stk. 2, 1. pkt.

Vi finder ikke grundlag for i øvrigt at se bort fra de sammenligningslejemål, som parterne har fremlagt. Vi finder herunder ikke grundlag for at fastslå, at de sammenligningslejemål, der er fremlagt af Ejendomskontoret v/U, som er egne lejemål, og som er uprøvede, alene som følge heraf er helt uden bevismæssig betydning.

Den bevismæssige vægt af det enkelte sammenligningslejemål må imidlertid vurderes konkret ud fra kriterierne i [lejelovens § 47](#), stk. 2, samt en række andre forhold, herunder tidspunktet for den opgjorte leje, om lejemålet tidligere har været prøvet i relevante nævn eller i boligretten, 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 som parterne har fremlagt.

En stor del af de sammenligningslejemål, der er fremlagt af Ejendomskontoret v/U er beliggende med en mindre central placering på Frederiksberg og har således ikke samme attraktive placering som det omtvistede lejemål. Stort set samtlige sammenligningslejemål er tidsbegrænsede.

Også flere af de sammenligningslejemål, der er fremlagt af L1 og L2, er beliggende på ydre Frederiksberg. Hertil kommer, at lejekontrakten for flere af disse sammenligningslejemål er indgået væsentligt inden skæringstidspunktet for det omtvistede lejemål.

Efter en samlet gennemgang af oplysningerne om de foreliggende sammenligningslejemål og det omtvistede lejemål, herunder navnlig dettes størrelse, beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, det forhold, at udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, og den omstændighed, at lejemålet er tidsbegrænset, finder vi efter en samlet vurdering, at den aftalte leje overstiger, men ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Vi voterer derfor for at tage den af udlejer nedlagte påstand til følge.

Der afsiges også vedrørende dette punkt dom efter stemmeflertallet.

Efter sagens udfald skal L1 og L2 betale sagsomkostninger til Ejendomskontoret v/U. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og omfang fastsat til dækning af advokatudgift med 30.000 kr. og af øvrige udgifter med 2.625 kr., i alt 32.625 kr. Ejendomskontoret v/U er ikke momsregistreret.

...

Østre Landsrets dom

Retten på Frederiksberg, boligretten, har den 5. november 2021 afsagt dom i 1. instans (...).

Påstande

Appellanterne, L1 og L2, har nedlagt påstand om frifindelse.

De indstævnte, U1, U2, U3, U4 og U5, har påstået dommen stadfæstet.

Ankesagen angår alene den del af boligrettens dom, der vedrører lejefastsættelse, idet de indstævnte har taget bekræftende til genmæle over for appellanternes selvstændigt nedlagte påstand i ankestævningen om, at

2898

de indstævnte skal anerkende, at det omtvistede lejemål er tidsbegrænset.

Supplerende sagsfremstilling

Parterne har for landsretten fremlagt oplysninger om en række sammenligningslejemål, hvoraf nogle har været besigtiget under boligrettens behandling af sagen, mens andre er nye for landsretten. Der er endvidere fremlagt støttebilag med en række oplysninger om de enkelte lejemål, herunder antal kvadratmeter, den årlige leje med og uden indvendig vedligeholdelsespligt for udlejer, moderniseringsår, om lejen har været prøvet, og om

lejemålet har været besigtiget under boligrettens behandling af sagen. Der er desuden fremlagt et oversigtskort med flere af lejemålenes placering i forhold til indre og ydre Frederiksberg.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Appellanterne har yderligere anført bl.a., at de prøvede sammenligningslejemål, der er beliggende i andre kommuner end det omtvistede lejemål, ikke kan anses som sammenlignelige, jf. den dagældende lejelovs § 47, stk. 2, modsætningsvist. Der er endvidere fremlagt et tilstrækkeligt antal prøvede sammenligningslejemål til, at der skal ses bort fra de fremlagte uprøvede sammenligningslejemål, jf. [lejelovens § 47](#), stk. 3.

De indstævnte har heroverfor anført bl.a., at de lejemål, der er beliggende i et andet kvarter eller område end det omtvistede lejemål, ikke påberåbes som sammenligningslejemål, men alene er fremlagt som dokumentation for lejeniveauet fastsat ved huslejenævn og domstole for tilsvarende områder. Der er ikke fremlagt det fornødne antal prøvede sammenligningslejemål til, at der kan ses bort fra de uprøvede sammenligningslejemål. De prøvede lejemål, der er fremlagt af appellanterne, er endvidere dels ikke beliggende i samme område eller kvarter som det omtvistede lejemål, dels ikke besigtiget af bolig- eller landsretten, ligesom langt de fleste af de pågældende sammenligningslejemål ikke har et sammenligneligt skæringstidspunkt og heller ikke er endelige afgørelser.

Retsgrundlag

Den dagældende lejelovs § 47 havde følgende ordlyd:

»Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. ... Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der 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. ...

Stk. 3. Ved sammenligningen af lejemål efter stk. 2 tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse.«

Bestemmelsen i § 47, stk. 3, blev indsat ved [lov nr. 817 af 9. juni 2020](#) om ændring af lov om leje og lov om [midlertidig regulering af boligforholdene](#) (Styrkelse af lejerne).

Af lovforslaget til ændringsloven (lovforslag nr. L 178 af 22. april 2020) fremgår det bl.a., at bestemmelsen i § 47, stk. 3, også finder anvendelse på eksisterende lejeforhold, der er indgået før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020. Af de specielle bemærkninger til bestemmelsen fremgår endvidere:

»Det foreslås som en ny bestemmelse i [lejelovens § 47](#), stk. 3, at ved sammenligningen efter stk. 2 tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse. Bestemmelsen har til formål at sikre, at det tillægges vægt, når et sammenligningslejemåls leje har været genstand for særskilt prøvelse. På den måde vil sammenligningslejemål med en prøvet og godkendt leje altså som udgangspunkt vægte tungere end sammenligningslejemål med en leje, som ikke har været prøvet.

Det er stadig en forudsætning for sammenligningen, at lejemålet er sammenligneligt efter de i [lejelovens § 47](#), stk. 2, oplistede kriterier.

Uprøvede sammenligningslejemål vil herefter som udgangspunkt kun tillægges bevisværdi, såfremt der ikke findes det fornødne antal prøvede sammenligningslejemål. Forstået således, at der fremlagt nok

sammenligningslejemål med en leje, som har været prøvet, til at det lejes værdi er tilstrækkeligt belyst, vil lejemål med en uprøvet leje ikke kunne tillægges værdi. Er der fremlagt et passende antal prøvede sammenligningslejemål, vil der skulle ses bort fra de af sammenligningslejemålene, hvor huslejen ikke er prøvet.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at lejen i tvister om det lejes værdi kan fastsættes alene med henvisning til sammenligningslejemål med en leje, som ikke er prøvet. Dette vil være tilfældet, når der ikke findes sammenligningslejemål med en leje, som er prøvet, eller når sammenligningslejemål på grund af de øvrige kriterier i stk. 2 ikke vurderes egnede som grundlag for fastlæggelse af det lejes værdi for det omtvistede lejemål.

Den påkrævede prøvelse kan være sket både hos huslejenævnene, ankenævnet eller hos domstolene.«

Landsrettens begrundelse og resultat

Parterne er enige om, at de fremlagte lejemål, der er beliggende uden for Frederiksberg Kommune, ikke udgør sammenligningslejemål efter kriterierne i § 47, stk. 2, i den dagældende [lejelov](#).

Når der bortses fra disse lejemål, har der for landsretten været fremlagt over 25 sammenligningslejemål,

2899

hvor lejen har været prøvet ved huslejenævn, ankenævn, boligret eller landsret.

Det fremgår af forarbejderne til den dagældende bestemmelse i [lejelovens § 47](#), stk. 3, at såfremt der er fremlagt nok sammenligningslejemål med en leje, som har været prøvet, til at det lejes værdi er tilstrækkeligt belyst, vil lejemål med en uprøvet leje ikke kunne tillægges værdi. Det fremgår samtidig af forarbejderne, at en sådan udelukkelse forudsætter, at de prøvede sammenligningslejemål reelt er sammenlignelige med det omtvistede lejemål efter de kriterier, som er oplyst i lovens § 47, stk. 2, herunder med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og vedligeholdelsestilstand.

Efter en vurdering af de prøvede sammenligningslejemål, sammenholdt med appellanternes omtvistede lejemål, finder landsretten navnlig efter lejemålenes beliggenhed på henholdsvis indre og ydre Frederiksberg, at der ikke er fremlagt et fornødent antal lejemål, som reelt er sammenlignelige med det omtvistede lejemål efter kriterierne i den dagældende [lejelovs § 47](#), stk. 2, og landsretten ser af denne grund ikke bort fra de fremlagte uprøvede sammenligningslejemål.

Landsretten tiltræder, at der i den forbindelse - som anført af boligrettens flertal - også kan lægges vægt på de uprøvede lejemål, som ejes af de indstævnte.

På baggrund af oplysningerne om lejeniveauet for de fremlagte sammenligningslejemål og det omtvistede lejemål, herunder med hensyn til beliggenhed, antal kvadratmeter, antal værelser, forbedringer og lejevilkår, tiltræder landsretten, at de indstævnte har godtgjort, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejes værdi.

Landsretten stadfæster herefter boligrettens dom.

Efter sagens udfald skal appellanterne i sagsomkostninger for landsretten i alt betale 30.000 kr. til de indstævnte til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen

af beløbet til advokat taget hensyn til sagens forløb, hovedforhandlingens varighed, og at de indstævnte har været repræsenteret af samme advokat.

...