

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over gennemgribende moderniserede lejemål (§ 19, stk. 2)

Huslejenævnets og Ankenævnets prøvelse af lejen i moderniserede lejligheder efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidl. boligreguleringslovens § 5, stk. 2)

Version 1 · Opdateret 29. maj 2026 · 7 afgørelser · 2022–2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Praksisoversigten samler Huslejenævnets og Ankenævnet for huslejenævnenes praksis om lejefastsættelsen i gennemgribende moderniserede lejemål efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2). Nævnene anvender en todelt prøvelse: først kontrolleres, om de formelle betingelser – beløbsgrænse, energimærke og orienteringspligt – er opfyldt, og dernæst foretages et konkret skøn over, om den aftalte m²-leje overstiger det lejedes værdi efter § 42. Mønsteret i praksis er klart: er betingelserne utvivlsomt opfyldt, godkendes en markant højere m²-leje (op til 1.610 kr./m² på Taegensvej), men nævnet nedsætter rutinemæssigt lejen til det lejedes værdi efter besigtigelse og generelt kendskab til lejeniveauet – også ved modernisering af høj standard. Oversigten inddrager den parallelle domstolspraksis, hvor Højesteret i BS-7731/2024-HJR har afgrænset, hvilke sammenligningslejemål der overhovedet må fremlægges ved fastsættelsen af det lejedes værdi.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Huslejenævnet anvender en todelt prøvelse: først om de formelle betingelser (beløbsgrænse, energimærke og orientering) er opfyldt, dernæst et konkret skøn over, om den aftalte m²-leje overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 42.
- 02** Huslejenævnet kræver, at udlejeren fremlægger egentlig dokumentation – normalt håndværkerfakturaer – for at forbedringsudgiften overstiger beløbsgrænsen og er gennemført inden for 2 år; en erklæring fra en bygningsagkyndig er ikke i sig selv tilstrækkelig, og manglende dokumentation tillægges processuel skadevirkning.
- 03** Huslejenævnet accepterer en markant højere m²-leje, når betingelserne utvivlsomt er opfyldt (fx 1.610 kr./m² på Taegensvej), men nedsætter rutinemæssigt lejen til det lejedes værdi efter besigtigelse – også ved modernisering af høj standard (Nørrebro: 1.611 kr./m² nedsat til 1.500 kr./m²).
- 04** Huslejenævnet fastsætter det lejedes værdi på grundlag af besigtigelsen og nævnsmedlemmernes generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige lejemål i området, ofte uden at anvende konkrete sammenligningslejemål.

- 05** Huslejenævnet lægger ved værdiskønnet afgørende vægt på lejlighedens kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand – fx tæller et ældre badeværelse imod en høj m²-leje, selv om køkkenet er nyere.
- 06** Huslejenævnet afviser kun lejevilkåret efter § 19, stk. 2 som ugyldigt på grund af manglende orientering ved den FØRSTE udlejning efter bestemmelsen; ved senere genudlejninger er orienteringspligten uden betydning (U 2017.65 H).
- 07** Beløbsgrænsen vurderes efter de beløb, der var gældende ved forbedringernes gennemførelse, ikke ved den senere genudlejning, og en senere mindre istandsættelse anses som opretholdelse af den oprindelige modernisering.
- 08** Energimærkekravet (indplacering A-C eller en forbedring på to niveauer over 1. juli 2020-placeringen) gælder kun for lejemål, hvis første § 19, stk. 2-udlejning er sket efter energikravets indførelse pr. 1. juli 2014.
- 09** Domstolene har afgrænset værdiskønnet: ved det lejedes værdi må der kun sammenlignes med lejemål reguleret efter § 23 (eller selv § 19, stk. 2-fastsatte lejemål, der efterfølgende er forhøjet efter § 23), jf. BS-7731/2024-HJR.

Retsgrundlaget og Huslejenævnets todelte prøvelse af § 19, stk.

§ 1 2-lejen

Gennemgribende moderniserede lejemål er en undtagelse fra den omkostningsbestemte leje. Hvor lejen i regulerede ejendomme efter [lejeloven § 19, stk. 1](#) som udgangspunkt fastsættes omkostningsbestemt, må lejen ved aftalens indgåelse for et lejemål, der er *gennemgribende forbedret*, i stedet fastsættes til det lejedes værdi efter [§ 42, stk. 2 og 3](#), jf. [§ 19, stk. 2](#). Et lejemål er gennemgribende forbedret, når forbedringer efter principperne i [§ 128](#) væsentligt har forøget det lejedes værdi, og forbedringsudgiften enten overstiger 2.280 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 260.738 kr. (2021-niveau), gennemført inden for en periode på 2 år.

Reglen udspringer af den tidligere boligreguleringslovs § 5, stk. 2, og dens dogmatiske grundlag blev beskrevet allerede i [Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331/1997 \(del 2\), s. 61](#), hvor det fremgår, at det er accepteret, at lejen i et lejemål, der er moderniseret i forbindelse med ledighed, ved genudlejning kan fastsættes til det lejedes værdi, »*uanset at lejen derved overstiger en leje beregnet som en omkostningsbestemt leje tillagt et forbedringstillæg*«. Kommissionen var samtidig opmærksom på, at netop sager om sammenligningsleje (det lejedes værdi) er vanskelige for nævnene, jf. [betænkningens del 1, s. 58](#).

Huslejenævnet behandler sagerne efter [lejeloven § 38, stk. 1](#), jf. § 19, stk. 2, og prøvelsen falder i to trin:

- 1. Er betingelserne for § 19, stk. 2 opfyldt?** Nævnet konstaterer ved besigtigelse og på grundlag af det fremlagte materiale, om lejemålet er gennemgribende moderniseret (beløbsgrænse + 2-års-frist + væsentlig forøgelse af det lejedes værdi), og om energimærke- og orienteringskravene er overholdt. Denne del er en legalitetskontrol.
- 2. Overstiger den aftalte leje det lejedes værdi?** Hvis betingelserne er opfyldt, foretager nævnet et selvstændigt, konkret rimelighedsskøn over lejeniveauet efter kriterierne i [§ 42, stk. 2](#).

Den todelte struktur ses tydeligt i [Ankenævnets afgørelse af 3. april 2024 om en 70 m² lejlighed på Nørrebro](#), hvor nævnet først fandt betingelserne opfyldt og dernæst alligevel nedsatte lejen til det lejedes værdi, og i [Ankenævnets afgørelse af 18. marts 2026 om Taegensvej 91](#), hvor de to instanser nåede forskellige resultater i værdiskønnet.

LOV

[Lejeloven § 19, stk. 1, 2](#)
[Lejeloven § 38, stk. 1](#)
[Lejeloven § 42, stk. 2](#)
[Lejeloven § 128](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender aftalt leje på 1.610 kr./m ² i gennemgribende moderniseret lejemål – Taegensvej 91, København N	18.03.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist	03.04.2024

§ 2 Betingelserne: beløbsgrænse, energimærke, orienteringspligt og kontrolskifte

Nævnenes legalitetskontrol omfatter en række kumulative betingelser, der alle skal være opfyldt, før den forhøjede lejefastsættelse kan anvendes.

Beløbsgrænsen og tidspunktet for vurderingen. Forbedringsudgiften skal overstige enten beløbet pr. m² eller det samlede beløb i [§ 19, stk. 2](#). Beløbene er fastsat i 2021-niveau og reguleres årligt efter [§ 204, stk. 1](#). Et centralt princip er, at det er **de beløbsgrænser, der var gældende ved forbedringernes gennemførelse**, der finder anvendelse ved genudlejning. På Nørrebro var moderniseringen udført i 2008, og nævnet anvendte derfor 2008-grænsen på 1.904 kr./m² (svarende til 133.280 kr. for 70 m²). På Taegensvej var hovedmoderniseringen gennemført i 2007-2009, og 2009-grænsen (1.984 kr./m²) blev lagt til grund.

Beløbsgrænserne for et § 19, stk. 2-lejemål var i 2009 enten 1.984 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 226.198 kr. Lejemålet skal derved være forbedret for et beløb på 154.752 kr. (78 m² x 1.984 kr. pr. m²) for at være gennemgribende moderniseret.

En senere, mindre istandsættelse ved genudlejning behøver ikke selvstændigt at overstige beløbsgrænsen. På Taegensvej var der ved genudlejningen i 2021 kun udført arbejder for 352.727 kr. med en forbedringsandel på ca. 28,8 %, hvilket »i sig selv ikke [oversteg] beløbsgrænsen i 2021, hvorfor nævnet ved afgørelsen har lagt til grund, at der er tale om en opretholdelse af moderniseringen i 2007-2009«, jf. opretholdelsespligten i [§ 21, stk. 2](#).

Energimærkekravet (§ 19, stk. 6). Bestemmelsen finder kun anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået en indplacering på niveau A-C på energimærkningsskalaen, *eller* hvor ejeren har udført energiforbedringer, der løfter ejendommen to niveauer over placeringen pr. 1. juli 2020 (fredede ejendomme er undtaget), jf. [§ 19, stk. 6](#) og rammen i [bekendtgørelsen om energimærkning af bygninger](#). Det er derfor ikke korrekt at tale om et generelt krav om »A-D«; en D-mærket ejendom kan kun kvalificere via to-niveau-forbedringen. På Nørrebro havde ejendommen energimærke C, og kravet var opfyldt. På Taegensvej var energimærket D, men nævnet fandt, at »første udlejning af lejemålet efter lejelovens § 19, stk. 2 er sket før energimærkekravet blev indført pr. 1. juli 2014«, hvorfor kravet ikke var relevant.

Orienteringspligten (§ 21, stk. 1). Ved den første udlejning efter § 19, stk. 2 skal udlejeren orientere beboerrepræsentanterne/lejerne om dette og om bestemmelsens indhold; ellers er vilkåret ugyldigt, jf. [§ 21, stk. 1](#). På Nørrebro var pligten dokumenteret ved brev af 4. februar 2021 til beboerrepræsentationen. På Taegensvej

fundt nævnet det godtgjort, at lejemålet havde været udlejet efter § 19, stk. 2 før, og at orienteringspligten derfor ikke behøvede dokumentation – med henvisning til **U 2017.65 H**, hvorefter alene den første udlejning rammes af ugyldighed ved manglende orientering.

Kontrolskifte og 5-års-karens (§ 19, stk. 4-5). Efter »Blackstone-indgrebet« kan § 19, stk. 2 først anvendes, når der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte, jf. [§ 19, stk. 4](#). I Nørrebro-sagen bemærkede ankenævnet udtrykkeligt, at »der ikke [var] sket kontrolskifte efter 22. april 2020«, så karensen ikke var til hinder for fastsættelsen.

LOV	Lejeloven § 19, stk. 2, 4, 6	Lejeloven § 21, stk. 1, 2	Lejeloven § 204, stk. 1
PRAKSIS	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender aftalt leje på 1.610 kr./m ² i gennemgribende moderniseret lejemål – Taagensvej 91, København N		
	18.03.2026		
	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender aftalte leje på 1.610 kr./m ² for gennemgribende moderniseret lejemål på Taagensvej – Lejelovens § 19, stk. 2		
	18.03.2026		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist		
	03.04.2024		

§ 3 Dokumentationskravet og bevisbyrden efter § 20

Et gennemgående bevistema er, om udlejeren kan dokumentere, at forbedringsudgiften overstiger beløbsgrænsen og er afholdt inden for 2 år. Efter [§ 20, stk. 1](#) påhviler dokumentationspligten udlejeren, og ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi.

Forarbejderne til § 20 (lov om leje, 2022) præciserer beviskravet og lægger risikoen for manglende dokumentation hos udlejeren:

Dokumentationen skal normalt bestå i fremlæggelse af håndværkerregninger, men udlejeren vil undtagelsesvist kunne dokumentere forbedringsudgiftens størrelse og gennemførelsestidspunktet ved at fremlægge anden dokumentation som fx et bankkontoudtog. En erklæring fra en bygningsagkyndig kan ikke i sig selv anses for dokumentation.

Kan dokumentation ikke fremlægges, kan § 19, stk. 2 alene anvendes, hvis det *utvivlsomt* må anses for godtgjort, at forbedringerne er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for 2 år – og forarbejderne understreger, at der her »tillægges udlejeren processuel skadevirkning som følge af den manglende dokumentation«, og at der stilles skærpede beviskrav. Bevisbyrden for det lejedes værdi er endvidere placeret entydigt:

Det vil således altid, uanset hvem af parterne der indbringer sagen, påhvile udlejeren at løfte denne bevisbyrde.

I praksis fremlægger udlejeren typisk byggeregnskab med fakturabilag. På Nørrebro var håndværkerudgifterne opgjort til 510.684,95 kr. inkl. moms, og den samlede moderniseringsudgift udgjorde 572.944 kr. inkl. moms med en forbedringsandel på 83 %. Lejeren bestred netop, at en så høj forbedringsandel var realistisk; ankenævnet tiltrådte ikke desto mindre, at »lejemålet er gennemgribende forbedret for et beløb, der overstiger beløbsgrænsen, og at arbejderne er udført inden for en periode på 2 år«. Størrelsesordenen af moderniseringsudgifterne – ofte 0,5-1 mio. kr. – genfindes i boligretspraksis: i [BS-40004/2020-RAN](#) var udgiften 437.500-516.250 kr. pr. lejlighed, hvilket retten betegnede som ca. det tredobbelte af en gennemsnitlig § 5, stk. 2-modernisering.

Selve den skønsmæssige fordeling mellem forbedring og sparet vedligeholdelse (vedligeholdelsesfradraget) behandles ikke her, men under [huslejenaevn-vedligehold](#); for § 19, stk. 2 er det afgørende blot, at *forbedringsandelen* overstiger beløbsgrænsen og væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. [§ 128](#).

LOV	Lejeloven § 19, stk. 2	Lejeloven § 20, stk. 1	Lejeloven § 128
PRAKSIS	Byretten · Tvist om fordeling af vedligeholdelsesudgifter ved modernisering af lejligheder 17.06.2022		
	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender aftalt leje på 1.610 kr./m ² i gennemgribende moderniseret lejemål – Taagensvej 91, København N 18.03.2026		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist 03.04.2024		

§ 4 Hvad Huslejenævnet lægger vægt på ved fastsættelsen af det lejedes værdi

Når betingelserne er opfyldt, er det centrale stridspunkt næsten altid, om den aftalte m²-leje overstiger det lejedes værdi. Her foretager nævnet et selvstændigt skøn efter [§ 42, stk. 2](#) på grundlag af besigtigelsen, og praksis viser et fast vurderingsmønster.

Nævnet lægger vægt på besigtigelsen og sit generelle kendskab til lejeniveauet – ofte uden konkrete sammenligningslejemål. I Nørrebro-sagen udtalte huslejenævnet:

Det bemærkes, at huslejenævnet ikke har benyttet konkrete sammenligningslejemål ved fastsættelsen af lejen. Huslejenævnets medlemmer har ved lejefastsættelsen taget udgangspunkt i deres generelle kendskab til lejniveauet i sammenlignelige lejemål i området, jf. Vestre Landsrets dom, gengivet i TBB 2016, side 127.

Nævnet lægger vægt på kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Et nyere køkken trækker op, men et ældre badeværelse trækker ned. Da huslejenævnet på Taagensvej nedsatte lejen, lød begrundelsen:

Flertallet har særligt lagt vægt på, at lejemålet har et nyere moderniseret køkken, men et ældre bad.

Selv modernisering af høj standard nedsættes til det lejedes værdi. Det er gennemgående, at en høj moderniseringsstandard og en attraktiv beliggenhed ikke i sig selv berettiger den aftalte leje. På Nørrebro godkendte huslejenævnet 1.611 kr./m² (med vægt på »beliggenheden, den høje kvalitet af den løbende vedligeholdelse ... samt lysindfaldet«), men ankenævnet nedsatte til 1.500 kr./m². Samtidig viser sagerne, at skønnet er reelt skønsmæssigt og kan falde forskelligt ud i de to instanser:

Afgørelse	Areal	Aftalt leje	Huslejenævnet	Ankenævnet
Taagensvej 91 (2026)	78 m ²	1.610 kr./m ²	1.500 kr./m ²	1.610 kr./m ² (godkendt)
Nørrebro (2024)	70 m ²	1.611 kr./m ²	1.611 kr./m ² (godkendt)	1.500 kr./m ²
København (2024)	74 m ²	1.796 kr./m ²	1.500 kr./m ²	1.550 kr./m ²

Kilder: [Ankenævnets afgørelse om Taagensvej 91](#), [Ankenævnets afgørelse om Nørrebro-lejligheden](#) og [Ankenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt](#). Det bemærkes, at virkningstidspunktet og 1-års-fristen for tilbagebetaling, som var det egentlige tvistepunkt i de to 2024-sager, behandles særskilt under [huslejenaevn-tilbagebetaling-virkningstidspunkt](#).



LOV	Lejeloven § 19, stk. 2 Lejeloven § 42, stk. 2, 3	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender aftalt leje på 1.610 kr./m ² i gennemgribende moderniseret lejemål – Taagensvej 91, København N	18.03.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist	03.04.2024
	Huslejenævnet · Ankenævnet ændrer huslejenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt for gennemgribende moderniseret lejemål	03.04.2024

§ 5 Sagsgang, klagebehandling og prøvelsesintensitet

Forhåndsbesigtigelse (§ 19, stk. 3). Før et lejemål kan forbedres gennemgribende, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Nævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger, fremsende afgørelse senest 2 uger efter besigtigelsen, og afgørelsen har gyldighed i 3 år, jf. [§ 19, stk. 3](#). Denne forudgående legalitetskontrol er en særlig nævnskompetence på området.

Sagsgangen. Tvist om lejens størrelse indbringes for huslejenævnet efter [§ 38, stk. 1](#). Huslejenævnets afgørelse kan i København påklages til Ankenævnet for huslejenævnene efter § 89, stk. 1 i lov om boligforhold – som det skete i alle de refererede sager – og nævnsafgørelsen kan derefter indbringes for boligretten efter § 88 i lov om boligforhold. Afgørelserne er bindende, medmindre de indbringes for boligretten inden fristen.

Følgevirkninger af en nedsættelse. Når nævnet nedsætter lejen, nedsættes depositum og forudbetalt leje tilsvarende til højst tre måneders godkendt leje hver, jf. [§ 59, stk. 1](#), og udlejerens skal tilbagebetale for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje med renter. Får lejeren helt eller delvist medhold, har udlejerens pligt til skriftligt at meddele nævnets afgørelse efter [§ 194](#). I de gennemgåede sager fandt nævnet ikke grundlag for at pålægge udlejerens et tillægsgebyr.

Prøvelsesintensitet. Mens legalitetskontrollen (betingelserne) er en bunden vurdering, er værdiskønnet udpræget skønsmæssigt og afgøres ofte ved stemmeflertal med dissens. I [Ankenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt](#) blev både lejeniveauet og virkningstidspunktet afgjort med snævert flertal. Praksis viser desuden, at nævnene henviser til deres egne tidligere afgørelser som ledende: i Taagensvej-sagen henviste ankenævnet til **Ankenævnets afgørelser af 11. maj 2016 (sagsnr. 2015-0275997), 26. juli 2017 (sagsnr. 2016-0445246) og 30. november 2021 (sagsnr. 2021-0266103)** vedrørende andre lejemål i samme ejendom, hvor betingelserne for § 19, stk. 2-udlejning var fundet opfyldt.

LOV	Lejeloven § 19, stk. 3 Lejeloven § 38, stk. 1 Lejeloven § 59, stk. 1 Lejeloven § 194	
	Lov om boligforhold § 88 Lov om boligforhold § 89, stk. 1	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender aftalt leje på 1.610 kr./m ² i gennemgribende moderniseret lejemål – Taagensvej 91, København N	18.03.2026
	Huslejenævnet · Ankenævnet ændrer huslejenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt for gennemgribende moderniseret lejemål	03.04.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist	03.04.2024

§ 6 Sammenhæng med domstolspraksis: sammenligningslejemål og det lejedes værdi

Nævnenes værdiskøn skal ses i lyset af den bevisretlige ramme, domstolene har opstillet for, hvilke lejemål der overhovedet må fremlægges ved fastsættelsen af det lejedes værdi.

Højesteret om sammenligningslejemål – BS-7731/2024-HJR. Sagen angik et småhus efter § 32, men Højesterets kendelse har bredere betydning for værdiskønnet. Højesteret fastslog:

Det fremgår således klart af ordlyden af lejelovens § 32, at der ved fastsættelse af det lejedes værdi skal sammenlignes med den leje, der betales i tilsvarende lejeforhold, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

Lejemål, hvor lejen alene er nedsat efter den omkostningsbestemte regel i § 19, stk. 1, kunne derfor ikke anvendes som sammenligningsgrundlag, og bilagene blev afvist efter [retsplejeloven § 341](#), jf. [BS-7731/2024-HJR](#). Af de forarbejder, Højesteret citerede, fremgår netop koblingen til gennemgribende moderniserede lejemål:

Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen ... kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. lovforslagets § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter lovforslagets § 23.

Højesteret om blandede ejendomme – BS-52915/2023-HJR. Højesteret fastslog her, at man ved fastsættelsen af det lejedes værdi i en blandet (bolig/erhverv) ejendom ikke må sammenligne med lejemål i ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og at udlejer, der ikke fremlagde egnede sammenligningslejemål, ikke havde løftet bevisbyrden, jf. [BS-52915/2023-HJR](#).

Boligretten og nævnets praksis. At nævnsafgørelser jævnligt indbringes, illustreres af [BS-40004/2020-RAN](#), hvor boligretten i Randers efter besigtigelse tiltrådte, at de moderniserede lejligheder var gennemgribende forbedret, og at udgifterne overvejende var forbedringsudgifter. Nævnene støtter sig desuden direkte på landsretspraksis: brugen af medlemmernes generelle kendskab til lejeniveauet hviler på **Vestre Landsrets dom i TBB 2016, s. 127**, og spørgsmålet om, hvorvidt en udlejer aftalemæssigt har frasagt sig § 19, stk. 2, blev af nævnet vurderet efter **Østre Landsrets dom i TBB 2022.404**, hvorefter det kræver særlige holdepunkter at anse udlejer for at have opgivet adgangen til at fastsætte lejen efter bestemmelsen.

Denne oversigt dækker ikke den almindelige omkostningsbestemte leje under [lejefastsættelse](#) eller fri leje/nybyggeri under [huslejenævn-fri-leje-nybyggeri](#).

LOV [Lejeloven § 19, stk. 1](#) [Lejeloven § 23](#) [Lejeloven § 32](#) [Lejeloven § 42, stk. 2](#)

[Retsplejeloven § 341](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Sammenligningslejemål skal være reguleret efter Lejelovens § 23	18.09.2024
	Højesteret · Højesteret afviser lejeforhøjelse i blandet ejendom: Sammenligning med rene beboelsesejendomme var ulovlig	13.06.2024
	Byretten · Tvist om fordeling af vedligeholdelsesudgifter ved modernisering af lejligheder	17.06.2022

§ 7 Sammenfatning af nævnenes linje

Huslejenævnets og Ankenævnets praksis om gennemgribende moderniserede lejemål kan sammenfattes i nogle faste linjer.

- **Betingelserne kontrolleres stramt, men anerkendes, når dokumentationen er i orden.** Er beløbsgrænsen (målt efter forbedringernes gennemførelsestidspunkt), energimærket og – ved første udlejning – orienteringspligten opfyldt, og er forbedringerne dokumenteret med fakturaer og gennemført inden for 2

år, anerkender nævnet uden videre, at lejemålet er gennemgribende moderniseret, jf. § 19, stk. 2, jf. § 20, stk. 1.

- **Værdiskønnet er den reelle prøvelse.** Selv ved modernisering af høj standard nedsætter nævnet typisk lejen til det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 på grundlag af besigtigelse og generelt kendskab til lejeniveauet. En godkendt m²-leje på 1.610 kr. (Taegensvej) er udtryk for et konkret skøn, ikke en norm, og det samme lejemål kan vurderes til 1.500 kr./m² i én instans og 1.610 kr./m² i en anden.
- **Bevisbyrden ligger hos udlejeren.** Det gælder både dokumentationen for forbedringsudgiften og – ved boligretten – godtgørelsen af, at lejen ikke overstiger det lejedes værdi.
- **Domstolene afgrænser sammenligningsgrundlaget.** Ved det lejedes værdi må der kun sammenlignes med § 23-regulerede lejemål, jf. BS-7731/2024-HJR, hvilket understøtter nævnens praksis med at anvende eget kendskab til lejeniveauet, hvor egnede sammenligningslejemål ikke foreligger.

Samlet fremstår § 19, stk. 2-regimet som en ordning, hvor udlejeren kan opnå en markant højere leje end den omkostningsbestemte – men kun inden for rammerne af det lejedes værdi, som nævnet selvstændigt fastlægger efter besigtigelse.

LOV	Lejeloven § 19, stk. 2	Lejeloven § 20, stk. 1	Lejeloven § 42, stk. 2
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Sammenligningslejemål skal være reguleret efter Lejelovens § 23		18.09.2024
	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender aftalt leje på 1.610 kr./m ² i gennemgribende moderniseret lejemål – Taegensvej 91, København N		18.03.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist		03.04.2024

REFERENCE

Lovgrundlag

5 paragraffer

Lejeloven § 19	stk. 2, 6	Lejeloven § 20	stk. 1
Lejeloven § 21	stk. 1	Lejeloven § 42	stk. 2
Lov om boligforhold § 89	stk. 1		

MATERIALE

Citerede afgørelser

7 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS			2
18.09.2024	Højesteret: Sammenligningslejemål skal være reguleret efter Lejelovens § 23		6241-7478
13.06.2024	Højesteret afviser lejeforhøjelse i blandet ejendom: Sammenligning med rene beboelsesejendomme var ulovlig		5675-6787
BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS			1
17.06.2022	Twist om fordeling af vedligeholdelsesudgifter ved modernisering af lejligheder		9423-10954
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS			4

18.03.2026	Ankenævnet godkender aftalt leje på 1.610 kr./m ² i gennemgribende moderniseret lejemål – Taegensvej 91, København N	101
18.03.2026	Ankenævnet godkender aftalte leje på 1.610 kr./m ² for gennemgribende moderniseret lejemål på Taegensvej – Lejelovens § 19, stk. 2	101
03.04.2024	Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist	101-125927
03.04.2024	Ankenævnet ændrer huslejenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt for gennemgribende moderniseret lejemål	101-125972

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Lejelovskommissionens betænkning

1997 · Boligministeriet

Bilag til lejelovskommissionens betænkning (Betænkning nr. 1331)

1997 · Boligministeriet