

# Introduktion

## 1. Emnet

### 1.1 Baggrund

Siden 1916 har der i dansk ret været særlige regler, der indskrænker aftalefriheden for parterne i et lejeforhold, når huslejen for et givent lejemål skal fastsættes. Den første lovregulering af huslejeforhold i Danmark skete således ved indførelse af et huslejestop i forbindelse med 1. verdenskrig<sup>1</sup>. Bestemmelsen om en lejers adgang til ved domstolene at få tilsidesat og ændret en husleje, når den skønnedes at stå i misforhold til »det lejedes værdi«, blev første gang indført i lejelovgivningen i 1923<sup>2</sup>. Lovreguleringen af lejeforhold har siden i vidt omfang indeholdt regler, der har medført begrænsninger for aftaleparterne i adgangen til at fastsætte størrelsen af den leje, som gyldigt kan kræves hos lejeren.

Lovfæstningen af de bestemmelser, der regulerede lejeforhold, skulle være en kodificering af gældende (obligations)ret, og i vidt omfang er lejelovgivningens regler også i dag fortsat udtryk for almindeligt benyttede aftale- og kontraktsretlige regler<sup>3</sup>. Reglerne om det lejedes værdi,

---

1. L 1916 187. Jf. nedenfor i kapitel 2, afsnit 2, for en mere udførlig historisk gennemgang af udviklingen i huslejereguleringen i Danmark.

2. Ved L 1923 168, jf. LBKG nr. 228 af 18. maj 1923.

3. Jf. Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934 (forarbejder til den første lejelov – L 1937 54), s. 7: »Ved siden af de ufravigelige Bestemmelser bør Loven indeholde saadanne Regler, som efter almindelig Retsbevidsthed maa fastslaas som de for Lejeforholdet normale Regler«, og på s. 8: »Det ses ikke rettere end, at mange af de Regler, som der vil kunne være Spørgsmaal om at optage i en almindelig Lov, gennem Domstolenes Praksis og den videnskabelige Bearbejdelse har naaet en saadan Fasthed, at det ikke er betænkeligt at lovfæste dem«. Jf. tilsvarende i forarbejderne til den seneste hovedlov L 1979 237, Folketingstidende 1978-1979, Tillæg A sp. 2453 ff., hvor det fremgår, at »det i det hele har været tanken i overensstemmelse med den gældende lov og retspraksis at fastholde, at dansk rets almindelige regler

og de øvrige regler i lejelovgivningen, der indeholder begrænsninger i et lejeforholds parterers frie adgang til at aftale huslejens størrelse, udgør dog i betydeligt omfang en undtagelse hertil.

Regelsættet er historisk betinget, og reglerne havde oprindeligt til formål at sikre mod stigende leje i perioder med boligmangel og dermed sikre at lejelovens uopsigelighedsprincip ikke blev illusorisk. Uden begrænsninger i adgangen til at kræve lejeforhøjelser ville udlejere, gennem betydelige og for lejerens uacceptable lejeforhøjelser, kunne presse lejerne til selv at foretage opsigelse af deres lejemål<sup>4</sup>. De præceptive regler, der regulerer parternes retsstilling i beboelseslejeforhold, herunder regler, der indeholder anvendelsen af begrebet det lejedes værdi, er endvidere fortrinsvis begrundet i boligpolitiske og sociale beskyttelseshensyn<sup>5</sup>. Det overordnet formål med huslejereguleringen er således fortsat primært at beskytte lejerens som den svagere part i lejeforholdet, og hensynene bag reglerne svarer i den sammenhæng overordnet til de hensyn, der gør sig gældende for forbrugerretlige regler i øvrigt<sup>6</sup>.

Der er dog tale om en varetagelse af nogle særlige interesser, der ikke gør sig gældende for de fleste andre formueretlige kontrakttyper. Derfor afviger reglerne inden for denne del af lejeretten alligevel i væsentligt omfang fra »almindelig« obligationsret, og udgør et særligt reguleret retsområde inden for formueretten.

Huslejereguleringen i Danmark er ikke blevet væsentligt indskrænket over tid, og reglerne er i dag stadig komplekse og i nogen grad uoverskuelige. Anvendes de forkerte regler, eller fortolkes de »rigtige« regler

---

på dette område er gældende, således at lovtæksten alene markerer de særregler, der følger af, at et lejeforhold er et vedvarende kontraktforhold i modsætning til køb og salg«.

4. Jf. f.eks. *Claus Rohde* i *Formueretlige emner*, 9. udg., 2019, s. 340 og s. 358.
5. Jf. f.eks. Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg af 1934, s. 7: »Samfundshensyn kræver bydende, at visse Regler i Lejeforhold maa være Ufravigelige, saaledes, at de ikke kan forandres ved Aftale mellem Parterne ...«, og »det er alt for farligt, at overlade alt til Parternes Aftale ...«. Begrænsningerne i aftalefriheden omkring fastsættelsen af huslejens størrelse kan også betragtes som indirekte subsidier til lejerne, som i det væsentligste er finansieret af ejerne i form af et fald i deres ejendommens realværdi, jf. *Peter Wendt*: *Byggeri og boligforhold*, 1994, s. 66.
6. Lejeren kan sidestilles med en forbruger, uden at dette begreb dog fremgår af lejelovgivningen, når der er tale om aftaleindgåelse med private lejere om beboelseslejemål. F.eks. er reglerne om fortrydelsesret ved fjernsalgsaftaler (jf. lov om forbruger aftaler – L 2013 1457 og BKG 2004 972) også gældende for lejeaftaler. Se hertil også *Pernille Lind Husen m.fl.*: *Administration af boliglejemål*, 2017, s. 51-52. Lejeloven anvendes – ligesom købeloven – til udfyldning af aftalen med »forbrugeren«, hvor aftalen ikke tager stilling til parternes retsstilling, jf. også *Nis Jul Clausen m.fl.*: *Købsretten*, 9. reviderede udg., 2022, s. 24.

forkert, kan det have væsentlige konsekvenser for såvel udlejer som den lejer, der ikke kan vurdere, om den leje, der skal betales, er ugyldigt fastsat. Det er derfor nødvendigt og afgørende ved indgåelse og ændring af lejeaftaler, at parterne har kendskab til de gældende regler og deres samspil.

## 1.2 Om indholdet

Denne komplekse huslejeregulering, som fortsat består i Danmark, udgør grundlaget for fremstillingens emne, som er en analyse af begrebet »det lejedes værdi« og de retlige aspekter af anvendelsen af dette begreb ved huslejefastsættelse i private beboelseslejemål.

Det lejedes værdi er (fortsat) et af grundbegreberne inden for den eksisterende lejelovgivnings præceptive regulering af aftaler om huslejens størrelse. Det udspringer i dag af bestemmelsen i lejelovens § 42, stk. 2 (indtil 1. juli 2022 § 47, stk. 2)<sup>7</sup>. Hovedbestemmelserne i lejeloven<sup>8</sup> (herefter LL) om det lejedes værdi, som samtidig vil være »omdrejningspunktet« for analyserne, har følgende ordlyd:

LL § 42, stk. 1 og stk. 2:

»Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) Lejeforhøjelser efter § 129, stk. 1 og 2, og § 137 og § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, forbedringer efter § 129, stk. 1, og §§ 137 og 146 og forbedringer efter det tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.
- 2) Lejeforhøjelser efter § 63 b i tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a i tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010.
- 3) Lejeforhøjelser og forbedringer efter den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf.

---

7. Teksten i § 42, stk. 2, definerer hvilke omstændigheder, der skal iagttages ved en sammenligning, når det lejedes værdi skal fastsættes for et lejemål. De øvrige bestemmelser i lejeloven, hvor det lejedes værdi indgår, henviser til § 42, stk. 2. Jf. også nedenfor i kapitel 2, afsnit 3.2.

8. Senest L 2022 341.

lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, og lov om byfornyelse og udvikling af byer.

- 4) Forbedringer, som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

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 beboelseslejlighed eller enkeltværelse til beboelse med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand«.

LL § 45, stk. 1, og stk. 2 (indtil 1. juli 2022 § 49, stk. 1, og stk. 2):

»Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejereren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 42, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 skal der tages hensyn til de i § 42, stk. 2-4, nævnte omstændigheder«.

Som følge af lovgrundlagets udformning kan det ofte være en vanskelig opgave at håndtere reglerne i sig selv – både materielt, i processuel henseende, såvel som i samspil med andre retsregler, der griber ind i kontraktparternes muligheder for at aftale huslejens størrelse. Det stiller retsanvenderen over for en vanskelig opgave, når det lejedes værdi skal fastsættes, når størrelsen af en aftalt husleje eventuelt skal korrigeres, eller en lejeændring gennemføres.

Anvendelsen af det lejedes værdi som grundlag for aftalekorrektion kan således være behæftet med en række juridiske problemer<sup>9</sup>. Disse problemstillinger har ikke tidligere været undergivet nogen samlet selvstændig teoretisk behandling i den juridiske litteratur. Emnet er på den baggrund valgt, fordi der netop synes at være et behov for en sådan sammenhængende juridisk behandling af det lejedes værdi som begreb.

### 1.3 Afgrænsning

Anvendelsen af det lejedes værdi som direkte eller mere indirekte grundlag for lejefastsættelse og lejeændringer kan have betydning for en forholdsvist stor andel af de lejeaftaler, som eksisterer, og de som fremtidigt vil blive indgået.

---

9. Den gældende udformning af begrebet er »uklar og kompliceret« – Betænkning 1331/1997, s. 67 og s. 368, Redegørelse fra Ekspertgruppen vedrørende Lejelovskommissionens modererede lejelovsmodel, Socialministeriet, 2004, s. 14.

I 2021 var der omkring 642.000 boliger udlejet i den private udlejningssektor i Danmark<sup>10</sup>.

Der er tre grundbegreber, der udgør hjemlen for lejefastsættelse inden for lejelovgivningen: omkostningsbestemt leje, det lejedes værdi og fri leje (markedsleje).

Lejemål, hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi, består dels af lejemål i uregulerede kommuner, lejemål i de såkaldte »80/20-ejendomme«, jf. LL § 6, stk. 2, og i de gennemgribende moderniserede lejemål, jf. LL § 19, stk. 2, samt i småhusene, jf. LL § 32, jf. LL § 7, og i det hele nedenfor i kapitel 2. Antallet af gennemgribende forbedrede lejemål antages stadig at være stigende<sup>11</sup>, mens antallet af øvrige lejemål, hvor lejen fastsættes til det lejedes værdi, formentlig stagnerer, idet der ikke umiddelbart kommer nye lejemål til netto i de anførte kategorier – udover naturligvis »nyopført« (taget i brug efter 31. december 1991, jf. ligeledes nedenfor i kapitel 2) byggeri (markedslejen)<sup>12,13</sup>. Primo 2019 var der ca. 106.900 lejemål udlejet efter reglerne om det lejedes værdi<sup>14</sup>.

Reglerne for lejefastsættelse i lejelovgivningen spænder vidt, og at behandle hele området med henblik på en analyse af alle gældende lejefastsættelsesbestemmelser i dansk ret ville blive for bredt et emne. I fremstillingen er der derfor alene valgt en belysning af et område, der kan afgrænses til aftaler om lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse og ved senere ændringer med udgangspunkt i begrebet det lejedes værdi – på grundlag af reglerne i LL §§ 19, 32 samt 42-45.

Begrundelsen for denne afgrænsning er, at det lejedes værdi kan have indflydelse på lejefastsættelsen i en væsentlig del af de danske lejeboliger, jf. ovenfor, og derfor vel kan betragtes som en af hovedreglerne for aftaler om husleje ved indgåelse af lejeaftaler, og at det netop derfor er muligt og hensigtsmæssigt at foretage afgrænsningen dér i forhold til andre regler for fastsættelse og ændring af huslejen i private udlejningsboliger. Samtidig har denne afgrænsning (begrænsning) også vist

---

10. Kilde: BBR og Trafik- Bygge- og Boligstyrelsens statistiske oplysninger på [www.boligstat.dk](http://www.boligstat.dk).

11. Jf. senest Transport- og Boligministeriet: »Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2«, 2019.

12. I 2021 var der ca. 528.000 »nyopførte« private udlejningsboliger, jf. [www.boligstat.dk](http://www.boligstat.dk).

13. En samlet gennemgang af lovgrundlaget – hvor det lejedes værdi finder anvendelse som det retlige grundlag for lejefastsættelse og/eller lejeændring – er foretaget nedenfor kapitel 2, afsnit 3.

14. Se Transport- og Boligministeriet: »Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2«, 2019, s. 53.

sig nødvendig i forhold til mængden af det relevante stof om emnet, som det har været muligt at inddrage i fremstillingen.

Det er forsøgt løbende at føre afgrænsningen ud i livet ved at fravælge emner, som det ellers kunne forekomme forholdsvist åbenlyst at omtale i tilknytning til fremstillingens hovedemne. Det drejer sig f.eks. om indholdet af den omkostningsbestemte leje (omtale af driftsudgifter mv.) og en nærmere behandling af grundlaget for lejeforhøjelser på baggrund af gennemførte forbedringer og varslingsreglerne mv. i forbindelse hermed.

Endvidere er anden lejeretlig regulering, end hvad der er indeholdt i LL, fravalgt. Det betyder, at såvel det erhvervslejeretlige område som det almennyttige område stort set ikke er behandlet. Lejereguleringen for erhvervsleje forhold<sup>15</sup> er dog i en længere årrække sket efter LL med udgangspunkt i det lejedes værdi eller efter tilsvarende regler<sup>16</sup>, hvorfor teori og praksis, der omhandler lejeregulering i erhvervsleje forhold, i et vist omfang fortsat kan være relevant. I det omfang er retskilder, der vedrører erhvervslejeretlige forhold, anvendt som medvirkende grundlag for analyserne.

Nærmere omtale af anden lovgivning f.eks. om boligstøtte, byfornyelse mv., der kan have indflydelse på reguleringen af lejefastsættelsen, er også fravalgt.

## 2. Begrebet »det lejedes værdi«

### 2.1 Baggrund

Bestemmelserne om det lejedes værdi i lejelovgivningen er en videreudvikling at de oprindelige (første lejeretlige) regler indført i 1916, som foreskrev et huslejestop, der skulle forhindre uforholdsmæssige lejestigninger i private udlejningsboliger. Lovens (L 1916 187) udgangspunkt var, at der skulle ske en fiksering af lejeniveauet, hvorefter der ikke kunne aftales lejeforhøjelser indtil udgangen af 1916, at der ikke ved genudlejning kunne aftales en leje, der var højere end ved den forrige udlejning aftalte, samt at der ved ny udlejning ikke kunne aftales en leje højere leje end »for andre Lejligheder af samme Beskaffenhed«. »Det

---

15. Defineres i LL og erhvervslejeloven LBKG 2018 1218 (EL) som »lokaler, der udelukkende skal anvendes til andet end beboelse«.

16. Lejen i erhvervslejemål skulle i perioden fra 1. januar 1989 til 1. januar 2000 fastsættes i forhold til det lejedes værdi ifølge erhvervslejereguleringsloven (LBKG 1995 648).

lejedes værdi« som begreb blev indført i 1923.<sup>17</sup> Det blev tilsyneladende ikke ved denne indførelse af det lejedes værdi som et lejeretligt begreb, som led i en præceptiv lovregulering, på forhånd overvejet nærmere af lovgiver, hvilket materielt indhold som begrebet skulle udfyldes med. Der var tale om en generelt formuleret regel, som ud fra en fastsat norm skulle regulere et enkelt vilkår i aftalen mellem udlejer og lejer – aftalen om lejens størrelse – uden at der derved blev taget direkte stilling til aftalens øvrige indhold.

Forklaringen, på at det ikke i forarbejderne blev overvejet nærmere, hvad anvendelsen af begrebet – sammenligningen som der var tale om – skulle indebære, kan nok i væsentligt omfang søges i, at hovedformålet med lejelovgivningen dengang var at sikre lejernes ret til et sted at bo til en pris de kunne betale i en tid med bolignød. På det tidspunkt hvor bestemmelsen blev indført, var der ikke større individuelle forskelle på lejemål i samme omfang som i dag, når der i øvrigt bortses fra at boligmarkedet var opdelt i forskellige »boligklasser« – arbejder-, funktionær og herskabsboliger f.eks. Således var man formentlig ikke fra lovgivers side opmærksom på, at fastsættelse af lejen for et lejemål ud fra en generelt formuleret regel kunne føre til væsentlige afgrænsningsproblemer.

Ofte vil en lovbestemmelse være et udslag af den gennemgående tankegang, som ligger bag selve loven. Udgangspunktet har derfor formentligt også været et udtryk for det, der i et vist omfang fortsat er et af hovedprincipperne i lejelovgivningen, nemlig at der i ens lejemål skal gælde ens vilkår og dermed også bæres en ens leje, jf. hertil f.eks. de senere bestemmelser i de midlertidige huslejestoplove om mere byrdefulde vilkår<sup>18</sup>.

## 2.2 En retlig standard – definitioner

På denne baggrund kan det lejedes værdi overordnet karakteriseres som en retlig standard. En retlig standard kan – i aftaleretlig henseende – defineres som en retsregel der knytter ugyldighed til et i generelle vendinger udformet kriterium, og som medfører en fravigelse af aftalefriheden<sup>19</sup>.

---

17. Jf. også nedenfor i kapitel 2, afsnit 2.1. Hos *Edlund og Grubbe*: *Boliglejeret*, 4. udg., 2022, s. 214 f. er begrebets funktion også beskrevet i historisk sammenhæng.

18. Se *Ehlers og Blom*: *Bind II*, 1968, s. 37 f. I dag følger bestemmelsen om mere byrdefulde vilkår af LL § 22, stk. 1, jf. nedenfor i kapitel 5, afsnit 5.

19. Denne definition anvendes hos *Lennart Lyngge Andersen m.fl.*: *Aftaler og Mellemmænd*, 8. udg., 2022, s. 182. Retstanden som begreb er i den nordiske juridiske litteratur introduceret af *Ragnar Knoph* i »Rettslige standarder«, 1939. Ifølge *Ragnar*

Det vil sige, at aftalevilkår der strider mod en given standard – i det konkrete tilfælde afviger væsentligt fra det lejedes værdi – vil være ugyldige. Reglerne om det lejedes værdi er således ugyldighedsregler, der vender sig mod en bestemt indholdsmangel ved en aftale. Det er objektive regler, og parternes viden om, hvorvidt lejens størrelse afviger fra det lejedes værdi, har ikke betydning, ligesom de øvrige forhold, der skal tages stilling til i forbindelse med fastsættelsen af det lejedes værdi – f.eks. størrelse, vedligeholdelse mv. – skal vurderes på objektivet grundlag<sup>20</sup>.

Fastsættelsen, af hvad det lejedes værdi er for et givent lejemål, tager udgangspunkt i en sammenligning med lejen i andre lejemål, jf. lovteksten. En nærmere definition af begrebets indhold må i mangel af hjælp i forarbejder ske med udgangspunkt i en mere subjektiv fortolkning af selve omstændighederne i bestemmelsen, og i hvorledes begrebets indhold er udfyldt gennem retspraksis<sup>21</sup>.

Indledningsvis kan det på baggrund af lovteksten, og den kontekst hvori begrebet består (en form for retlig standard til fastsættelse af den sædvanlige og rimelige leje), være lettest at tage udgangspunkt i en negativ afgrænsning ved at definere, hvad det lejedes værdi *ikke* er.

Det kan slås fast, at det lejedes værdi ikke er en beregnet leje, som f.eks. omkostningsbestemt leje med et beregnet forbedringstillæg, jf. reglerne i LL kapitel 3<sup>22</sup>. Der er altså ikke tale om en direkte beregnelig

---

*Knoph* skal en retlig standard fungere som en generel målestok, som dommeren skal domme efter. Altså en hjemmel til et dommerskøn. Den retlige standard er en lovregel, som er skabt af lovgiver, men den retlige standard indeholder ikke noget indhold, som forpligter. Det, der er forpligtende i den retlige standard, er den målestok, som den henviser til – her »afvige væsentligt fra det lejedes værdi«. *Knoph*s definition af en retlig standard er blevet kritiseret (særligt i norsk retskildelære) på grund af den måde, som han anvender (»udvander«) begrebet på i sine eksemplifikationer, således at der bliver tale om et næsten frit skøn for dommeren. Den generelle karakteristik af, hvad en retlig standard er (som ovenfor anført), synes dog at have vundet fodfæste f.eks. ved indførelsen af aftalelovens § 36 – se *Palle Bo Madsen*: Til standardlærens historie, i TfR 1981.462 ff. (s. 471 om kritikken af *Ragnar Knoph*) med henvisninger til bl.a. *Per Augdahl*: Rettskilder, 3. udg. 1973, *Nils Kristian Sundby*: Om normer, 1974, og *Torstein Eckhoff*, *Nils Kristian Sundby*: Rettssystemer, 1976 (2. udg., 1991).

20. Andre retlige standarder som »god erhvervsskik«, jf. f.eks. markedsføringslovens § 4, eller »åbenbart egnet til at skaffe visse kapitalejere eller andre en utilbørlig fordel«, jf. selskabslovens § 108 indeholder et bredere defineret kriterium end »afvige væsentligt fra det lejedes værdi«. Afgrænsningen af disse standarders anvendelsesområde kan ikke kategoriseres tilsvarende snævert og formentlig heller ikke i alle tilfælde ud fra en tilsvarende objektiv vurdering af indholdet af normen.

21. Jf. nedenfor i kapitel 3 og i kapitel 7.

22. Det fremgår bl.a. af præmisserne i U 1997.1037 H og U 1997.1042 H, jf. *Halfdan Krag Jespersen* og *Peter Vesterdorf* i T:BB 1998.14 ff. Se også nedenfor i kapitel 5, afsnit 5.



økonomisk værdi. Det lejedes værdi svarer heller ikke til markedslejen – eller markedsværdien af det lejede – der f.eks. kan beskrives, som den leje man ville kunne udleje til, hvis lejemålet var tomt og skulle genudlejes, og der ikke fandtes lovmæssige begrænsninger for fastsættelsen af lejens størrelse<sup>23</sup>. Det er dog ikke umuligt, at det lejedes værdi i visse områder svarer til den leje, der samtidig må vurderes at være den opnåelige markedsleje. F.eks. i områder hvor der er mange ledige boliger, hvor markedslejen kan kræves<sup>24</sup>. Derved udlignes niveauet.

Det lejedes værdi er ikke direkte fastlagt ud fra en markedsrettet afstemning af udbud og efterspørgsel eller f.eks. stigende realløn<sup>25</sup>. Det lejedes værdi vil heller ikke være lig den leje, der kan opnås ved genudlejning, idet dette ikke indebærer en sammenligning med andre udlejede lejemål. Genudlejningslejen vil ofte være højere eller lavere end niveau for det lejedes værdi for et konkret lejemål<sup>26</sup>.

### 2.2.1 Betydningen af markedsudviklingen

Størrelsen af det lejedes værdi kan således heller ikke observeres ved at iagttage prisudviklingen på boligmarkedet. Et stigende – eller faldende – boligmarked vil altså ikke direkte have betydning for fastsættelsen af det lejedes værdi eller medføre en ændring der i. Det følger også af, at de

---

23. Jf. *Husen*, 5. rev. udg., 2012, s. 60. Definitionen på markedslejen i EL er (§ 13, stk. 1, 2. pkt.): »Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand«. Markedsleje adskiller sig også fra det lejedes værdi ved at være et mere nutidigt begreb end det lejedes værdi, idet markedslejen fastsættes i forhold til udlejningsvilkårene på varslings tidspunktet og ikke ikrafttrædelsestidspunktet, og derved at der ikke gælder regler om særlige bevismidler, jf. bemærkningerne til lovforslaget – Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A sp. 966 ff. Se også *Karin Laursen*, 2. udg., 2013, s., s. 133.

24. Lejelovskommissionen fandt på baggrund af en huslejeundersøgelse i 1995, at en årgangsbetinget husleje profil i uregulerede kommuner i det væsentlige kan antages at afspejle huslejerne i et frit marked. De uregulerede kommuner omfattede (omfatter) dog kun få af de 40 folkerigeste kommuner i Danmark, så det må forudsættes at en helt fri markedsleje, pga. større efterspørgsel i byerne vil ligge højere i regulerede kommuner. Se betænkning 1331/1997, s. 347 f., og tilsvarende i »Redegørelse fra Ekspertgruppen vedr. Lejelovskommissionens modererede lejelovsmodel«, Socialministeriet 2004, s. 83 f.

25. *Kallehaug og Blom* beskrev det lejedes værdi som »primært et spørgsmål om lokalernes potentielle værdi ved bedst mulig genudlejning« (Bind I, 1980, s. 179), hvilket dog ikke synes at være dækkende. Som beskrivelsen fremgår det anførte sted, er den fortrinsvis rettet mod erhvervslejemål, hvilket dog ikke medfører, at selve grundlaget for fastsættelsen af det lejedes værdi er et andet.

26. *Niels Gesner* s. 57.

omstændigheder, der skal tillægges vægt ved vurderingen af lejeværdien, ikke indeholder hensyn til en ejendoms handelsværdi.

Indirekte vil stigende boligpriser dog kunne have betydning. Vil der være generelle prisstigninger på byggematerialer mv., kan det have betydning for værdien af de forbedringer, der gennemføres, hvilket igen kan medføre et højere lejeniveau på sigt for sammenlignelige lejemål. Der vil dog gå et vist tidsrum, før en sådan effekt slår igennem, hvilket igen indikerer, at det lejedes værdi ikke er udtryk for et aktuelt lejeniveau. Det lejedes værdi har formentlig ligget noget under markedslejeniveauet i de fleste områder – såvel regulerede (hvilket omfatter alle de største byer i landet) som uregulerede<sup>27</sup>. Særligt når ejendomsmarkedet har været inde i en eksplosiv udvikling, som det var tilbage i 2005-2006 og senere igen i slutningen af 2010'erne. Det lejedes værdi vil ikke i et stigende marked følge med udviklingen, og spændet mellem det mulige udlejningslejeniveau og markedslejeniveauet vil på kortere sigt blive mere udtalt jo mere ustabil eller kraftigt stigende ejendomsmarkedet er.

Ejendomsmarkedet – set som et hele – udviklede sig i en periode efter 2007 i en negativ retning med faldende boligpriser til følge, og det medførte måske – det er ikke i denne sammenhæng dokumenteret eller undersøgt nærmere, at det lejedes værdi og markedslejen i en årrække ikke længere var så forskellige størrelser. Det skyldes også, at markedslejen vil falde hurtigere end det lejedes værdi i denne situation. Den væsentligste årsag til et faldende lejeniveau i lejemål, hvor lejen fastsættes til det lejedes værdi i et sådant marked, vil formentlig være, at det ikke er muligt at leje ud til det lejedes værdi, men kun til en lavere leje. I de seneste år med stigende boligpriser og øget efterspørgsel på boliger i mange områder, er der nok ingen tvivl om, at markedslejen igen er stigende – og i nybyggeri sammenholdt med eksisterende byggeri – mere end det lejedes værdi tilsvarende har været.

Disse betragtninger er ganske overordnede og måske unuancerede særligt i et samfundsøkonomisk og historisk perspektiv, i det der naturligvis vil være forskelle i markedets udvikling inden for forskellige geografiske områder, såvel som inden for forskellige typer af ejendomme. F.eks. betyder faldende ejendomspriser på ejerlejligheder og et stagnerende marked for salg, at flere ejerlejlighedsejere tvinges til at forsøge at udleje deres lejligheder for at nedbringe et underskud eller minimere et tab, hvilket kan medvirke til en ændring af udbud og efterspørgsel og

---

27. Jf. »Redegørelse fra Ekspertgruppen vedrørende Lejelovskommissionens moderate lejelovsmodel«, Socialministeriet, 2004, s. 83 ff. Betænkning 1331/1997, s. 77 og s. 346 f.

dermed også sætte det lejedes værdi under pres i sidste ende<sup>28</sup>. Omvendt vil et marked præget af stigende inflation også kunne betyde, at det lejedes værdi stiger – og at lejeniveauet stiger generelt.

En anden indirekte påvirkning kan vel også være rent psykologisk betingede forhold, som kan præge huslejenævnet eller boligrettens vurderingsgrundlag og beslutning. Har huslejenævnet eller boligretten kendskab til et generelt (stigende) prisniveau på ejerboligmarkedet, vil der formentlig lettere accepteres et højere lejeniveau, selvom der ikke er fuldstændigt bevismæssigt belæg for det. Herved vil det kunne have betydning for udviklingen i det lejedes værdi, hvilken bevismæssig betydning som huslejenævnet henholdsvis boligrettens selvstændige skøn tillægges<sup>29</sup>. Samlet set er antagelserne om den indirekte betydning dog ikke umiddelbart dokumenterbare. Det lejedes værdi må dog også anses for at være et dynamisk begreb, idet lejeværdien for et konkret lejemål ændrer sig over tid, uden at det i mange tilfælde kan påvises direkte hvorfor, men der er ikke til begrebet knyttet en generelt anvendelig reguleringsmekanisme – så som udviklingen i prisniveauet.

Konsekvensen af anvendelsen af det lejedes værdi (og andre tilsvarende huslejereguleringsregler) vil være, at prisen for lejeboliger, som kan kræves hos lejeren, bliver for lav i forhold til markedsprisen for en bolig med en given kvalitet, beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Derved opstår der et huslejespænd, som ikke alene kan begrundes i forskelle i kvalitet mv. mellem forskellige boliger. Tilsvarende kan det betyde, at lejemål i forskelligt prissatte ejendomme vil have en maksimalleje, der ikke afspejler de reelle forskelle i markedsprisen ejendommene eller lejemålene imellem. Derved kan der opstå stor efterspørgsel efter visse lejemål frem for andre, hvilket dog som anført ikke umiddelbart eller direkte medfører, at prisniveauet indretter sig derefter.

LL § 42, stk. 2, definerer således uafhængigt af markedsforholdene en målestok for, hvad der skal være den sædvanlige og rimelige leje for de lejemål, som er omfattet af bestemmelserne. Det følger også af den situation, hvor der ikke i en lejeaftale er aftalt noget om lejens størrelse. Her gælder LL § 11, stk. 2<sup>30</sup>, hvorefter det lejedes værdi netop anvendes

---

28. Lejefastsættelsen i sådanne ejerlejligheder vil som overvejende hovedregel skulle fastsættes efter LL § 32, jf. herom nedenfor i kapitel 6 (eller markedsleje f.eks. hvor der er tale om ny(ere) opførte ejendomme, jf. LL § 54, stk. 1, nr. 1).

29. Jf. nærmere nedenfor i kapitel 7.

30. Bestemmelsens ordlyd er: »Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til reglerne i kapitel 3 eller reglerne om det lejedes værdi, jf. § 42, stk. 2 og 3, eller § 43«. Se også f.eks. LL § 34, stk. 1 (om lejeregulering for udlejede værelser): »Finder lejeren, at lejen eller andre vilkår er urimelige, kan

som målestok for, hvad der er sædvanligt og rimeligt<sup>31</sup>. Bestemmelsen er i overensstemmelse med almindelige obligationsretlige principper, hvorefter der, hvor en kontrakt ikke indeholder angivelser af vederlaget (for hovedforpligtelsen), af modtageren af ydelsen skal betales, hvad der er sædvanligt og rimeligt, forudsat at ingen af parterne kan godtgøre, hvad der ellers måtte være aftalt om vederlagets størrelse<sup>32</sup>.

Reglen fastslår også, hvordan man finder denne rimelige og sædvanlige leje. Det gør man gennem en sammenligning med »den leje som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus eller husrum ...«, jf. LL § 42, stk. 2. Standarden, for hvad der er en sædvanlig og rimelig leje for et givent lejemål, følger dermed af, hvilken leje der opkræves for andre lejemål, som der kan sammenlignes med – det sædvanlige og rimelige er »det almindeligt gældende ...«<sup>33</sup>.

Disse forudsætninger må tilsvarende medføre, at når et vilkår om lejens størrelse (der fremgår af lejeaftalen) korrigeres, skal korrektionen ske til den leje, der er sædvanlig og rimelig (efter en sammenligning)<sup>34</sup>. Det er også forudsat i lovteksten, jf. LL § 45, stk. 1, sidste pkt., hvorefter lejeren kan forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi<sup>35</sup>.

Skulle det mere generelt defineres, hvad lejen skulle udgøre efter en rimelighedsvurdering, det vil sige hvis målestokken i LL §§ 42-45 ikke fandt anvendelse, ville man formentlig nå frem til resultatet på grundlag

---

lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan ændre lejen efter § 45 og lejevilkårene«.

31. *Henry Ussing* anfører i *Aftaler på formuerettens område*, 3. udg., 1950, s. 442, at tilbagefaldsreglen, når der ikke er aftalt noget i en kontrakt om vederlagets størrelse, er, at der ikke må kræves en betaling, der er ubillig, jf. hertil KBL § 5, men at denne regel kun skal anvendes, hvor der ikke kan findes en bedre norm for vederlagets fastsættelse. I LL har man indsat henvisningen til § 42 som »normen«, hvilket således også er i overensstemmelse med det almindelige obligationsretlige udgangspunkt. I forbrugerkøb KBL § 72. Jf. tilsvarende *Stig Jørgensen: Kontraktsret 1*, 1971, s. 205.
32. *Jul. Lassen: Haandbog i Obligationsretten, almindelig del*, 3. udg., 1917-1920, s. 377 f., *Henry Ussing: Aftaler på formuerettens område*, 3. udg., 1950 s. 442, *Stig Jørgensen: Kontraktsret 1*, s. 205 f., *B. Gomard v/ Torsten Iversen: Obligationsret*, 1. del, 4. udg., 2016, s. 41-42.
33. Jf. nedenfor i kapitel 3 om anvendelsen af en sammenligningsleje som grundlag for lejefastsættelse.
34. Jf. også nedenfor i kapitel 4.
35. For lejemål omfattet af LL kapitel 3 må den leje, der skal betales i den tilsvarende situation, antages at være den omkostningsbestemte leje for det pågældende lejemål, henholdsvis den leje, der kan fastsættes efter LL § 32, såfremt der er tale om en ejendom omfattet af denne bestemmelse, jf. *Halfdan Krag Jespersen i Juristen*, 1979, s. 354.

af en negativ afgrænsning – en leje der ikke var urimelig – og dermed i de fleste tilfælde en leje, der var højere end det lejedes værdi, fordi lejens størrelse i aftalesituationen da i stedet (kun) ville være begrænset af aftalelovens § 36<sup>36</sup>.

Sammenfattende vil det lejedes værdi ud fra disse forudsætninger også kunne karakteriseres som den retlige standard, der skal afspejle, hvad der er den sædvanlige og rimelige leje for et givent lejemål på et givent tidspunkt (efter en sammenligning).

### 2.2.2 *Anvendelsen af den retlige standard*

Formålet med en – i dette tilfælde aftaleretligt funderet – standard er at kunne anvende en sådan regel på flere spektre af forskellige forhold, også de som ikke kan indpasses i forhold til andre bestemmelser eller »gerningsindhold« – som f.eks. aftalelovens §§ 28-33. Lovgiver har ved lejelovgivningens præceptive regler i vidt omfang ønsket at sikre den svage parts (lejerens) retsstilling, men det er ikke muligt eller hensigtsmæssigt ved specialregler at sikre denne part mod alle vilkår, der kan føre til urimelige resultater. Derfor er de præceptive lovregler suppleret af regler, der generelt retter sig mod aftaler om lejens størrelse. Med andre ord skaber den retlige standard (alene) en ydre ramme for kontraktfriheden, hvor kontraktfriheden ikke gennem andre præceptive regler er ophævet. Hvor langt eller bredt standarden rækker, er det svært at sige noget helt klart om, da der netop er tale om en generel regel, der skal kunne anvendes på alle – også atypiske – forhold.

Det forpligtende indhold i standarden er den målestok, som standarden henviser til, det vil sige en norm uden for reglen selv. Over tid vil det betyde, at standarden består uforandret, mens retsindholdet – opfattelsen af normen – kan have forandret sig. Standarden i sig selv tager ikke stilling til den fremtidige retsanvendelse<sup>37</sup>. Det medfører konkret, at indholdet af bestemmelserne om det lejedes værdi må undergives en dynamisk fortolkning, og det udtrykkes derved, at det lejedes værdi for et givent lejemål over en årrække kan stige eller falde. Samtidig betyder det også, at indholdet af vurderingspræmisserne (her i LL § 42, stk. 2) er svære at fastlægge generelt, og at en teoretisk fremstilling derfor må bero på en beskrivelse af de typiske og karakteristiske forhold, også for

---

36. Jf. nærmere nedenfor i kapitel 4, afsnit 2.2.3, om forholdet mellem LL §§ 42-45 og de aftaleretlige ugyldighedsregler herunder aftalelovens § 36.

37. *Ragnar Knoph: Rettslige Standarder*, 1939, s. 12 f. Se også *Jens Evald: Ragnar Knoph (1894-1938) En juridisk biografi*, 2003, s. 114, og *Palle Bo Madsen i TfR 1981.462 ff.* på s. 467-468.

så vidt angår spørgsmålet om betydningen af de enkelte omstændigheders betydning samlet set og i forhold til hinanden.

### 2.2.3 Retsstandardens præceptive funktion

Som anført er reglerne i lejelovgivningen om fastsættelse af lejens størrelse præceptive. Ligesom køb eller bytte går lejeaftalen ud på udveksling af formueydelser, og de almindelige regler om leje er stærkt præget heraf. De retsregler, der regulerer lejeaftaler, er derfor nært beslægtede med reglerne om køb med de modifikationer, der må ligge i, at lejeaftalen er et vedvarende gensidigt bebyrdende kontraktforhold, der ikke afvikles ved en enkelt transaktion<sup>38</sup>.

Grundreglen i dansk obligationsret er, at partsautonomien er uindskrænket, og at der er frihed til at indgå formueretlige aftaler. Aftaleparterne er desuden umiddelbart forpligtede af de aftaler, som de indgår, jf. udgangspunktet i Danske Lov 5-1-1, 5-1-2, og aftalelovens § 1<sup>39</sup>. Derfor vil væsentlige indskrænkninger i aftalefriheden ved indgåelse af formueretlige kontrakter herunder lejeaftaler kræve (udtrykkelig) lovhjemmel, idet der er tale om retsvirkninger, der strider mod dette udgangspunkt<sup>40</sup>.

Lovteknisk har man i LL valgt, at der i slutningen af hvert kapitel anføres, hvilke regler i kapitlet der ikke kan fraviges (til skade for lejeren). Vedrørende lejens fastsættelse og regulering fremgår præceptiviteten f.eks. af LL kapitel 4 i § 53, stk. 1, hvoraf det fremgår, at »§§ 42-48 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, jf. dog kapitel 5 om fri leje«. De regler i lejelovgivningen, der enten udtrykkeligt eller ved fortolkning er præceptive, vender sig kun mod aftaler til skade for lejeren og er derved beskyttelsespræceptive<sup>41</sup>.

Den præceptive regel, om at lejen ikke må afvige væsentligt fra det lejedes værdi, skal regulere retsvirkningerne af en gyldig aftale. Det vil sige, at reglen fastsætter rammerne for, hvilket nærmere indhold en aftale kan have. En fastsættelse af kontraktvilkår i strid med præceptive

38. *Henry Ussing*: Enkelte kontrakter, 2. udg., 1946, s. 2.

39. *Jul. Lassen*: Haandbog i Obligationsretten, almindelig del, 3. udg., 1917-1920, s. 33 f., *Hans Viggo Godsk Pedersen, Anders Ørgaard*: Almindelig kontraktsret, 6. udg., 2020, s. 14 f., *Lenart Lynge Andersen m.fl.*: Aftaler og mellemmand, 8. udg., 2022, s. 30 ff.

40. *Mads Bryde Andersen*: Grundlæggende aftaleret, 5. udg., 2021, s. 41 f.

41. Beskyttelsespræceptiviteten er objektiv i den forstand, at der ikke tages hensyn til, om lejeren f.eks. på en eller anden måde er udlejerens overlegen eller i en gunstig forhandlingsposition – så længe omstændighederne omkring aftalen eller aftalens indhold ikke kommer i konflikt med andre aftaleretlige ugyldighedsregler, jf. *Mads Bryde Andersen*: Grundlæggende aftaleret, 5. udg., 2021, s. 466 f., *Anders Ørgaard*, *Voldgiftsaftalen*, 2006, s. 137.

regler betyder ikke umiddelbart, at aftalen ophæves som en helhed. Ingen af parterne har som udgangspunkt interesse i dette. I stedet vil retsvirkningen være, at det pågældende vilkår ikke gyldigt kan gøres gældende. Det tilsidesættes. Aftalen reguleres efter, hvad den præceptive lovbestemmelse foreskriver. Den præceptive regel (retsstandarden) foreskriver således, hvorledes aftalen må tilpasses, og dermed hvad der skal gælde i de tilfælde, hvor parterne har indgået en aftale, der strider mod reglen<sup>42</sup>. Det lejedes værdi kan herefter også defineres som et maksimum for den leje, som det er muligt gyldigt at aftale og opretholde for et lejeforhold. Dette maksimum fastlægges af huslejenævn og boligretter ud fra en vurdering af, hvad der til enhver tid kan anses at være en sædvanlig leje på baggrund af en sammenligning med sammenlignelige lejemål<sup>43</sup>. Vurderingen sker ud fra en sammenligning af de omstændigheder, som er anført i LL § 42, stk. 2, og som relaterer sig til forholdene i og omkring det lejemål, hvis leje skal vurderes. Herunder må en vurdering af den pågældende lejeaftales indhold foretages.

Den præceptive funktion, som reglerne om det lejedes værdi har, må også betyde, at parterne i et lejeforhold omfattet af LL ikke kan aftale en anden forståelse – eller en begrænsning af indholdet af – det lejedes værdi, f.eks. en afgrænsning af sammenligningsgrundlaget. Ligeledes kan det ikke aftales, at lejen skal fastsættes efter andre regler, end hvad de præceptive regler om lejens regulering for det pågældende lejemål tilsiger. Der kan f.eks. ikke fastsættes eller reguleres leje efter reglerne om omkostningsbestemt leje i lejemål, der er omfattet af LL kapitel 4 og ikke af kapitel 3. Således kan det ikke gyldigt aftales, at lejen skal fastsættes i forhold til det lejedes værdi, for et lejemål der vil være omfattet af reglerne i LL § 19, stk. 1, som fastslår, at lejen for lejemål omfattet af denne bestemmelse skal fastsættes omkostningsbestemt. I henhold til LL § 41, stk. 1, er reglerne i LL kapitel 3 beskyttelsespræceptive.

Aftaler, der stiller lejeren bedre, end hvad den retlige standard tilsiger f.eks. om indskrænkninger i adgangen til at regulere en aftalt leje, vil ikke være til skade for lejeren, og er derfor gyldige uden at være omfattet af præceptiviteten.

For at undgå risikoen for at komme i konflikt med de præceptive lovregler må parterne principielt forsøge at tilstræbe en aftale, hvor lejen

---

42. *Henry Ussing: Aftaler på formuerettens område*, 3. udg., 1950, s. 189, *Halfdan Krag Jespersen, Lejeret 1*, s. 96, *Hans Viggo Godsk Pedersen, Anders Ørngaard: Almindelig kontraktsret*, 6. udg., 2020, s. 235.

43. Defineret sådan i Betænkning 1331/1997, s. 105, og i »Redegørelse fra Ekspertgruppen vedr. Lejelovskommissionens modererede lejelovsmodel«, Socialministeriet, 2004, s. 36.

svarer til det lejedes værdi – selvom reglerne ikke direkte griber ind i aftaleforholdet på det tidspunkt. Dette gælder såvel ved førstegangsudlejning som ved genudlejning<sup>44</sup>. Ifølge lejelovgivningen vil lejerens hovedforpligtelse (betalingen af leje) således til enhver tid maksimalt kunne udgøre betaling af den i henhold til de præceptive lovregler gyldige leje. En lejeaftale, der ikke har været forelagt huslejenævnet, og som derfor ikke dokumenterbart er censureret og afstemt i forhold til det lejedes værdi, er dog ikke i sig selv ugyldig, og den kan udmærket løbe upåtalet gennem hele lejeforholdets beståen, selvom det måske forekommer tydeligt, at lejen er fastsat forkert. Der vil dog altid være en potentiel risiko, som udlejer ikke kan gardere sig imod, for at lejeren kan påstå aftalen tilsidesat – i nogle tilfælde med tilbagevirkende kraft<sup>45</sup>.

»Sanktioneringen« af størrelsen af den leje, som er fastsat ved indgåelsen af aftalen, kræver en aktiv handling fra lejerens side. Tilsvarende det obligationsretlige udgangspunkt, hvorefter det kræver en reklamation, såfremt en af kontraktparterne i en vedvarende kontrakt ønsker at anfægte, hvad der er aftalt ifølge kontrakten<sup>46</sup>. Den retlige standard – det lejedes værdi – kommer ligesom f.eks. aftalelovens § 36 først »i spil«, når en af lejeforholdets parter kræver det.

Lejeforhold er således omfattet af den almindelige kontraktretlige aftalefrihed med de begrænsninger i form af præceptive lovregler, som er indeholdt i lejelovgivningen. Lejen, som parterne indgår aftale om betaling af, skal ikke på forhånd godkendes i forhold til det lejedes værdi af huslejenævnet eller af anden instans. I denne forstand er lejefastsættelsen fri, og selve aftaleindgåelsessituationen medfører ikke i sig selv noget forbehold eller nogen restriktioner for parterne, der skal opfyldes, forud for, at aftalen kan effektueres og lejeforholdet begynde.

---

44. *Kallehaug og Blom*: Bind I, 1980, s. 177.

45. Jf. dog også nedenfor i kapitel 4, afsnit 7, om de begrænsninger i lejerens mulighed for at få aftalen tilsidesat med tilbagevirkende kraft, som LL § 45, stk. 4, indeholder.

46. »Reklamationen« i lejeforholdet vil i de fleste tilfælde først ske ved en henvendelse til udlejeren, og såfremt det ikke medfører et resultat, dernæst ved indbringelse for huslejenævnet (det er dog ikke utvivlsomt at reklamation gyldigt kan ske ved henvendelse direkte til huslejenævnet, jf. nedenfor i kapitel 4, afsnit 7). Der kan formentlig ikke opstilles formelle krav til lejerens reklamation ud over de rent bevismæssige, men dog et tidsmæssigt krav, jf. LL § 45, stk. 4. Lejerens retskrav er reguleret af den almindelige obligationsret, herunder de almindelige forældelsesregler, såvel som denne særlig lejeretlige regel, der definerer, hvornår lejeren skal gøre sit krav gældende for ikke at fortabe retten dertil – jf. *Kallehaug og Blom*: Bind I, 1980, s. 187 f., U 1987.290 H og U 1992.307 Ø. For regulerede lejemål gælder LL § 40, stk. 1, og stk. 2. Se også f.eks. *Henrik Hasselflug Nielsen* i U 2002 B 298 ff. om retsfortabende passivitet i lejeforhold. Se endvidere om LL § 45, stk. 4, nedenfor i kapitel 4.



Reglerne om lejeregulering tager i et vist omfang yderligere hensyn til aftalefriheden, idet det ikke i reglerne om fastsættelse af det lejedes værdi er fastslået, at den aftalte leje ikke må overstige en særligt defineret størrelse – f.eks. et pristalsreguleret tillæg til en basisleje – men at der tværtimod i god harmoni med aftalelovens regler opereres med et friere skøn, der ikke sætter grænsen ved »det lejedes værdi«, men »væsentlig højere end det lejedes værdi«<sup>47</sup>.

### 3. Fremstillingens formål

#### 3.1 Problemstillinger

På baggrund af ordlyden af bestemmelserne i LL §§ 42-45 og selv på grundlag af de ovennævnte forsøg på mere generelt at definere begrebets indhold og funktion, fremstår det som en vanskelig opgave at fastslå, hvad det lejedes værdi udgør, eller hvornår og hvordan værdien ændres i en konkret situation. Det betyder samtidig, at der heller ikke umiddelbart kan opstilles en formel for, hvordan lejen for et givent lejemål skal fastsættes, eller om der er mulighed for at kræve en lejenedsættelse eller en lejeforhøjelse.

Lovgivning i form af retlige standarder har både fordele og ulemper, og en afdækning af den retlige standards indhold vil forudsætningsvis føre til, at anvendelsen af den bliver smidigere og resultaterne klarere (og lettere at acceptere). Jo mere grumset og omtrentlig standarden er i formen, jo mere ubestemt, utilgængelig og omstridt en målestok den henviser til, desto større bliver naturligvis usikkerheden ved den. Jo mere kendskabet til standardens indhold er kendt og anerkendt, og det er muligt at forstå, hvilket formål standarden har, og hvilken interesseafvejning som den går ud på, jo bedre<sup>48</sup>.

Hovedformålet er ud fra denne forudsætning at afdække de retlige problemer, som anvendelsen af det lejedes værdi som grundlag for lejeregulering kan give anledning til. De væsentligste problemstillinger, som anvendelsen af begrebet efter min opfattelse fører med sig, er:

- Ifølge ordlyden af LL § 42, stk. 2, 1. pkt., skal det lejedes værdi for et lejemål findes gennem en sammenligning. Reglerne må derfor bygge på den principielle forudsætning, at der for ethvert lejemål findes en

---

47. *Bent Nielsen*: Lejeloven, kommenteret udg., 1970, s. 259. Anvendelsen af dette væsentlighedskrav er behandlet nedenfor i kapitel 4, afsnit 6.

48. *Ragnar Knoph*: Rettslige standarder, 1939, s. 26.