

*Jakob Juul-Sandberg*

# Det lejedes værdi

5. udgave

 KARNOV  
GROUP

Jakob Juul-Sandberg  
*Det lejedes værdi*  
5. udgave/1. oplag  
© Karnov Group Denmark A/S, København 2022

ISBN 978-87-619-4385-9

Omslag: Torben Lundsted, Korsør  
Sats: Integra, Indien  
Tryk: Sowa Sp. z o.o. Warsaw, Poland, 2022

Denne bog er beskyttet i medfør af gældende dansk lov om ophavsret. Kopiering må kun ske i overensstemmelse med loven. Det betyder f.eks., at kopiering til undervisningsbrug kun må ske efter aftale med Copydan Tekst og Node. Alle rettigheder forbeholdes.

# Indholdsfortegnelse

<b>Forord til 1. udgave</b> .....	5
<b>Forord til 2. udgave</b> .....	6
<b>Forord til 3. udgave</b> .....	7
<b>Forord til 4. udgave</b> .....	8
<b>Forord til 5. udgave</b> .....	9

## *Kapitel 1*

<b>Introduktion</b> .....	23
1. Emnet .....	23
1.1 Baggrund .....	23
1.2 Om indholdet .....	25
1.3 Afgrænsning .....	26
2. Begrebet »det lejedes værdi« .....	28
2.1 Baggrund .....	28
2.2 En retlig standard – definitioner .....	29
2.2.1 Betydningen af markedsudviklingen .....	31
2.2.2 Anvendelsen af den retlige standard .....	35
2.2.3 Retsstandardens præceptive funktion .....	36
3. Fremstillingens formål .....	39
3.1 Problemstillinger .....	39
3.2 Analyser .....	41
3.3 Disposition og opbygning .....	42
4. Metode .....	44
4.1 Retsdogmatik – juridisk metode .....	44
4.2 Retskildeanvendelse .....	45
4.2.1 Love og lovforarbejder .....	45
4.2.2 Litteratur .....	47
4.2.3 Retspraksis – præjudikater .....	48

## *Kapitel 2*

<b>Lovgrundlaget</b> .....	51
1. Kapitlets emne .....	51
2. Den historiske udvikling .....	51
2.1 Indførelse af huslejeregulering i Danmark .....	51

2.2	1920 til 1937 – indførelsen af det lejedes værdi. . . . .	52
2.3	Den første lejelov – 1937 . . . . .	54
2.4	Boligpolitik i efterkrigstiden . . . . .	55
2.4.1	Lovrevisionerne i 50'erne . . . . .	56
2.5	Grundlovssagen. . . . .	56
2.6	Boligforliget i 1966 . . . . .	58
2.7	Lovrevisionen i 1975 . . . . .	59
2.8	Den indtil 1. juli 2022 gældende hovedlov . . . . .	60
2.8.1	Nyere lovrevisioner. . . . .	60
3.	Lovgrundlaget i dag. . . . .	61
3.1	Lejeloven pr. 1. juli 2022 . . . . .	61
3.2	De relevante lejeforhold . . . . .	63
3.2.1	Beboelseslejemål. . . . .	64
3.2.2	Enkeltværelser. . . . .	65
3.2.3	Blandede lejemål. . . . .	65
3.3	Det lejedes værdi og LL kapitel 4 . . . . .	66
3.3.1	Undtagelser. . . . .	67
3.3.1.1	Nyopført byggeri. . . . .	67
3.4	Det lejedes værdi og LL kapitel 3 . . . . .	68
3.4.1	Lejeforhøjelser . . . . .	69
3.4.2	Småhuse . . . . .	69
3.4.3	»80/20-ejendomme« . . . . .	70
3.4.4	Enkeltværelser (i regulerede kommuner) . . . . .	71
3.4.5	Nyopført byggeri . . . . .	71
3.5	Særligt om skatter og afgifter . . . . .	72

### *Kapitel 3*

<b>Fastsættelse af det lejedes værdi.</b> . . . . .	75
1. Formål . . . . .	75
2. Sammenligningslejen. . . . .	75
2.1 Sammenligningens betydning for lejens størrelse. . . . .	75
2.1.1 Bevisforhold . . . . .	77
2.1.2 Hvor mange sammenligningslejemål kræves der? . . . . .	79
2.1.3 Indholdet af sammenligningen . . . . .	80
2.2 Terminologi – hvornår er et sammenligningslejemål anvendeligt. . . . .	82
2.3 Formel sammenligning . . . . .	83
2.3.1 Lejemål hvor lejen ikke er fastsat efter det lejedes værdi . . . . .	84
2.3.1.1 Retspraksis . . . . .	85
2.3.1.2 Analyse og konklusion . . . . .	87

2.3.2	Lejemål hvor lejens størrelse ikke er »prøvet« (primært om retstilstanden før 1. juli 2020) . . . . .	89
2.3.2.1	Retspraksis om bevisværdien af sammenligningslejemål (og andre beviser) – inden 1.juli 2020 . . . . .	93
2.3.2.2	Foreløbig konklusioner på ovenstående. . . . .	99
2.3.3	Bevisreglen i LL § 42, stk. 3 . . . . .	100
2.3.3.1	Retspraksis vedrørende LL § 42, stk. 3 . . . . .	102
2.3.3.2	Sammenfatning af – og bemærkninger til – dommenes anvendelse af LL § 42, stk. 3 . . . . .	104
2.3.4	Lejemål hvor der er tvist om lejens størrelse . . . . .	106
2.3.5	Lejemål (i samme ejendom) ejet af samme udlejer . . . . .	107
2.3.6	Sammenligningstidspunktet . . . . .	108
2.3.7	»Kvarteret eller området« . . . . .	111
2.3.7.1	Afgrænsningen af kvarter eller område. . . . .	112
2.4	Materiel sammenlignelighed . . . . .	115
2.4.1	Liebhaber . . . . .	115
3.	Omstændighederne i LL § 42, stk. 2 . . . . .	117
3.1	Anvendelse af LL § 42, stk. 2 . . . . .	117
3.2	Beliggenhed . . . . .	118
3.3	Art . . . . .	119
3.4	Størrelse . . . . .	119
3.5	Kvalitet . . . . .	122
3.6	Udstyr . . . . .	122
3.7	Vedligeholdelsesstand . . . . .	123
3.8	Andre omstændigheder – er LL § 42, stk. 2, udtømmende?. . . . .	125
3.8.1	Energibesparende foranstaltningers betydning . . . . .	125
3.8.2	Særlige aftalevilkår . . . . .	127
3.9	Lovbestemte begrænsninger i sammenlignings- grundlaget . . . . .	129
3.9.1	LL § 42, stk. 1 (tidligere LL § 47, stk. 1 litra a-g) . . . . .	129
3.9.1.1	Bevisbyrder . . . . .	131
3.9.1.2	Reglernes betydning efter genudlejning. . . . .	132
3.9.2	LL § 42, stk. 4 (tidligere LL § 47, stk. 2, 2.-4. pkt.) . . . . .	133
4.	Sammenfatning . . . . .	135
4.1	Forudsætninger for sammenligningen . . . . .	135
4.2	Fastsættelse af det lejedes værdi på grundlag af sammenligningen. . . . .	135

## Kapitel 4

<b>Det lejedes værdi og lejeændringer</b> . . . . .	139
1. Om kapitlets emne . . . . .	139
2. Ændringer af kontraktvilkår . . . . .	140
2.1 Ensidige ændringer . . . . .	140
2.2 Aftalte lejeændringer . . . . .	142
2.2.1 Det lejedes værdi efter aftalte lejeændringer . . . . .	144
2.2.1.1 Konklusion . . . . .	146
2.2.2 LL § 137, stk. 4 . . . . .	147
2.2.3 Forholdet mellem aftalelovens ugyldighedsregler og det lejedes værdi . . . . .	149
2.2.3.1 AFTL § 36 og LL § 45, stk. 1 . . . . .	150
2.2.3.2 Anvendelse af AFTL § 36 frem for LL's regler? . . . . .	155
2.2.3.3 Konklusion . . . . .	157
2.3 Korrektioner ved fortolkning og udfyldning af aftaler om lejebetaling der vedrører det lejedes værdi . . . . .	158
2.3.1 Udfyldning på grundlag af præceptive regler . . . . .	158
2.3.2 Fortolknings- og udfyldningskriterier . . . . .	159
2.3.3 Eksempler på nødvendig fortolkning og udfyldning . . . . .	160
2.3.3.1 Retspraksis om fortolkning af aftaler om lejebetaling . . . . .	162
2.3.4 Sammenfatning . . . . .	164
3. Grundlaget for krav om lejeforhøjelse . . . . .	165
3.1 Vurderingen af hvornår der er grundlag for et krav om lejeforhøjelse . . . . .	165
3.2 Forbedringsforhøjelser og LL § 42 . . . . .	167
3.2.1 Et praktisk eksempel . . . . .	168
3.2.2 Forhøjelse af lejen efter LL § 42 eller LL § 128 . . . . .	170
3.2.3 LL § 132 forhåndsgodkendelse – Betydning ved lejefastsættelse efter det lejedes værdi . . . . .	172
3.2.4 Forbedringer omfattet af »Energisparepakken« og det lejedes værdi . . . . .	173
3.2.5 LL § 42 og aftaler om lejeændringer efter forbedringer generelt . . . . .	175
4. Trappelejeklausuler/nettoprisindeksering . . . . .	176
4.1 Reguleringsaftaler indgået før 1. juli 2015 . . . . .	176
4.2 Indholdskrav . . . . .	177
4.2.1 Indslusningsrabat/ »omvendt« trappelejereregulering . . . . .	179

4.3	Kombinationsregulering . . . . .	180
4.3.1	U 2010.785 H . . . . .	181
4.4	Forbehold i lejeaftalen? . . . . .	183
4.5	Aftaler om nettoprisindeksering . . . . .	185
4.6	Regulering af lejen til det lejedes værdi, når der er aftalt trappeleje eller nettoprisindeksering . . . . .	186
4.7	Anvendelsen i regulerede lejemål . . . . .	187
4.7.1	Trappeleje eller nettoprisindeksering i gennem- gribende moderniserede lejemål . . . . .	189
4.7.2	Reguleringsklausuler – småhuse . . . . .	190
5.	Grundlag for lejenedsættelse . . . . .	190
5.1	Hvornår er der grundlag for en lejenedsættelse . . . . .	190
5.2	Nedsættelse af lejen i medfør af LL § 49 efter foretagne forbedringer . . . . .	192
5.2.1	Prøvelse af lejens størrelse, hvor en indsigelses- frist ikke iagttages . . . . .	192
5.3	Mangler (manglende vedligeholdelse) . . . . .	195
5.3.1	Skimmelsvamp . . . . .	197
5.3.2	Ophævelse . . . . .	199
5.3.3	LL § 19, stk. 2, lejemål . . . . .	199
5.4	Kan lejen kræves nedsat begrundet i store stigninger i nettoprisindekset? . . . . .	200
5.5	Nedsættelsens størrelse . . . . .	201
6.	Væsentlighedskravet . . . . .	203
6.1	Forudsætningen . . . . .	203
6.2	Hvor meget er »væsentligt«? . . . . .	204
6.2.1	Beregning af afvigelsen . . . . .	206
6.3	U 2011.1639 H og retstilstanden herefter . . . . .	208
7.	Formalitetsskrav . . . . .	212
7.1	Varslingsregler . . . . .	212
7.1.1	Begrundelseskravet . . . . .	214
7.1.2	Angivelse af lejeforhøjelsens størrelse . . . . .	215
7.2	Frister og betingelser for prøvelse af lejens størrelse . . . . .	215
7.2.1	Krav til lejeren . . . . .	216
7.3	Manglende (rettidig) indsigelse . . . . .	217
7.4	LL § 45, stk. 4 . . . . .	219
7.5	LL § 40, stk. 2 . . . . .	220

## Kapitel 5

<b>Det lejedes værdi ved lejeregulering efter LL kapitel 3</b> . . . . .	223
1. Det lejedes værdi og LL kapitel 3 . . . . .	223
1.1 Baggrund. . . . .	223
1.1.1 Behandlingen af LL § 19 stk. 1 . . . . .	224
1.2 Præceptivitet og aftaler reguleret af LL kapitel 3. . . . .	225
1.2.1 Anfægtelse af den fastsattes lejes gyldighed . . . . .	225
1.2.2 LL § 45 og LL § 19, stk. 1 . . . . .	226
2. Lejefastsættelse efter LL § 19, stk. 1, og det lejedes værdi . . . . .	227
2.1 Historik . . . . .	227
2.1.1 Lovændringerne . . . . .	228
2.2 Omkostningsbestemt leje og det lejedes værdi . . . . .	230
2.2.1 Forbedringstillægget og det lejedes værdi . . . . .	233
2.2.1.1 Prøvelse af størrelsen af forbedrings-	
tillægget. . . . .	235
3. Gennemgribende forbedrede lejemål . . . . .	236
3.1 LL § 19, stk. 2 – historik og baggrund . . . . .	236
3.1.1 Bestemmelsen fra 1. januar 2001(til 1. juli 2014). . . . .	237
3.1.2 Ændringen af BRL § 5, stk. 3-10 i medfør af	
»energisparepakken« . . . . .	239
3.1.3 Ændringen af BRL § 5, stk. 2-11, pr. 1. juli 2020. . . . .	243
3.1.4 Indførelse af LL § 19, stk. 2, pr. 1. juli 2022 . . . . .	245
3.2 Hvornår er et lejemål gennemgribende forbedret? . . . . .	249
3.2.1 U 2016.2446 H . . . . .	250
3.2.2 Dokumentation for forbedringsudgiften . . . . .	253
3.2.3 Kravet om besigtigelse . . . . .	258
3.3 Valget mellem § 19, stk. 1, og stk. 2, ved fastsættelse	
af begyndelseslejen ved genudlejning . . . . .	259
3.3.1 Konsekvenser af valget . . . . .	263
3.3.1.1 U 2017.65 H . . . . .	264
3.3.1.2 Bytte efter LL § 161 og orienteringspligt	
efter LL § 21, stk. 1 . . . . .	265
3.3.1.3 Huslejenævnets behandling af sagen . . . . .	266
3.4 Sammenligningen . . . . .	268
3.4.1 Materiel sammenligning. . . . .	269
3.4.2 Bevisbyrder . . . . .	269
4. Det lejedes værdi ved lejeforhøjelser i lejemål reguleret af	
BRL § 5 . . . . .	270
4.1 Betingelser for lejeforhøjelse i LL § 19, stk. 1, lejemål . . . . .	270
4.2 Anvendelsesområdet for LL § 23, stk. 2 . . . . .	271



4.2.1	Grundlaget for vurderingen af det lejedes værdi . . .	273
4.2.1.1	LL § 31 . . . . .	275
4.2.2	Sammenligningsgrundlaget . . . . .	275
4.2.2.1	LL § 20, stk. 2, og stk. 3. . . . .	277
4.3	Varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i LL § 19, stk. 2, lejemål . . . . .	277
5.	LL § 22, stk. 1 – »lighedsreglen« – og det lejedes værdi . . . . .	278
5.1	Mere byrdefulde vilkår . . . . .	278
5.1.1	»En samlet bedømmelse« . . . . .	279
5.2	Udlejning til det lejedes værdi som et mere byrdefuldt vilkår? . . . . .	281
5.2.1	U 1997.1037 H og U 1997.1042 H . . . . .	282
5.2.2	Lighedsreglen ved udlejning efter LL § 19, stk. 2 . . . . .	284
5.2.2.1	Hvilke lejemål indgår i bedømmelsen? . . . . .	284
5.2.2.2	U 2018.1142 H . . . . .	285
5.2.2.3	Analyse og foreløbig konklusion . . . . .	287
5.2.3	Bevisbyrde . . . . .	288
5.3	Samlet konklusion. . . . .	292

## Kapitel 6

	<b>Det lejedes værdi og LL § 32</b> . . . . .	295
1.	Baggrund for fremstillingen . . . . .	295
2.	»Småhus«-begrebet . . . . .	296
2.1	Baggrund . . . . .	296
2.2	Hvornår er et lejemål omfattet af reglerne om lejefastsættelse i LL § 32 . . . . .	297
2.2.1	U 2014.1519 H (T:BB 2014.392 H) . . . . .	298
2.2.2	U 2013.3318 H (T:BB 2014.27 H) . . . . .	300
2.2.3	U 2018.2719 H (T:BB 2018.698 H) . . . . .	302
2.2.4	Lejemål i andelsboligforeninger . . . . .	302
2.2.5	U 2014.2457 H (T:BB 2014.689 H) . . . . .	305
2.3	Lejefastsættelsen i lejemål i tidligere andelsbolig- foreninger . . . . .	306
2.3.1	Forbedringer . . . . .	307
3.	Lejeværdien i småhuse . . . . .	308
3.1	Lejefastsættelse ved indgåelse af lejeaftaler . . . . .	308
3.2	Lejeændringer . . . . .	310
3.3	Grundlaget for vurderingen af det lejedes værdi . . . . .	311
3.3.1	Formelle krav til sammenligningslejen . . . . .	312

3.3.1.1	Dokumentation for regulering efter LL § 23 . . . . .	314
3.3.2	Hvilke sammenligningslejemål er materielt anvendelige . . . . .	316
3.3.2.1	Forhold der skal ses bort fra ved sammenligningen . . . . .	319
3.3.3	Lejemål i blandede ejendomme . . . . .	320
3.3.4	U 2017.2922 H (T:BB 2017.707 H) . . . . .	321
3.4	Lejeværdifastsættelse ifølge »overgangsreglen« . . . . .	322
3.4.1	Lejemål omfattet af overgangsreglen . . . . .	323
3.4.2	Genudlejning efter 1. januar 1995 . . . . .	324
3.4.3	Lejeforhøjelse (til lejeværdien) i lejemål omfattet af overgangsreglen . . . . .	325
3.5	Vurdering af lejeværdien efter gennemførelse af forbedringer . . . . .	326
3.5.1	»Gennemgribende« forbedringer . . . . .	327
4.	Skyggebudget – bevisvurdering . . . . .	330
4.1	Anvendelsesområde skyggebudgettet . . . . .	330
4.2	Skyggebudget og/eller sammenligningsleje . . . . .	331
4.2.1	Manglende sammenligningsgrundlag . . . . .	333
4.2.2	Kan der føres bevis for, at der ikke findes en sammenligningsleje? . . . . .	335
4.2.2.1	U 2006.2530 H . . . . .	338
4.3	Nyere praksis om bevisvurderingen i sager om fastsættelse af lejen i småejendomme . . . . .	338
4.3.1	Vægten af huslejenævnets og boligrettens skøn og bevisvurdering . . . . .	341
4.3.2	Mere om retstilstanden – huslejenævnets pligt til at udarbejde skyggebudget . . . . .	346
4.3.3	Hvad skal der til for at løfte bevisbyrden (for at lejen kan nedsættes/forhøjes)? . . . . .	350
4.3.4	Bevismæssige overvejelser . . . . .	351
4.3.5	Betydning for lejeværdifastsættelsen . . . . .	352
4.4	Skyggebudgettets indhold og dokumentation . . . . .	353
4.4.1	Tillæg for gennemførte forbedringer . . . . .	355
4.5	Skyggebudgettets lejen som sammenligningsleje? . . . . .	357
 <i>Kapitel 7</i>		
<b>Processen ved fastsættelse af det lejedes værdi . . . . .</b>		<b>359</b>
1.	Fastsættelse af det lejedes værdi i huslejenævn og ved domstolene . . . . .	359

1.1	Huslejenævnsafgørelser og det lejedes værdi .....	359
1.2	Domstolenes lejeværdifastsættelse .....	359
2.	Huslejenævnets sagsbehandling i lejeværdisager .....	360
2.1	Huslejenævnsmedlemmers sagkyndighed .....	360
2.2	Habilitet .....	361
2.3	Definition af nævnets status som forvaltningsretligt organ .....	365
2.4	Procesgrundlaget .....	365
2.5	Sagsoplysning og undersøgelsespligt .....	367
2.5.1	Inddragelse af sammenligningslejemål .....	369
2.6	Partshøring .....	370
2.7	Besigtigelse .....	372
2.7.1	Besigtigelse af sammenligningslejemål .....	373
2.8	Begrundelseskravet .....	374
2.8.1	Begrundelsens indhold .....	376
2.8.1.1	Begrundelse i lejeværdisager .....	376
2.8.2	Konsekvenser af utilstrækkelig begrundelse ....	378
2.8.3	Praksis om opfyldelse af begrundelseskravet i lejeværdisager .....	379
2.8.4	Sammenfatning og konklusion om begrundelseskravet .....	381
2.8.5	Sammenfattende om hjemvisning på grund af manglende iagttagelse af de forvaltningsretlige regler .....	382
3.	Domstolsprøvelse .....	383
3.1	Formålet med fremstillingen .....	383
3.2	Forhandlingsprincippet .....	383
3.2.1	Bevis og bevisbyrder i lejeværdisager .....	384
3.3	Kort om boligrettens sammensætning og sagkyndighed ...	386
3.3.1	Boligrettens sagkundskab i lejeværdisager .....	387
3.3.1.1	Efter domstolsreformen .....	388
3.4	Boligrettens prøvelsesgrundlag .....	389
3.5	Landsrettens prøvelsesgrundlag og prøvelsesadgang ...	391
3.5.1	Besigtigelse .....	392
4.	Anvendelse af skønnet i lejeværdisager .....	394
4.1	Skønnet i lejeværdisager .....	394
4.2	Prøvelsens intensitet .....	395
4.2.1	Træk af forvaltningsretlig teori om prøvelsesintensiteten .....	396
4.2.2	Sammenfatning .....	399
4.3	Lejeretlig teori om prøvelsen .....	399

4.4	En analyse af retspraksis . . . . .	401
4.4.1	Kategorisering af dommene . . . . .	402
4.4.2	Et eksempel: U 1993.957 Ø . . . . .	402
4.4.3	Afgørelser baseret på bevisbyrden . . . . .	403
4.4.3.1	Landsrettens præmisser . . . . .	405
4.4.4	Afgørelser baseret på anvendelse af skønnet . . . . .	405
4.5	Foreløbige konklusioner om retstilstanden . . . . .	408
4.5.1	Prøvelsens omfang . . . . .	412
4.5.2	Hvornår er der grundlag for landsretsprøvelse . . . . .	413
4.6	Prøvelse ved Højesteret . . . . .	414
4.6.1	U 2006.2530 H . . . . .	415
4.6.2	U 2017.2922 H . . . . .	416
4.7	Forsøg på en samlet konklusion . . . . .	417
4.7.1	Udviklingen i retspraksis og lovgrundlag . . . . .	417
4.7.2	Originær domstolskompetence . . . . .	418
4.7.2.1	Huslejenævnsafgørelsens bevisvægt ved forhåndsgodkendelse af leje . . . . .	419
4.7.3	U 2006.2499 Ø . . . . .	420
5.	Adgangen til at inddrage nova i lejeværdisager . . . . .	421
5.1	Nyt materiales betydning for domstolsprøvelsen . . . . .	421
5.2	Det forvaltningsretlige udgangspunkt . . . . .	422
5.3	Inddragelse af nova i boligretssager i dag . . . . .	422
5.3.1	Retstilstanden efter U 2009.2465 H . . . . .	424
5.4	Nova om lejeværdien . . . . .	426
5.4.1	Anmodning om afholdelse af syn og skøn . . . . .	428
5.4.2	Anvendelsen af LOB § 86, stk. 2 . . . . .	428
5.4.3	Nye påstande eller anbringender . . . . .	430
5.4.4	Konklusioner . . . . .	432

## Kapitel 8

	<b>Hovedkonklusioner og retspolitiske overvejelser . . . . .</b>	<b>435</b>
1.	Om præsentationen i kapitlet . . . . .	435
1.1	Hvordan kan retstilstanden ændres . . . . .	435
2.	Det lejedes værdi som grundlag for lejeregulering . . . . .	437
2.1	LL §§ 42-45 . . . . .	437
2.1.1	Afskaffelse af det lejedes værdi som grundlag for lejefastsættelse? . . . . .	438
2.2	Væsentlighedsvurderingen . . . . .	440
3.	Det lejedes værdi og LL kapitel 3 . . . . .	441
3.1	Lejeværdi og omkostningsbestemt leje . . . . .	441
3.1.1	LL § 19, stk. 2, i forhold til stk. 1 . . . . .	442

3.1.1.1	Ændring af LL 19, stk. 2 – hensyn til ejendommens samlede energimæssige tilstand . . . . .	442
3.2	LL § 22, stk. 1 – anvendelse af lighedsreglen ved vurderingen af det lejedes værdi . . . . .	444
3.3	Lejefastsættelse og regulering i småhuse. . . . .	445
3.3.1	Er formålet med indførelsen af reglerne opnået? . . . . .	446
3.3.1.1	Anvendelsen af det lejedes værdi . . . . .	446
3.3.2	Ophævelse af LL § 32? . . . . .	447
3.3.2.1	Skyggebudgettet . . . . .	448
3.3.3	Udlejning i stedet for salg – er der et behov for særlige regler for småhuse hvis der er krise på ejendomsmarkedet? . . . . .	449
4.	Processen ved lejeværdifastsættelsen i huslejenævn og for domstolene. . . . .	451
4.1	Grundlaget for lejeværdifastsættelsen. . . . .	451
4.2	Domstolenes bevisanvendelse i lejeværdisager . . . . .	452
4.2.1	Et eksempel. . . . .	453
4.3	Begrundelseskravet . . . . .	454
4.3.1	En skærpelse af kravene til sagsbehandlingen? . . . . .	455
4.3.2	Forudsætninger for en ændret sagsbehandling . . . . .	456
4.4	Ændring i de processuelle regler . . . . .	457
4.4.1	Bør huslejenævnsbehandlingen »overspringes« i lejeværdisager? . . . . .	459
	<b>Anvendte forkortelser . . . . .</b>	461
	<b>Litteraturfortegnelse . . . . .</b>	463
	<b>Domsregister . . . . .</b>	473
	<b>Stikordsregister . . . . .</b>	481