

PRAKSISOVERSIGTER • SAMLET UDGAVE

Praksis inden for *bolig- & ejendomsdokumenter*

*Lejekontrakt (A10), erhvervslejekontrakt, entreprisekontrakt
(AB 18), samejeoverenskomst og købsaftale.*

OVERSIGTER

5

AFGØRELSE

67

PERIODE

2008–2026

5 OVERSIGTER

Indhold

01	Entreprisekontrakt (AB 18)	0 afg.
02	Erhvervslejekontrakt	12 afg.
03	Købsaftale (fast ejendom)	20 afg.
04	Lejekontrakt (beboelse, typeformular A10)	23 afg.
05	Samejeoverenskomst	12 afg.

Hver oversigt er et selvstændigt kapitel med introduktion, principper, gennemgang, lovgrundlag og citerede afgørelser. Titlerne er klikbare, og kapitlerne findes også som bogmærker i PDF-læseren.

01

PRAKSISOVERSIGT · BOLIG- & EJENDOMSDOKUMENTER

Entreprensekontrakt (AB 18)

Byggeriets aftalegrundlag – vedtagelse af AB 18, fravigelser, dagbod, aflevering og 5-års-ansvaret

Version 1 · Opdateret 21. jul. 2026 · 0 afgørelser

[Læs online](#)

INTRODUKTION

En **entreprensekontrakt** er den skriftlige aftale mellem en **bygherre** og en **entreprenør** om udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde mod vederlag. Selve kontraktdokumentet er ofte kort – nogle få sider om parter, ydelse, pris, tid og sikkerhed. Det meste af retsforholdet ligger i det standardvilkårssæt, kontrakten henviser til, og i dansk byggeri er det næsten altid **AB 18** (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed*).

AB 18 er ikke lovgivning. Det er et såkaldt *agreed document*, forhandlet i et udvalg nedsat af klima-, energi- og bygningsministeren med repræsentation for bygherrer, entreprenører og rådgivere, jf. betænkning nr. 1570 af 21. juni 2018, og udsendt som vejledning (VEJ nr. 9632 af 10. august 2018). Vilkårene får først virkning, når parterne har vedtaget dem: »*Betingelserne finder anvendelse, når de er vedtaget af aftalens parter*«, jf. **AB 18 § 1**. Ud over parterne selv optræder i AB-systemet typisk en **rådgiver/byggeledelse**, **underentreprenører og leverandører**, en **garant** (pengeinstitut eller kaufionsforsikring) og – ved tvister – **Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed**.

Oversigten er ordnet efter kontraktens naturlige forløb: først hvornår AB-vilkårene er frivillige, og hvornår en bekendtgørelse alligevel gør dem obligatoriske; derefter en checkliste over det kontrakten selv skal fastlægge oven på AB 18; så de typiske fejl med deres konsekvenser; og til sidst uddybende afsnit om AB-familien, vedtagelse og fravigelser, aflevering og mangelansvar, tvistløsningstrappen og forbrugerentrepriser.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** AB 18 er ikke lovgivning, men et *agreed document* udsendt som vejledning – vilkårene gælder kun, når parterne har vedtaget dem, jf. AB 18 § 1, stk. 1.
- 02** Fravigelser af AB 18 gælder KUN, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen, på hvilke punkter fravigelse skal ske (§ 1, stk. 2) – en generel formulering om, at "AB 18 gælder med de ændringer der følger af udbudsmaterialet", er ikke nok.
- 03** Vælg det rigtige sæt: AB 18 til fag-, stor- og hovedentreprise, ABT 18 til totalentreprise, ABR 18 til rådgivning og AB Forenklet til mindre eller enklere entrepriser – de har forskellige §-numre og forskellige balancer.

- 04** AB 18 står NEDERST i rangordenen mellem aftaledokumenterne (§ 6, stk. 3) – entrepriseaftalen, senere brevveksling, tilbuddet og udbudsmaterialet går alle forud, så uklarheder i kontrakten slår igennem på AB-vilkårene.
- 05** Dagbod udløses kun, hvis tre kumulative betingelser er opfyldt: fristen og dagboden fremgår klart af aftalen, overskridelsen er noteret løbende, og bygherren har i rimelig tid varslet, at der kræves dagbod og fra hvilket tidspunkt (§ 40, stk. 4).
- 06** Er der aftalt dagbod, kan der ikke rejses erstatningskrav for forsinkelse herudover (§ 40, stk. 2) – dagboden er både gulv og loft.
- 07** Afleveringen er systemets omdrejningspunkt: afleveringstidspunktet afgør, om arbejdet lider af mangler (§ 47, stk. 6), og fra det tidspunkt løber nedskrivning af sikkerhed, 1- og 5-års eftersyn og den 5-årige ansvarsfrist.
- 08** Tvistløsningstrappen er obligatorisk: mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift kan ikke iværksættes, før forhandlingsproceduren i § 64 er gennemført, og voldgift tidligst 4 uger efter forhandlingsforløbets afslutning (§ 69, stk. 2).

§ 1 Hvornår er dokumentet påkrævet?

Der er ingen generel lovpligt. Hverken byggeloven eller anden dansk lovgivning kræver, at et bygge- eller anlægsarbejde udføres på en skriftlig entreprisekontrakt, endsige på AB-vilkår. AB 18 er et rent frivilligt aftalegrundlag, der forudsætter positiv vedtagelse mellem parterne, jf. [AB 18 § 1](#), stk. 1, 2. pkt. Vilkårene er samtidig skrevet til erhvervsforhold: § 1, stk. 1 forudsætter udtrykkeligt, at *bygherren ikke er forbruger*.

Betinget pligt – når offentlige midler er inde i billedet. I flere støtteordninger er anvendelsen af AB-systemet gjort til en retlig betingelse:

- **Alment byggeri med offentlig støtte:** Kommunalbestyrelsen *skal* stille som betingelse for tilsagnet, at tilsagnsmotageren i sine rådgiver- og entrepriseaftaler lægger ABR og AB (i totalentreprise ABT) til grund **uden fravigelser**. Fravigelser kan kun godkendes i særlige tilfælde efter modtaget begrundelse, og allerede aftalte fravigelser, som kommunalbestyrelsen ikke kan godkende, skal frafalde, inden tilsagn gives, jf. [Støttebekendtgørelsen § 30, stk. 2](#). Samme krav gælder, når en privat part opfører de almene boliger, jf. [§ 24, stk. 2, nr. 4](#).
- **Friplejeboliger:** Friplejeboligleverandøren skal i sine entrepriseaftaler lægge ABR og AB (i totalentreprise ABT) til grund uden fravigelser, jf. [bekendtgørelse om etablering af friplejeboliger § 16, stk. 2, nr. 1](#).
- **Øvrigt offentligt byggeri:** For statsligt byggeri og for større region- og kommunalbyggeri gælder kvalitetskravene i [bekendtgørelse om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri § 1](#). Her følger AB-anvendelsen af udbudsmaterialet og fast bygherrepraksis frem for af en bekendtgørelse – men fravigelser skal så fremgå af udbudsmaterialet, så tilbudsgiverne kan prissætte dem.

Frivilligt, men stærkt retssikrende i privat erhvervsbyggeri. Vedtages AB 18 ikke, falder aftalen tilbage på dansk rets almindelige (deklaratoriske) obligationsret. Konsekvenserne er mærkbare: der er **ingen dagbod** uden udtrykkelig aftale (tabet skal da opgøres efter almindelige regler, jf. AB 18 § 40, stk. 6, som netop siger

dette); der er **intet 5-årigt ansvarsophør**, men i stedet den 3-årige forældelse fra kundskabstidspunktet med absolut 10-års-frist efter [forældelsesloven § 3](#); der er **ingen 15 %-garanti**, ingen fast betalingsfrist, ingen 1- og 5-års eftersyn, ingen hurtig afgørelse – og tvister skal føres ved de almindelige domstole i stedet for ved Voldgiftsnævnet.

Skriftlighed. Selv når AB 18 er vedtaget, forudsætter systemet en skriftlig aftaleindgåelse: entrepriseaftale indgås ved skriftlig accept af det afgivne tilbud eller ved underskrivelse af en entreprisekontrakt (AB 18 § 6, stk. 1).

Forbrugerentrepriser falder uden for. Er bygherren forbruger, er AB 18 ikke det rette sæt; branchen anvender i stedet **AB-Forbruger**. Hertil kommer, at en voldgiftsklausul indgået før tvisten opstod slet ikke er bindende for forbrugeren, jf. [voldgiftsloven § 7, stk. 2](#).

§ 2 Det skal dokumentet indeholde

1. Utvetydig vedtagelse af det korrekte vilkårssæt – kontrakten skal udtrykkeligt henvise til AB 18 (eller ABT 18/ABR 18/AB Forenklet) med årstal, da vilkårene ellers slet ikke gælder mellem parterne. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 1, stk. 1*)
2. En samlet, punkt-for-punkt-liste over fravigelser og suppleringer af AB 18, placeret ét sted i kontrakten. Fravigelser der ikke er tydeligt og udtrykkeligt angivet, gælder ikke. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 1, stk. 2*)
3. Parter, entrepriseform og en præcis ydelsesafgrænsning, herunder om og i hvilket omfang entreprenøren skal projektere, og hvilke biydelser der er indeholdt. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 12*)
4. En udtømmende opregning af aftaledokumenterne med den rangorden, der skal gælde ved indbyrdes modstrid – eller en bevidst bekræftelse af AB 18's egen rangorden. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 6, stk. 3*)
5. Hovedtidsplan med start- og sluttidspunkt, eventuelle mellemfrister, antal indregnede vejrligs-spilddage, rådighedsindskrænkninger og tidspunkter for projektgennemgang og førgennemgang. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 4, stk. 4*)
6. Dagbodsbestemmelse med beløb pr. påbegyndt arbejdsdag og udtrykkelig angivelse af hvilke frister der er dagbodsbelagte. Mellemfrister kan kun dagbodsbelægges, hvis de sikrer en aktivitet af afgørende betydning for byggeprocessen. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 40, stk. 4*)
7. Entreprisesum, eventuelle enhedspriser, regler om pris- og indeksregulering samt betalingsform – aconto to gange månedligt eller en betalingsplan der følger den aftalte hovedtidsplan, med 15 arbejdsdages betalingsfrist. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 36*)
8. Sikkerhedsstillelse: entreprenørens garanti på 15 % af entreprisesummen ekskl. moms indtil aflevering (10 % derefter, 2 % efter 1 år, ophør efter 5 år) og bygherrens sikkerhed på 3 måneders gennemsnitsbetaling, dog mindst 10 %. Skal kontrakten fravige beløbsgrænsen på 1 mio. kr. eller garantiens ophør, skal det stå i udbudsmaterialet. (*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 9, stk. 3*)
9. Forsikringsforhold: bygherrens brand- og stormskadeforsikring med entreprenør og underentreprenører som medsikrede fra arbejdets påbegyndelse, samt entreprenørens sædvanlige erhvervs- og

produktansvarsforsikring. Aftal udtrykkeligt, hvis der skal tegnes udvidet entreprise-/all risks-dækning.
(*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 11*)

10. Ændringshåndtering: procedure for skriftlige ændringskrav, aftalesedler og skriftlige tillægsaftaler om pris, tid og sikkerhed, samt hvem der fører den løbende registrering af forlangte ændringer og fremsatte krav.
(*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 25*)
11. Afleveringsforløbet: færdigmelding, førgennemgang, indkaldelse til afleveringsforretning og afleveringsprotokol – herunder om der skal ske etapevis aflevering eller udskydes arbejder til senere aflevering.
(*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 45*)
12. Mangel- og eftersynsregime: afhjælpningsret og -pligt, 1- og 5-års eftersyn og den 5-årige frist for bygherrens mangelkrav – samt eventuelle aftalte længere indeståelsesperioder, der udtrykkeligt skal fremgå.
(*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 55*)
13. Tvistløsning: udpegning af hver parts projektleder og ledelsesrepræsentant senest 5 arbejdsdage efter aftaleindgåelsen, så løsningstrappen kan aktiveres. Kontrakten bør desuden angive kontaktoplysninger og stedfortrædere.
(*Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 64, stk. 3*)

LOV

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 1, stk. 1, 2

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 4, stk. 4

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 6, stk. 3

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 9, stk. 3

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 11

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 12

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 25

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 36

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 40, stk. 4

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 45

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 55

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 64, stk. 3

AB 18, ABT 18, ABR 18 og AB Forenklet – hvilket sæt hører til hvilken aftale?

§ 3

AB-systemet fra 2018 er en familie af parallelle vilkårssæt, og det er en selvstændig fejlkilde at vedtage det forkerte. **AB 18** er hovedsættet og retter sig mod arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, hvor entreprenøren udfører – eventuelt med begrænset entreprenørprojektering – og hvor bygherren står for projektet. Efter **AB 18 § 12** skal arbejdet udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt og efter bygherrens anvisninger, og entreprenøren skal kvalitetssikre sine ydelser og levere materialer med 5 års leverandøransvar.

ABT 18 bruges, når entreprenøren tillige leverer projekteringen. Totalentreprise er i **ABT 18 § 2** defineret som en entreprise, der omfatter den væsentligste del af projekteringen og de fleste øvrige ydelser ved byggeriet, og **ABT 18 § 18** pålægger entreprenøren at projektere efter god projekteringskik, kvalitetssikre projektet og

færdigmelde det til bygherrens godkendelse. §-numrene i ABT 18 er forskudt i forhold til AB 18 – en kontrakt, der fraviger »§ 40 om dagbod«, men vedtager ABT 18, rammer derfor en helt anden bestemmelse.

ABR 18 dækker rådgivnings- og bistandsaftaler og har samme vedtagelsesregel: betingelserne finder anvendelse, når de er vedtaget af aftalens parter, og fravigelse gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, jf. [ABR 18 § 1](#). En praktisk forskel er, at rådgiverens samlede dagbod højst kan udgøre 10 % af honoraret, jf. [ABR 18 § 39, stk. 6](#) – der findes ikke et tilsvarende loft for entreprenøren i AB 18.

AB Forenklet er skrevet til mindre eller enklere entrepriser, hvor bygherren ikke er forbruger, jf. [AB Forenklet § 1](#). Sættet er kortere og lettere at administrere, men også mærkbart anderledes: entreprenørens sikkerhedsstillelse ophører allerede **1 år** efter afleveringen, jf. [AB Forenklet § 8, stk. 4](#), mod 5 år i AB 18. Endelig findes en række **appendikser** (APP) om projektudvikling, projektoptimering, driftskrav og incitamenter, der supplerer eller fraviger AB 18 – også de finder kun anvendelse, når de er vedtaget af parterne. En bredere gennemgang af retspraksis om systemet findes i [praksisoversigten om AB/ABT-systemet og entreprisvilkår](#).

LOV

[AB Forenklet § 1](#)[ABR 18 § 1](#)[ABT 18 § 2](#)[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 12](#)

Vedtagelse og fravigelse – hvorfor »AB 18 med fravigelser« er byggeriets farligste sætning

Vedtagelsen sker i praksis ét af to steder: i bygherrens udbudsmateriale, som tilbuddet knytter sig til, eller i selve kontraktdokumentet. Entreprisaftalen indgås efter [AB 18 § 6](#) ved skriftlig accept af det afgivne tilbud eller ved underskrivelse af en entrepriskontrakt. Er der uenighed om, hvad der egentlig er aftalt, gælder en fast rangorden efter § 6, stk. 3: (a) entreprisaftalen, (b) brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale med vedtagne ændringer senere end tilbuddet, (c) entreprenørens tilbud, (d) tilsvarende materiale mellem udbud og tilbud, (e) bygherrens udbudsmateriale og – **nederst** – (f) AB 18. Rangordenen gælder dog kun, hvis ikke andet følger af almindelige fortolkningsprincipper. Pointen er, at AB 18 viger for alt andet: en uklart formuleret særbestemmelse i udbudsmaterialet slår igennem på AB-vilkåret, uanset om det var tilsigtet.

Derfor er § 1, stk. 2 så central: fravigelse gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen, *på hvilke punkter* fravigelse skal ske. En bestemmelse om, at »AB 18 er gældende med de ændringer og tilføjelser der fremgår af nærværende udbudsmateriale«, opfylder ikke kravet, hvis ændringerne ikke er identificeret. Den praktiske løsning er et selvstændigt kontraktafsnit, hvor hver fravigelse angives med AB-paragrafnummer, den fravigende tekst og – ved omfattende ændringer – en kort begrundelse.

Balancen har også en grænse opadtil. Et vilkår, der ensidigt vælter risiko over på den ene part, kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis efter [aftaleloven § 36](#), hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre det gældende; der lægges herved vægt på forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder. Klassiske eksempler på fravigelser, der kalder på den vurdering, er ophævelse af entreprenørens ret til tidsfristforlængelse for vejrlig, ubegrænset hæftelse for indirekte tab og dagbod uden loft kombineret med bortfald af retten til at kræve ændringer afregnet.

Entreprenørsiden har en spejlvendt pligt: forbehold eller fravigelser fra udbudsbetingelserne skal fremgå **klart og samlet** af tilbuddet, jf. [AB 18 § 5, stk. 3](#). Og bygherren har en tilsvarende pligt til at gøre udbudsmaterialet entydigt og til at levere en hovedtidsplan med de oplysninger, der er opregnet i [AB 18 § 4, stk. 4](#) – start-

og sluttidspunkt, mellemfrister, indregnede spild dage for vejrlig, rådighedsindskrænkninger og tidspunkter for projektgennemgang. Uden en sådan tidsplan hænger dagbodsbestemmelsen i luften.

LOV

Aftaleloven § 36

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 4, stk. 4

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 5, stk. 3

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 6, stk. 3

Fra førgennemgang til 5-års eftersyn – hvor fristerne starter og stopper

AB 18 bygger et sammenhængende forløb op omkring afleveringen. Forud går **förgennemgangen**, en nyskabelse i 2018: bygherren skal med rimeligt varsel indkalde til en gennemgang af arbejdet i rimelig tid inden den aftalte aflevering og udfærdige en protokol, jf. [AB 18 § 44](#). At bygherren ikke har påpeget et forhold ved förgennemgangen, afskærer ikke senere påtale af det som mangel.

Selve **afleveringen** sker ved en afleveringsforretning, som bygherren indkalder til senest 10 arbejdsdage efter entreprenørens færdigmelding, jf. [AB 18 § 45](#). Arbejdet anses for afleveret, når forretningen har fundet sted – medmindre der påvises væsentlige mangler, herunder forhold der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang. Sker indkaldelsen ikke, anses arbejdet alligevel for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne færdiggørelsestidspunkt. Ved forretningen udfærdiger bygherren en **afleveringsprotokol** med de påpegede mangler, entreprenørens bemærkninger, aftaler om afhjælpning med frister og parternes stillingtagen til, om arbejdet er afleveret; protokollen skal underskrives af begge, jf. [AB 18 § 46](#).

Afleveringstidspunktet er retligt afgørende. Efter [AB 18 § 47, stk. 6](#) er det afleveringstidspunktet, der afgør, om arbejdet lider af mangler – hvad enten manglerne da er synlige eller skjulte. Fra samme tidspunkt nedskrives entreprenørens sikkerhed fra 15 % til 10 %, efter 1 år til 2 % og efter 5 år til ophør, jf. [AB 18 § 9](#) – dog kun hvis bygherren ikke forinden har reklameret skriftligt over mangler.

Mangler påvist **ved** afleveringen har entreprenøren pligt og ret til at afhjælpe, og bygherren skal skriftligt fastsætte en afhjælpningsfrist og et tidspunkt for afhjælpningsgennemgang med efterfølgende afhjælpningsprotokol, jf. [AB 18 § 48](#). Mangler påvist **efter** afleveringen har entreprenøren i 5 år pligt og ret til at afhjælpe, men bygherren kan kun påberåbe sig dem, hvis der er reklameret skriftligt inden rimelig tid efter, at manglen er eller burde være opdaget, jf. [AB 18 § 49](#).

Bagkanten er [AB 18 § 55](#): bygherrens mangelkrav skal fremsættes senest 5 år efter afleveringen. Er der afhjulpet, løber en ny frist fra afhjælpningens afslutning, dog højst til 3 år efter udløbet af den oprindelige 5-års-frist. For løsøre og inventar, som ikke er særligt tilpasset eller fast monteret, forkortes fristen til 2 år. Fristen gælder ikke, hvor entreprenøren har påtaget sig at indestå længere, hvor det ved afleveringen konstateres, at aftalt kvalitetssikring har svigtet væsentligt, eller hvor der foreligger groft uforvarligt forhold. Undervejs indkalder bygherren til **1-års eftersyn** senest 1 år efter afleveringen ([§ 56](#)) og til **5-års eftersyn** senest 30 arbejdsdage før 5-års-dagen; forsømmer bygherren det, kan entreprenøren selv indkalde med mindst 10 arbejdsdages varsel ([§ 57](#)). Retspraksis om mangel- og forsinkelsesansvaret er samlet i [praksisoversigten om entreprenørens mangelsansvar og forsinkelse](#) og – for dagbodssiden – i [praksisoversigten om forsinkelse og dagbod i entreprise](#).

Forsikringsdækningen under byggeriet behandles i [praksisoversigten om entreprisforsikring og all risks under AB 18](#).

LOV [Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 9](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 44](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 45, stk. 2](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 47, stk. 6](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 49, stk. 2](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 55](#)

§ 6 Tvistløsningstrappen og Voldgiftsnævnet – hvad man mister ved at springe et trin over

AB 18's kapitel J er ikke en løs anbefaling, men en bindende procesordning. Trappen begynder ved **forhandling**: en tvist skal søges afklaret og forligt mellem parternes projektledere senest 5 arbejdsdage efter, at en part har anmodet om det, og – hvis det mislykkes – mellem parternes ledelsesrepræsentanter inden yderligere 5 arbejdsdage, jf. [AB 18 § 64](#). Derfor skal hver part udpege sin projektleder og ledelsesrepræsentant senest 5 arbejdsdage efter aftaleindgåelsen (stk. 3). Efter afleveringen bortfalder projektlederniveauet, og tvisten går direkte til ledelsesniveauet. Mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift kan **ikke** iværksættes, før forhandlingsproceduren er gennemført – og det samme gælder syn og skøn, medmindre det sker for at sikre bevis.

Dernæst kan Voldgiftsnævnet udpege en **mediator eller mægler** efter [AB 18 § 65](#); parterne er forpligtet til at medvirke, og voldgift kan ikke iværksættes eller fortsættes, før proceduren er afsluttet. Uenighed om **stillet sikkerhed** – udbetaling, nedskrivning eller ophør – afgøres i et selvstændigt hurtigt spor ved en sagkyndig udpeget af Voldgiftsnævnet, jf. [AB 18 § 67](#), hvor der er korte frister og ikke kan gennemføres syn og skøn.

Hurtig afgørelse efter [AB 18 § 68](#) er 2018-reformens vigtigste nyskabelse. En opmand kan afgøre en udtømmende opregnet liste af typiske byggetvister undervejs i sagen – tilbagehold og modregning, retten til at forlange og udføre ændringer, ekstrabetaling og godskrivning ved ændringer, regulering af entreprisesummen, detailtidsplanens udformning, tidsfristforlængelse, risikoplacering, grænseflader, afslag på en underentreprenør, tvister under 200.000 kr. og andre tvister, hvis parterne er enige. Afgørelsen har bindende virkning som en voldgiftskendelse, skal opfyldes inden 8 uger og bliver endelig, hvis den ikke indbringes for voldgift inden 8 uger. Indbringelse har ikke opsættende virkning.

Sidste trin er **voldgift** ved Voldgiftsnævnet, jf. [AB 18 § 69](#). Sagen kan tidligst anlægges 4 uger efter, at forhandlingsforløbet efter § 64 er afsluttet, og ikke mens der verserer mediation, mægling, hurtig afgørelse eller sag om stillet sikkerhed om samme tvist. Sager til og med 1 mio. kr. behandles efter reglerne om forenklet voldgift med én dommer, hvis en part anmoder om det. En voldgiftskendelse er endelig; den kan kun tilsidesættes af domstolene i de snævre tilfælde i [voldgiftsloven § 37](#), og sag herom skal anlægges inden 3 måneder. Konsekvensen af at springe et trin over er derfor reel: sagen kan afvises eller udsættes, og omkostningerne pålægges typisk den part, der forcerede. Se nærmere [praksisoversigten om voldgift](#).

LOV [Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 64, stk. 4](#)

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 68, stk. 9](#)[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 69, stk. 2](#)[Voldgiftsloven § 37](#)

Forbrugerentrepriser: hvor AB 18 slipper, og AB-Forbruger tager

§ 7 over

AB 18 er efter sin egen ordlyd skrevet til aftaler, hvor **bygherren ikke er forbruger** (§ 1, stk. 1). Alligevel ses vilkårene henvist til i tilbud til private husejere – typisk fordi entreprenørens standardtilbud er skabelonbaseret. Det er problematisk af flere grunde.

For det første binder voldgiftsklausulen i § 69 ikke forbrugeren: efter voldgiftsloven § 7, stk. 2 er en voldgiftsaftale, der er indgået, før tvisten opstod, ikke bindende for forbrugeren. Forbrugeren kan derfor vælge at gå til de almindelige domstole eller til klagenævn, mens entreprenøren omvendt er bundet af sin egen klausul. For det andet er en række af AB 18's mekanismer – 15 %-garantien, den 25-dages slutopgørelsesfrist med prækclusion, kravet om skriftlige aftalesedler og den to-trins forhandlingsprocedure med udpegede ledelsesrepræsentanter – indrettet på professionelle organisationer og fungerer dårligt over for en privat bygherre. For det tredje kan vilkår, der stiller forbrugeren ringere end den ufravigelige forbrugerbeskyttelse, blive tilsidesat efter aftalelovens regler om urimelige aftalevilkår.

Branchens svar er **AB-Forbruger**, et selvstændigt sæt almindelige betingelser for aftaler om byggearbejder for forbrugere, forhandlet mellem byggeriets organisationer og forbrugersiden. Det er – ligesom AB 18 – et frivilligt aftalegrundlag, der kun gælder ved vedtagelse, men det er bygget over forbrugerforhold: kortere og enklere procedurer, ingen voldgiftsklausul og et mangel- og afhjælpningsregime tilpasset en privat bygherre. AB-Forbruger er ikke udstedt af en myndighed og findes derfor ikke på Retsinformation.

Den praktiske konsekvens for kontraktkoncipisten er enkel: fastslå tidligt, om bygherren er forbruger. Er svaret ja, skal AB 18 hverken vedtages helt eller stykvis; er svaret nej – også når bygherren er en andelsboligforening, en ejerforening eller et lille anpartsselskab – er AB 18 (eller AB Forenklet ved mindre arbejder) det rigtige udgangspunkt. Ved offentligt støttet byggeri overtrumfes valget helt af Støttebekendtgørelsens krav om AB/ABR/ABT uden fravigelser.

LOV

[Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 1, stk. 1](#)[Støttebekendtgørelsen § 30, stk. 2](#)[Voldgiftsloven § 7, stk. 2](#)

§ 8 Typiske faldgruber

»AB gælder da bare i byggeriet« – **den manglende vedtagelse**. AB 18 er ikke baggrundsret og ikke sædvane, der udfylder aftalen af sig selv. Uden en udtrykkelig henvisning i kontrakten eller i det udbudsmateriale, tilbuddet knytter sig til, gælder vilkårene ikke, jf. [AB 18 § 1](#). Konsekvensen er, at bygherren står uden dagbod og uden 15 %-garanti, entreprenøren uden 15-dages betalingsfrist og uden ansvarsophør efter 5 år, og at tvisten skal føres ved domstolene i stedet for ved Voldgiftsnævnet.

Fravigelser gemt i byggesagsbeskrivelsen. Bygherrer placerer ofte ændringer af AB 18 spredt i SAB, BSB og bilag i stedet for samlet i kontrakten. Da fravigelse kun gælder, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, *på hvilke*

punkter fravigelse skal ske (§ 1, stk. 2), risikerer bygherren, at fravigelsen slet ikke er vedtaget – og at AB 18's balancerede regel gælder i stedet. Omvendt kan skjulte, ensidigt bebyrdende fravigelser blive tilsidesat efter [aftaleloven § 36](#).

Ombrydning af AB – vilkår der ikke kan prissættes. Nogle bygherrer omskriver AB's systematik i stedet for at fravige enkeltbestemmelser. Det gør det umuligt for tilbudsgiverne at overskue retstilstanden og prissætte risikoen, og fører til forbehold, forhøjede tilbud og tvister. I alment byggeri er det direkte i strid med kravet om at lægge AB til grund *uden fravigelser*, medmindre kommunalbestyrelsen konkret har godkendt fravigelsen.

Dagbodskravet der fortabes, fordi de tre betingelser ikke er opfyldt. Dagbod udløses kun, hvis fristen og dagboden klart fremgår af aftalen, overskridelsen er noteret løbende, og bygherren i rimelig tid efter at være blevet bekendt med den forestående overskridelse har meddelt, at der kræves dagbod og fra hvilket tidspunkt, jf. [AB 18 § 40, stk. 4](#). Bygherrer, der først rejser kravet i slutopgørelsen, mister det typisk helt – og fordi dagbod udelukker yderligere erstatningskrav for forsinkelse (stk. 2), står bygherren da uden sanktion. Entreprenøren mister spejlvendt sin fristforlængelse, hvis kravet ikke varsles snarest muligt efter [§ 39, stk. 3-4](#).

Ekstraarbejder uden aftaleseddel. Ændringer aftales i praksis mundtligt på pladsen og udføres straks. AB 18 kræver, at bygherrens ændringskrav fremsættes skriftligt eller på et byggemøde og beskrives nærmere ([§ 23, stk. 3](#)), og at parternes krav om ændret pris, tid og sikkerhed fremsættes snarest muligt og fastholdes i skriftlig tillægsaftale ([§ 25](#)). Uden dokumentation ender ekstraregningen som en bevisbyrde entreprenøren sjældent løfter.

Slutopgørelsen der kommer for sent eller uden forbehold. Slutopgørelsen skal sendes senest 25 arbejdsdage efter afleveringen (35 ved hovedentreprise, 60 ved rene anlægsarbejder), og efter at bygherren har modtaget den, kan entreprenøren ikke fremkomme med yderligere krav bortset fra dem, der er taget konkret forbehold om, jf. [AB 18 § 36, stk. 5-7](#). Udebliver opgørelsen efter bygherrens 10-dages påkrav, fortabes vederlag for regningsarbejder samt løn- og prisstigninger helt.

Aflevering der »bare glider« – uden forretning og protokol. Indkalder bygherren ikke til afleveringsforretning, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det færdigmeldte tidspunkt, jf. [AB 18 § 45, stk. 3](#). Dermed starter mangelfristerne, sikkerheden skal nedskrives, og bygherren har ingen protokol med registrerede mangler og afhjælpningsfrister. Omvendt kan bygherren ikke standse afleveringen for bagateller – kun *væsentlige* mangler, herunder forhold der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang, udskyder afleveringen.

At forveksle 5-års-fristen med en garanti. AB 18 § 55 er en absolut bagkant, ikke en indeståelse: bygherren skal desuden reklamere skriftligt inden rimelig tid efter, at manglen er eller burde være opdaget, jf. [§ 49, stk. 2](#), og forældelseslovens 3-årige frist løber sideløbende. For løsøre og inventar, der ikke er særligt tilpasset eller fast monteret, er fristen kun 2 år. Bygherrer, der venter på 5-års eftersynet med krav, de har kendt i årevis, taber dem.

§ 9 Relaterede dokumenter

- [Købsaftale \(fast ejendom\)](#) – Bolighandlens hoveddokument – fortrydelsesret, advokatforbehold, huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfraskrivelse
- [Kautionserklæring](#) – At hæfte for andres gæld – selvskyldner vs. simpel kaution, bankens oplysningspligter og privatkautionistens værn

- [IT-kontrakt \(systemleverance/SaaS\)](#) – Kontrakten om softwareleverancer og cloud-drift – K-standarderne, agile leverancer, SLA'er og exit
- [Fortrolighedsaftale \(NDA\)](#) – Hemmeligholdelsesaftalen før forhandlinger og samarbejder – og dens samspil med forretningshemmelighedsloven

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 1		Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 6	stk. 3
Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 40	stk. 4	Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 45	
Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 55		Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed § 69	
Støttebekendtgørelsen § 30	stk. 2	Voldgiftsloven § 7	stk. 2

02

PRAKSISOVERSIGT · BOLIG- & EJENDOMSDOKUMENTER

Erhvervslejekontrakt

Lejekontrakten for butik, kontor og lager – aftalefrihedens marked, markedslejeregulering og afståelsesret

Version 1 · Opdateret 21. jul. 2026 · 12 afgørelser · 2008-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

En **erhvervslejekontrakt** er aftalen mellem en udlejer og en erhvervsdrivende lejer om leje af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse – butik, kontor, lager, værksted, klinik eller restaurant. Retsforholdet er reguleret af [erhvervslejeloven](#), som gælder for leje og fremleje af sådanne lokaler, jf. [§ 1, stk. 1](#). Men lovens bærende princip er et helt andet end boliglejerettens: hovedparten af reglerne er *deklaratoriske* og finder kun anvendelse, "medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i aftalen", jf. [§ 4](#).

Konsekvensen er, at kontrakten i praksis er retsstillingen. Der er ingen typeformular, ingen autoriseret blanket og ingen huslejenævnsprøvelse af lejens størrelse. Parterne er formelt jævnbyrdige – i realiteten står en professionel ejendomsinvestor med et gennemarbejdet standardparadigme ofte over for en mindre virksomhed, og standardvilkårene trækker konsekvent i udlejers retning: markedslejeregulering fraviges ensidigt, afståelsesretten streges ud, driftsudgifter overvæltet, og fraflytningsforpligtelserne skærpes. Lovens ufravigelige kerne er til gengæld skarp, hvor den findes – specifikationskravet, opsigelsesværnet for erhvervsbeskyttede lejemål og begrænsningen af ophævelsesgrundene kan ikke aftales væk.

Oversigten er ordnet, så du først får afklaret, hvornår kontrakten er lovpligtig, betinget nødvendig eller blot retssikrende, dernæst en checkliste over det indhold, kontrakten skal have for at virke efter hensigten, så de typiske fejl med deres konsekvenser – og til sidst uddybende afsnit om aftalefrihedens grænser, markedslejereguleringen, driftsudgifterne, opsigelsesværnet, mangler og fraflytning samt moms og tvistløsning.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Erhvervslejeloven er som udgangspunkt deklaratorisk – dens fravigelige regler gælder kun, hvis parterne ikke har aftalt andet, jf. [§ 4](#). Kontrakten er derfor selve retsstillingen, ikke et supplement til den.
- 02** Lejen fastsættes og reguleres efter parternes aftale; er intet aftalt, er lejen markedslejen. Der findes ingen omkostningsbestemt leje og ingen nævnspøvelse i erhvervslejeforhold.
- 03** Begge parter kan som udgangspunkt kræve lejen reguleret til markedsleje hvert 4. år efter [§ 13](#) – også nedad. Retten er fravigelig, og netop derfor er den fraveget i de fleste udlejerparadigmer.

- 04** Den ufravigelige kerne er smal, men skarp: §§ 5-7 kan ikke fraviges til skade for lejerer, § 14-ordningen er beskyttet af § 15, ophævelsesgrundene kan ikke udvides (§ 72), og opsigelsesreglerne er præceptive efter § 68.
- 05** Manglende specifikation af udgifter ud over lejen betyder, at udlejer slet ikke kan opkræve dem – medmindre udlejer godtgør, at manglen ikke har forringet lejerens retsstilling.
- 06** Erhvervsbeskyttede lejemål – hvor virksomhedens stedlige forbliven er af væsentlig betydning og værdi, jf. § 62 – nyder et opsigelsesværn og en goodwillgodtgørelse, som ikke kan aftales væk, og som spærrer for § 14-ordningen.
- 07** Lejerer må ikke bruge det lejede til andet formål end aftalt eller overlade brugen til andre uden udlejers samtykke, jf. § 34 – anvendelsesbestemmelsen afgør derfor både branchebeskyttelse, fremleje og afståelse.
- 08** Fristerne er korte og hårde: 6 uger til indsigelse og yderligere 6 uger til sagsanlæg ved boligretten i praktisk talt alle regulerings-, opsigelses- og regnskabstvister.

§ 1 Hvornår er dokumentet påkrævet?

Ikke lovpligtig i formen. Der er ingen pligt til at oprette en skriftlig erhvervslejekontrakt. En mundtlig aftale er bindende, og erhvervslejeoven gælder for lejerforholdet uanset aftalens form. Hver part kan dog kræve skriftlighed: en lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne forlanger det, jf. § 5, stk. 1 – og det krav kan ikke fraviges til skade for lejerer. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre markedslejen, jf. § 9, stk. 2. Uden skriftlig kontrakt gælder altså lovens deklaratoriske normalordning – og et betydeligt bevisproblem om alt det, parterne troede, de havde aftalt.

Betinget nødvendig – vilkår der KUN gælder, hvis de står i kontrakten. En lang række centrale vilkår har ingen virkning, medmindre de er aftalt (og for nogles vedkommende: aftalt skriftligt):

- **Udgifter ud over lejen.** Drifts-, fælles- og forbrugsudgifter kan kun opkræves, hvis udgiftsarterne fremgår specificeret af lejeaftalen med angivelse af den enkelte udgifts anslåede størrelse, jf. § 5, stk. 2.
- **Tidsbegrænsning.** Lejerforholdet ophører kun uden opsigelse ved lejetidens udløb, hvis tidsbegrænsningen er aftalt, jf. § 63, stk. 1 – og den kan tilsidesættes, hvis den ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold.
- **Fravigelse af markedslejerregulering.** Hver part kan kræve lejen reguleret til markedslejen efter § 13, medmindre retten er fraveget ved aftale. Vil man undgå regulering – eller sikre sig den – skal det stå i kontrakten.
- **Afståelses- og fremlejeret.** § 55 giver som deklaratorisk udgangspunkt lejerer afståelsesret, men bestemmelsen kan fraviges på alle punkter og fraviges i praksis næsten altid. Reelt har lejerer derfor kun afståelses- og fremlejeret, hvis den er aftalt.
- **Udlejers "genforhandlingsventil".** En aftale om, at udlejer kan kræve lejevilkårene ændret med ret til at opsiges ved uenighed, er kun gyldig, hvis den er skriftlig, oplyser om opsigelsesretten og erstatningsadgangen – og kun hvis lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet, jf. § 14, stk. 3.
- **Retablering.** Udlejer kan kun kræve lejerens ændringer retableret, hvis der er taget forbehold herom, jf. § 75, stk. 2.

- **Voldgift.** Tvister afgøres af boligretten, medmindre parterne har aftalt voldgift, jf. § 77.
- **Moms.** Er udlejer frivilligt momsregistreret for erhvervmæssig udlejning efter [momsloven § 51](#), tillægges lejen moms – det bør fremgå udtrykkeligt, hvem der bærer moms og en eventuel momsreguleringsforpligtelse.

Frivillig, men stærkt retssikrende i alt øvrigt. Anvendelsesbestemmelse, vedligeholdelsesfordeling, sikkerhedsstillelse, arealangivelse, indretningsret og fraflytningsstand er ikke lovpligtigt indhold, men er de vilkår, der i praksis afgør tvisterne. Bemærk endelig afgrænsningen: omfatter aftalen både beboelse og erhverv i hver sin fysiske enhed, gælder kun §§ 9-13, 31 og 32 for erhvervsdelen, jf. § 1, stk. 2, og loven viger, hvor lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning, jf. § 2.

§ 2 Det skal dokumentet indeholde

1. Præcis identifikation af parter, lejemålets beliggenhed og omfang samt af hvilket areal lejen beregnes på grundlag af. Der findes ingen lovbestemt arealstandard, så kontrakten bør angive opmålingsmetode og datagrundlag (BBR, opmålingsrapport, branchestandard).
2. En klar anvendelsesbestemmelse, der angiver det aftalte formål med brugen. Lejeren må ikke uden udlejers samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt eller overlade brugen til andre. (*Erhvervslejeloven § 34*)
3. Overtagelsesdag, lejemålets stand ved overtagelsen og eventuelle mangelforbehold. Lejeren mister som udgangspunkt retten til at påberåbe sig mangler, der ikke er meddelt udlejer senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse. (*Erhvervslejeloven § 21*)
4. Lejens størrelse, betalingsterminer og eventuel sikkerhedsstillelse (depositum, forudbetalt leje eller bankgaranti). Lejen kan kræves betalt månedsvis forud, og betaling er rettidig senest 3. hverdag efter forfaldsdagen, medmindre andet er aftalt. (*Erhvervslejeloven § 43*)
5. Udtrykkelig stilling til lejereguleringen: både den aftalte regulering (indeks eller trappe) og om begge parter ret til markedslejerregulering hvert 4. år opretholdes, begrænses eller fraviges helt. (*Erhvervslejeloven § 13*)
6. Specificeret opregning af alle udgiftsarter ud over lejen med angivelse af den enkelte udgifts anslåede størrelse, hvilke udgifter der indgår i forbrugsregnskabet, samt hvilken dato der tages udgangspunkt i ved regulering for fremtidige skatte- og afgiftsændringer. (*Erhvervslejeloven § 5, stk. 2*)
7. Fordelingen af vedligeholdelse og renholdelse ind- og udvendigt. Lovens udgangspunkt er, at udlejer skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, men bestemmelsen er fravigelig, og overvæltning på lejer skal derfor beskrives udtømmende. (*Erhvervslejeloven § 16*)
8. Vilkår om afståelsesret og fremlejeret. Lovens deklaratoriske afståelsesret til en lejer inden for samme branche kan fraviges på alle punkter, så retten – og betingelserne for den, herunder kaution ved afståelse til selskab – skal fremgå udtrykkeligt. (*Erhvervslejeloven § 55*)
9. Varighed, uopsigelsesperioder og eventuel tidsbegrænsning. Lejeforholdet ophører kun uden opsigelse ved lejetidens udløb, hvis tidsbegrænsning er aftalt, og en tidsbegrænsning kan tilsidesættes, hvis den ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. (*Erhvervslejeloven § 63, stk. 1*)
10. Stillingtagen til opsigelse: opsigelsesvarsler, om lejemålet er erhvervsbeskyttet, og hvordan erstatning og goodwillgodtgørelse ved opsigelse håndteres. For erhvervsbeskyttede lejemål kan værnet ikke fraviges til skade for lejeren. (*Erhvervslejeloven § 62*)
- 11.

Lejerens ret til indretning og installationer samt et udtrykkeligt retableringsforbehold. Har lejereren foretaget ændringer med udlejers samtykke, kan retablering kun kræves, hvis udlejer har taget forbehold herom. (*Erhvervslejeloven § 75, stk. 2*)

12. Fraflytningsvilkår: afleveringsstand, syn og procedure. Lejereren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen bortset fra slid og ælde uden for lejerens vedligeholdelsespligt, og udlejer mister krav vedrørende lejemålets stand efter 4 uger fra fraflytningsdagen. (*Erhvervslejeloven § 74*)
13. Momsforhold: om lejemålet er omfattet af udlejers frivillige momsregistrering, om lejen tillægges moms, og hvem der bærer en eventuel momsreguleringsforpligtelse ved ændret anvendelse. (*Momsloven § 51*)
14. Tvistløsningsvilkår. Tvister hører under boligretten, medmindre parterne har aftalt, at de helt eller delvis skal afgøres ved voldgift; en voldgiftsaftale bør tage stilling til udpegning, omkostninger og fortrolighed. (*Erhvervslejeloven § 77*)

LOV

Erhvervslejeloven § 5, stk. 2

Erhvervslejeloven § 13

Erhvervslejeloven § 16

Erhvervslejeloven § 21

Erhvervslejeloven § 34

Erhvervslejeloven § 43

Erhvervslejeloven § 55

Erhvervslejeloven § 62

Erhvervslejeloven § 63, stk. 1

Erhvervslejeloven § 74

Erhvervslejeloven § 75, stk. 2

Erhvervslejeloven § 77

Momsloven § 51

§ 3 Aftalefrihedens marked – og lovens ufravigelige kerne

Erhvervslejeloven afløste i 2000 den tidligere regulering af erhvervslejemål, og formålet var udtrykkeligt at bygge på individuelt udformede lejeaftaler mellem to kyndige parter. Lovens fravigelige bestemmelser finder derfor kun anvendelse, medmindre andet er aftalt eller må anses for indeholdt i aftalen.

Det gælder de bestemmelser, der i praksis betyder mest: lejefastsættelsen, markedslejereguleringen, vedligeholdelsesfordelingen, afståelses- og fremlejeretten og adgangen til erstatning ved opsigelse af ikke-erhvervsbeskyttede lejemål.

Den ufravigelige kerne er til gengæld skarpt afgrænset og skal kendes, fordi klausuler i strid med den er virkningsløse:

- **Formkrav og lejerbeskyttelse ved aftaleindgåelsen.** Reglerne om skriftlighed og specifikation samt om, at lejerens rettigheder er gyldige mod enhver uden tinglysning, kan ikke fraviges til skade for lejereren, jf. § 8. Samme sted fastslås, at adgangen til at ændre eller tilsidesætte urimelige lejevilkår efter princippet i [aftalelovens § 36](#) slet ikke kan fraviges – men mellem professionelle parter er domstolene tilbageholdende med at anvende den.
- **Vilkårsændringsordningen.** § 14, stk. 1-3 og 5-7, kan ikke fraviges til skade for lejereren, jf. § 15.
- **Varsling af udlejers arbejder.** Det skriftlige 8-ugers varsel og pligten til at udføre arbejder uden afbrydelse og med størst mulig hensyntagen kan ikke fraviges til skade for lejereren, jf. § 30.
- **Ophævelse.** Ophævelsesgrundene kan hverken udvides eller gives videregående følger, jf. § 72.
- **Opsigelse.** Udlejers opsigelsesadgang, varsler og formkrav er præceptive, så længe udlejer ikke har opsagt – og for erhvervsbeskyttede lejemål gælder det tillige § 62, § 66 og § 67, stk. 1 og 2, jf. § 68.

Uden for denne kerne er alt forhandlingsgenstand. Derfor er den praktiske hovedregel: læs standardkontrakten som en fravigelsesliste, og forhold dig til hver eneste bestemmelse, der er skrevet ud af loven.

LOV

[Erhvervslejeloven § 4](#)[Erhvervslejeloven § 8](#)[Erhvervslejeloven § 15](#)[Erhvervslejeloven § 68](#)[Erhvervslejeloven § 72](#)

§ 4 Markedslejeregulering efter § 13 – den dyreste tvist

Efter § 13, stk. 1, kan hver part i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere. Markedslejen er den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingsstidspunktet ville aftale, blandt andet under hensyntagen til vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Af forarbejderne fremgår, at væsentlighedskravet viderefører den hidtidige praksis om en afvigelse på plus/minus 10-15 pct., og at bevisbyrden påhviler den part, der kræver regulering.

Mekanismen er fast: kravet kan tidligst få virkning 4 år efter lejeperiodens begyndelse og 4 år efter seneste regulering af samme type, jf. [§ 13, stk. 2](#); reguleringen fordeles over 4 år med ¼ pr. år; og den kan gennemføres uanset aftalt uopsigelighed. Formkravene er gyldighedsbetingelser – skriftligt krav, 3 måneders varsel, angivelse af reguleringens størrelse og oplysning om indsigelsesadgangen – med den sædvanlige undtagelse, hvis manglen ikke har forringet modpartens retsstilling. Modtageren har 6 uger til skriftlig indsigelse, og kravsstilleren derefter 6 uger til at anlægge sag ved boligretten.

Bevisførelsen er det, der gør sagerne tunge. § 13, stk. 1, henviser udtrykkeligt til [retsplejelovens § 344](#) om fri bevisbedømmelse, netop for at bryde med et krav om konkrete sammenligningslemål; syn og skøn er derfor det centrale bevismiddel. Ved en lovændring med virkning fra 2017 blev det desuden indsat, at der ved anvendelse af sammenlignelige lejemål skal tages højde for samtlige relevante aftaler og aftalevilkår – altså også nøglepenge, rabatter og lejefri perioder, der ellers kunne sløre det reelle lejeniveau. I praksis kan skønstemaet blive delt op: i en sag om et stort kontorlejemål (BS-1986/2012-LYN), hvor lejer krævede den årlige leje nedsat fra ca. 53,3 mio. kr. til ca. 32,7 mio. kr., udmeldte boligretten både en teknisk skønsmand til at beskrive installationerne og en markedskyndig erhvervsmægler til lejevurderingen. Hoved- og fremlejeforhold behandles hver for sig, selv om de vedrører samme lokaler (BS-3924/2007-KBH), og der er ikke frit slag til gentagne skøn (BS-2862/2010-LYN).

Ved vurderingen ses der bort fra lejerens egne forbedringer udført for egen regning med udlejerens tilladelse, jf. § 13, stk. 6 – et hyppigt stridspunkt, som Vestre Landsret tog stilling til i BS-2247/2010-VLR, hvor lejerens krav om fradrag for forbedringer ikke blev imødekommet. Se nærmere om praksis i [praksisoversigten om erhvervslejeret](#).

LOV

[Erhvervslejeloven § 9, stk. 1](#)[Erhvervslejeloven § 13, stk. 1, 2, 6](#)

PRAKSIS

Landsretten · Vestre Landsret stadfæster dom om markedsleje og afviser lejers krav om fradrag for forbedringer	01.11.2011
Landsretten · Dom om lejeforhøjelse i erhvervslejemål	24.03.2010
Landsretten · Kendelse om fremlæggelse af bevis i erhvervslejesag	23.09.2009
Byretten · Kendelse om udmeldelse af to skønsmænd i sag om nedsættelse af markedsleje for erhvervslejemål	09.12.2013
Byretten · Boligrettens afvisning af nyt syn og skøn i sag om markedsleje for Terra Consult ApS	13.08.2012
Byretten · Afslag på sammenlægning af sager om markedslejeregulering i erhvervshovedlejemål og fremlejemål	03.07.2008

§ 5 Drift, fællesudgifter og forbrugsregnskab – transparenskravet i § 5

Erhvervslejeloven indeholder ingen begrænsning af, hvilke udgifter der kan overvæltet på lejerer – men den stiller et ufravigeligt transparenskrav. Det skal specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgiftsarter lejerer ud over lejen skal betale, og den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Er oplysningerne ikke givet, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter, medmindre udlejer godtgør, at manglerne ikke har forringet lejerers retsstilling. Det samme gælder for de udgifter ud over brændsel, der indgår i forbrugsregnskabet.

Dertil kommer skatte- og afgiftssiden. Udlejer kan kræve stigninger i ejendomsskatter og en række offentligt fastsatte afgifter udlignet gennem lejeforhøjelse med 3 måneders varsel, jf. § 10 – og skal omvendt nedsætte lejen, når udgifterne bortfalder eller nedsættes. Men kontrakten skal oplyse, hvilken dato der tages udgangspunkt i; er det undladt, lægges det niveau til grund, som påhvilede ejendommen ved lejeforholdets begyndelse. Også her er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt, hvis beregningen eller indsigelsesvejledningen mangler.

Forbrugsregnskabet følger et selvstændigt spor: regnskabet skal opgøre varme, køling og vand hver for sig med angivelse af beregningsmetode, og det er ugyldigt, hvis oplysningerne mangler, jf. § 46. Regnskabet skal være kommet frem senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb (med særlige frister ved kollektiv forsyning), og lejerer har 6 uger til at gøre konkret begrundet indsigelse, hvorefter udlejer har 6 uger til at indbringe sagen, jf. § 49, stk. 3.

Praksis viser, at beskyttelsen ikke er ubetinget. I BS-2250/2011-VLR var det ubestridt, at lejekontrakten ikke opfyldte specificationskravet, og landsretten fastslog både, at 6-ugers-fristen ikke kunne afskære et krav støttet på præceptiv lovgivning, og at udlejer ikke havde godtgjort, at manglen var uden betydning for lejerers retsstilling – men lejerer havde alligevel fortabt tilbagebetalingskravet ved passivitet, fordi opkrævningerne var betalt uden indsigelse gennem flere år.

LOV

Erhvervslejeloven § 5, stk. 2, 4

Erhvervslejeloven § 10, stk. 5

Erhvervslejeloven § 46, stk. 1

Erhvervslejeloven § 49, stk. 3

PRAKSIS

Landsretten · Landsretten stadfæster dom om passivitet ved krav om tilbagebetaling af for meget betalt varme 13.06.2012

§ 6 Opsigelse, erhvervsbeskyttelse og erstatning

Opsigelsesreglerne er lovens mest lejerbeskyttende del – men de virker i tre niveauer, og kontrakten bør placere lejemålet på det rigtige.

Niveau 1: lejemål helt uden opsigelsesværn. Lokaler til restauration, butik, kiosk og lignende på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove og parker samt garager og stalde kan opsiges frit, jf. § 61, stk. 1. Opregningen er ikke udtømmende: i BS-210/2011-OLR blev et cafeteria/pizzeria på et kollegium anset for omfattet, fordi forretningen hovedsagelig blev søgt af beboerne og deres gæster – med den konsekvens, at lejerers krav på erstatning og goodwillgodtgørelse efter § 66 faldt bort.

Niveau 2: almindelige erhvervslejemål. Her kan udlejer kun opsig i de opregnede tilfælde – egen benyttelse, dokumenteret nedrivning/ombygning, tilsidesættelse af god skik og orden, eller vægtige grunde der gør det særligt magtpåliggende at blive løst fra lejeforholdet. Varslet er som udgangspunkt 3 måneder, jf. § 64, og opsigelsen er ugyldig, hvis den ikke er skriftlig og oplyser om opsigelsesgrunden, indsigelsesadgangen og lejerens rettigheder efter §§ 66-67, jf. § 65. Lejeren har krav på erstatning for sit tab – flytteudgifter, værdiforringelse af inventar, værdien af egne indretninger, driftstab i normal flytteperiode og rimelige udgifter til sagkyndig bistand – men denne ret kan i almindelige lejemål fraviges ved aftale.

Niveau 3: erhvervsbeskyttede lejemål. Driver lejeren en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan opsigelse kun ske, hvis den er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, og der skal blandt andet tages hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet i lokalerne, lejerens forbedringer og værdien af kundekredsen. Ud over erstatningen skal udlejer betale en godtgørelse for den del af kundekredsen, der mistes, beregnet med udgangspunkt i virksomhedens årlige nettooverskud, jf. § 66, stk. 3. Lejeren skal ikke fraflytte, før erstatningen er betalt eller der er stillet betryggende sikkerhed – og stilles sikkerheden ikke rettidigt efter påkrav, bortfalder opsigelsen. Til gengæld kan boligretten bestemme, at godtgørelsen skal tilbagebetales, hvis lejeren genåbner i samme branche inden for en fastsat afstand og en frist på højst 3 år, jf. § 67, stk. 3. Fristerne er korte: lejeren skal inden 6 uger meddele sit krav med angivelse af størrelse og sammensætning og derefter anlægge sag inden yderligere 6 uger.

Det er samspillet mellem niveau 2 og 3, der gør § 14-ordningen risikabel: en aftale om vilkårsændring med opsigelsesret er kun gyldig, hvis lejemålet ikke er omfattet af § 62 – og om et lejemål er erhvervsbeskyttet, afgøres først, når konflikten er opstået.

LOV

Erhvervslejeloven § 61, stk. 2

Erhvervslejeloven § 62

Erhvervslejeloven § 65, stk. 1

Erhvervslejeloven § 66, stk. 2

Erhvervslejeloven § 68

PRAKSIS Landsretten · Stadfæstelse af byretsdom vedrørende opsigelse af erhvervslejemål på Kollegie

27.03.2012

§ 7 Mangler, ændringer i lejeperioden og fraflytning

Ved overtagelsen gælder en hård reklamationsregel: mangler, der kan erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, skal påberåbes senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, mens skjulte mangler og svig skal påberåbes uden ugrundet ophold efter opdagelsen. Er lejemålet mangelfuldt, kan lejeren lade manglen afhjælpe for udlejers regning efter påkrav og kræve et forholdsmæssigt afslag, så længe manglen forringer brugsværdien, jf. § 18, stk. 2; ved væsentlige mangler eller svig kan aftalen hæves. Afslaget kan dog ikke fastsættes for fremtiden: i BS-46/2011-OLR fik lejeren tilkendt 372.000 kr. svarende til 12.000 kr. pr. måned, men landsretten fastslog, at der ikke kan afsiges dom om forholdsmæssigt afslag for tiden efter domsafsigelsen, heller ikke som anerkendelsespåstand.

En særlig – og ofte overset – mangelsituation er den offentligretlige. Er brugen helt eller delvis i strid med lovgivning, offentlige forskrifter eller servitutter, der gjaldt ved aftalens indgåelse, kan lejeren kræve afslag og erstatning og efter omstændighederne hæve, jf. § 22 – men ikke hvis lejeren vidste besked eller uvidenheden skyldtes grov uagtsomhed. Netop derfor bør ansvaret for planforhold, ibrugtagningstilladelse, miljøgodkendelse og branchespecifikke tilladelser placeres udtrykkeligt i kontrakten.

I lejeperioden har udlejer ret til at foretage ændringer i det lejede og ejendommen – uanset aftalt uopsigelighed – så længe det lejedes identitet ikke ændres væsentligt og varigt, jf. § 26; lejeren kan da kræve lejenedsættelse

ved væsentlig forringelse af brugsværdien. Arbejder skal varsles skriftligt med 8 uger (juli måned tæller ikke med), og varslingsreglen kan ikke fraviges til skade for lejer.

Ved fraflytning skal det lejede afleveres i samme stand som ved overtagelsen bortset fra slid og ælde uden for lejerens vedligeholdelsespligt. Udlejer mister krav vedrørende lejemålets stand efter 4 uger fra fraflytningsdagen, medmindre lejereren har handlet svigagtigt, eller manglen ikke kunne erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed. Lejerens egne forbedringer må kun fjernes, hvis lejereren bringer det lejede i den stand, det blev overtaget i, og udlejer kan kun kræve retablering af samtykkede ændringer, hvis der er taget forbehold. Fordi lejerens vedligeholdelses- og istandsættelsespligt i erhvervslejemål alene beror på aftalen, er en detaljeret indflytningsrapport det eneste, der reelt fastlægger "stand ved overtagelsen".

LOV

[Erhvervslejeloven § 18, stk. 2](#)[Erhvervslejeloven § 21](#)[Erhvervslejeloven § 22, stk. 1](#)[Erhvervslejeloven § 74, stk. 2](#)[Erhvervslejeloven § 75, stk. 2](#)PRAKSIS **Landsretten** · Dom om forholdsmæssigt afslag i leje for erhvervslejemål

06.09.2011

§ 8 Moms, sikkerhedsstillelse og hvor tvisten havner

Moms. Udlejning af fast ejendom er som udgangspunkt moms fritaget, men Skatteforvaltningen kan give tilladelse til frivillig registrering af erhvervsmæssig udlejning. Kun lokaler, der udlejes eller forsøges udlejet, er omfattet, registreringen kan aldrig omfatte udlejning til boligformål, og den skal omfatte mindst 2 kalenderår. Registreringen giver udlejer fradrag for moms af opførelse, ombygning, vedligeholdelse, drift og administration, men medfører samtidig en reguleringsforpligtelse: ændres omfanget af den frivillige registrering, fordi lejemålet ikke længere udlejes til erhvervsmæssigt formål, skal den fradragte afgift reguleres, jf. [momsbekendtgørelsen § 52](#). For lejereren er momsstatus ikke en formalitet – en lejer med momsfri virksomhed betaler reelt 25 pct. mere i leje, og en ændring af lejerens anvendelse kan udløse et krav mod udlejer, som kontrakten bør allokere.

Sikkerhedsstillelse. Erhvervslejeloven regulerer ikke størrelsen af depositum eller forudbetalt leje – det er ren aftalefrihed. Men beløbsgrænsen i [§ 6, stk. 1](#) er praktisk vigtig: aftaler om forudbetaling, indskud og depositum er kun gyldige mod enhver uden tinglysning, når beløbene tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav desuden gøres gældende ved sagsanlæg inden 1 år, hvis det skal kunne rettes mod en ny ejer. Sikkerhed ud over et halvt års leje – eller særlige rettigheder som forkøbsret og udvidet uopsigelighed – bør derfor tinglyses eller stilles som bankgaranti.

Twistløsning. Tvister, der udspringer af loven eller lejeaftalen, indbringes i 1. instans for byretten i dennes egenskab af boligret, jf. [§ 76](#), og behandlingen følger reglerne i [kapitel 10 i lov om boligforhold](#) – herunder med sagkyndige dommere. Der er ingen huslejenævnsprøvelse af erhvervslejemål; se om rammerne for den særlige domstolsordning i [praksisoversigten om boligret og nævnsindbringelse](#). Parterne kan aftale, at tvister helt eller delvis afgøres ved voldgift, og voldgiftsretten træder da i stedet for boligretten i de opregnede regulerings-, opsigelses- og regnskabstilfælde. Voldgift giver fortrolighed og hurtighed, men afskærer appel og offentlig retspraksis – et valg, der bør træffes bevidst, ikke som standardklausul. Om de almindelige ophævelses- og erstatningsprincipper, der gælder ved siden af lejelovgivningen, se [praksisoversigten om misligholdelse, ophævelse og erstatning](#).

LOV

[Erhvervslejeloven § 6, stk. 1](#)[Erhvervslejeloven § 76, stk. 1](#)[Erhvervslejeloven § 77, stk. 1](#)[Momsloven § 51, stk. 1](#)

§ 9 Typiske faldgruber

Ingen stillingtagen til markedslejerregulering efter § 13. Parterne aftaler en indeksregulering og tror dermed, at lejen er "låst". Men § 13 gælder ved siden af, medmindre den er fraveget: hver part kan kræve lejen reguleret til markedslejen med 3 måneders varsel, når den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere, og reguleringen kan ske uanset aftalt uopsigelig. For udlejer betyder det en risiko for lejenedsættelse i et faldende marked, for lejer en risiko for markant lejestigning – og en sag, hvor bevisbyrden og udgiften til syn og skøn ligger hos den, der kræver regulering. En upræcis arealangivelse forstærker problemet, fordi skønnet oftest udtrykkes som en pris pr. m².

Drifts- og fællesudgifter er ikke specificeret i kontrakten. Kontrakten nøjes med at henvise til "lejerens andel af ejendommens driftsudgifter". Så er specificationskravet i § 5, stk. 2 ikke opfyldt, og udlejer kan slet ikke opkræve de pågældende udgifter, medmindre det godtgøres, at manglen ikke har forringet lejerens retsstilling. Omvendt er beskyttelsen ikke evig: i Vestre Landsrets dom i Bog & Idé-sagen (BS-2250/2011-VLR) fastslog retten ganske vist, at 6-ugers-fristen for indsigelse mod forbrugsregnskaber ikke gjaldt over for et krav baseret på præceptiv lovgivning, men lejereren havde alligevel mistet tilbagebetalingskravet på ca. 242.000 kr. ved passivitet.

"Som beset" møder 2-ugers-fristen. Lejeren overtager lokalerne "som beset" og opdager først senere, at ventilation, gulvbelastning eller varmforsyning ikke svarer til den aftalte anvendelse. Mangler, der kunne konstateres ved sædvanlig agtpågivenhed, skal påberåbes senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, ellers fortabes retten. Et forholdsmæssigt afslag kan desuden kun tilkendes for tiden indtil dommen – Østre Landsret afviste i BS-46/2011-OLR at afsige dom om løbende afslag for tiden efter domsafsigelsen, selv om manglerne var uafhjulpne.

Afståelsesretten er streget ud – forretningen kan ikke sælges. Lovens afståelsesret i § 55 er deklaratorisk og kan fraviges på alle punkter, og de fleste udlejerparadigmer gør det. Uden afståelsesret kan lejereren ikke overdrage lejemålet sammen med virksomheden, og goodwill knyttet til beliggenheden bliver reelt værdiløs ved et salg. Er afståelsesret aftalt, skal betingelserne beskrives præcist – særligt om en personlig lejer må afstå til eget selskab, og mod hvilken sikkerhedsstillelse.

Genforhandlingsklausul uden objektive kriterier – eller § 14-ordning i et erhvervsbeskyttet lejemål.

En klausul om, at lejen "genforhandles efter markedsforholdene", uden objektive kriterier og uden virkning ved uenighed, giver ingen af parterne et brugbart krav. Vil udlejer have ret til at opsiges ved uenighed, skal det ske inden for rammerne af § 14: skriftlig aftale, oplysning om opsigelsesretten og erstatningsadgangen, tidligst virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse – og det er en gyldighedsbetingelse, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet. Lejeren skal dog anlægge ugyldighedssag senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Ophævelses- og misligholdelsesklausuler ud over lovens rammer. Standardkontrakter opregner ofte en lang række forhold, der berettiger udlejer til at hæve. Det kan ikke med retsvirkning aftales, at udlejer kan hæve af andre grunde end de i § 69 nævnte, eller at ophævelse skal have videregående følger end fastsat i § 71, jf. § 72. Hertil kommer, at ophævelse er udelukket, hvis forholdet er af uvæsentlig betydning eller er rettet inden ophævelsen, jf. § 70 – en for hurtig ophævelse kan derfor selv blive misligholdelse.

Retablering aftalt uden forbehold – og fraflytningskrav rejst for sent. Har lejereren foretaget ændringer med udlejers samtykke, kan udlejer kun kræve retablering, hvis der udtrykkeligt er taget forbehold herom. Omvendt mister udlejer krav vedrørende lejemålets stand, når der er gået mere end 4 uger fra fraflytningsdagen

– bortset fra skjulte mangler og svig. Begge frister overses systematisk, og resultatet er enten et bortfaldet istandsættelseskrav eller en tvist om, hvad "samme stand som ved overtagelsen" betød, fordi der aldrig blev udarbejdet en indflytningsrapport.

Momsstatus og momsreguleringsforpligtelse er ikke aftalt. Udlejning af fast ejendom er momsfritaget, men udlejer kan opnå tilladelse til frivillig registrering for erhvervsmæssig udlejning, der omfatter mindst 2 kalenderår og aldrig udlejning til boligformål. Er lejemålet omfattet, tillægges lejen 25 % moms – en direkte merudgift for lejere med momsfri virksomhed (fx sundhedsklinik, finansiel virksomhed, undervisning). Ændres anvendelsen, skal der ske regulering af den fradragne afgift, og kontrakten bør derfor placere denne risiko udtrykkeligt.

§ 10 Relaterede dokumenter

- [Lejekontrakt \(beboelse, typeformular A10\)](#) – Boliglejekontrakten på den autoriserede formular – § 11-fravigelser, ufravigelige lejerregler og de vilkår der bortfalder
- [Købsaftale \(fast ejendom\)](#) – Bolighandlens hoveddokument – fortrydelsesret, advokatforbehold, huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfraskrivelse
- [Entreprisekontrakt \(AB 18\)](#) – Byggeriets aftalegrundlag – vedtagelse af AB 18, fravigelser, dagbod, aflevering og 5-års-ansvaret
- [Kautionserklæring](#) – At hæfte for andres gæld – selvskyldner vs. simpel kaution, bankens oplysningspligter og privatkautionistens værn
- [Samejeoverenskomst](#) – Aftalen når to eller flere ejer bolig sammen – ejerbrøk, hæftelse, exit og opløsning ved uenighed

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Erhvervslejeloven § 4	Erhvervslejeloven § 5 stk. 2
Erhvervslejeloven § 9	Erhvervslejeloven § 13
Erhvervslejeloven § 55	Erhvervslejeloven § 62
Erhvervslejeloven § 66	Momsloven § 51

MATERIALE Citerede afgørelser

12 afgørelser

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

6

13.06.2012	Landsretten stadfæster dom om passivitet ved krav om tilbagebetaling af for meget betalt varme	2375-2836
27.03.2012	Stadfæstelse af byretsdom vedrørende opsigelse af erhvervslejemål på Kollegie	3734-4474

01.11.2011	Vestre Landsret stadfæster dom om markedsleje og afviser lejers krav om fradrag for forbedringer	4661-5596
06.09.2011	Dom om forholdsmæssigt afslag i leje for erhvervslejemål	3232-3835
24.03.2010	Dom om lejeforhøjelse i erhvervslejemål	4771-5742
23.09.2009	Kendelse om fremlæggelse af bevis i erhvervslejesag	4892-5901
BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS		3
09.12.2013	Kendelse om udmeldelse af to skøns mænd i sag om nedsættelse af markedsleje for erhvervslejemål	5813-6944
13.08.2012	Boligrettens afvisning af nyt syn og skøn i sag om markedsleje for Terra Consult ApS	1888-2252
03.07.2008	Afslag på sammenlægning af sager om markedslejeregulering i erhvervshovedlejemål og fremlejemål	7298-8798
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGESTANS		3
08.05.2025	Fastholdelse af parkeringsafgift for parkering på sti trods påberåbt af- og pålæsning og akut bleskift	park-5596
11.05.2023	Manglende betaling trods påstået telefonisk bekræftelse om automatisk app-registrering ved Axel Towers	park-2252
11.05.2023	Ugyldig betaling via ParkMan-app på privat område med krav om specifik tilladelse	park-2836

03

PRAKSISOVERSIGT · BOLIG- & EJENDOMSDOKUMENTER

Købsaftale (fast ejendom)

Bolighandelens hoveddokument – fortrydelsesret, advokatforbehold, huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfraskrivelse

Version 1 · Opdateret 21. jul. 2026 · 20 afgørelser · 2012-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Købsaftalen er hoveddokumentet i en bolighandel: den aftale mellem **sælger** og **køber**, der fastlægger købesum, overtagelsesdag, ejendommens stand, hvilke byrder køber overtager, og hvordan handlen skal berigtiges og tinglyses. Der er ingen lov, der påbyder, at man laver en købsaftale, og der er intet formkrav – aftalefriheden gælder. Men aftalen er rammet ind af en tæt regulering: [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.](#) giver køber en fortrydelsesret på 6 hverdage mod en godtgørelse på 1 % af købesummen, og huseftersynsordningen giver sælger mulighed for at slippe for at hæfte for bygningens fysiske mangler – men kun hvis en række dokumentkrav er opfyldt til punkt og prikke.

Medvirker en ejendomsmægler, bliver en del af indholdet reelt obligatorisk: mægleren skal udarbejde udkast til købsaftalen, og [bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21](#) opstiller minimumskrav, som kun kan fraviges, hvis køber får udtrykkelig og specificeret besked om fravigelsen. Køber står omvendt alene: mægleren er sælgers mand og må ikke repræsentere begge parter. Køberens beskyttelse ligger derfor i de forbehold, køber selv får indsat – typisk advokat-/rådgiverforbehold og pengeinstitutforbehold – og i den lovbestemte fortrydelsesret.

Oversigten er bygget op efter dokumentets naturlige forløb: hvornår aftalen (og dens enkeltdele) er påkrævet, checklisten over hvad aftalen skal indeholde, de typiske fejl med deres konsekvenser, og derefter uddybende afsnit om bindingstidspunktet, de tre "exitdøre" (fortrydelsesret, advokatforbehold, bankforbehold), huseftersynsordningens rækkevidde og vejen fra underskrift til tinglyst skøde.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Købsaftalen er formfri og frivillig – men når begge parter har underskrevet, er handlen bindende, og køber kan kun komme ud via fortrydelsesretten eller et aftalt forbehold.
- 02** Fortrydelsesretten er på 6 hverdage regnet fra aftalens indgåelse – også når aftalen er betinget – og koster køber 1 % af købesummen i godtgørelse til sælger.
- 03** Advokat- eller rådgiverforbeholdet er ren aftalefrihed, ikke lovbestemt: det er købers eneste *gratis* exit, og det virker kun, hvis det er formuleret bredt nok og benyttes inden fristen.

- 04** Huseftersynsordningen fritager kun sælger for bygningens FYSISKE mangler – og kun hvis tilstandsrapport, elinstallationsrapport og ejerskifteforsikringstilbud er udleveret rettidigt sammen med et bindende tilsagn om at betale halvdelen af præmien.
- 05** Selv med gyldige rapporter hæfter sælger for svig og grov uagtsomhed, for garantier, for ulovlige bygningsindretninger og servitutstridige forhold og for alt uden for bygningen – herunder arealangivelser, grunden og forurening.
- 06** En generel ansvarsfraskrivelse ("solgt som beset" eller BBR-forbehold) afskærer ikke køber fra afslag, når sælger har givet konkrete urigtige oplysninger – det fastslog Højesteret i arealsagerne fra 2013 og 2020.
- 07** Mægleren er sælgers mand og må ikke repræsentere begge parter; køber får ingen rådgivning fra mægleren og skal selv sikre sig forbehold, jf. [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26](#).
- 08** Uden pengeinstitutforbehold bærer køber den fulde finansieringsrisiko: udebliver deponeringen, kan sælger hæve og kræve erstatning for prisforskellen – også uden at have foretaget dækningssalg.

§ 1 Hvornår er dokumentet påkrævet?

Frivillig i formen – men uundværlig i praksis. Køb af fast ejendom kan i princippet aftales formløst; der er ingen bestemmelse, der kræver en skriftlig købsaftale. Skriftligheden er alligevel reelt nødvendig: skødet kan kun tinglyses, hvis der foreligger et dokument, der fastslår retten over en bestemt fast ejendom, jf. [tinglysningsloven § 10, stk. 1](#), og uden en skriftlig aftale er der ingen dokumentation for overtagelsesdag, forbehold, byrder og refusion. I ejendomsmæglerhandler lægges det i praksis til grund, at handlen først er bindende, når både køber og sælger har underskrevet købsaftalen (Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, sag 23/08429).

Betinget pligt 1 – når en ejendomsmægler medvirker. Mægleren skal udarbejde udkast til købsaftale, som skal give en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, så berigtigelsen bliver af ren ekspeditions-mæssig karakter, jf. [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1](#). Aftalen skal som minimum indeholde de punkter, der er opregnet i [bekendtgørelsens § 21, stk. 2](#) – bl.a. om rapporter og ejerskifteforsikring, fortrydelsesret, deponering og anmærkningsfrit skøde samt risikoens og dispositionsrettens overgang. Anvendes ikke en standardkøbsaftale, skal det fremhæves i aftalens overskrift.

Betinget pligt 2 – når sælger eller formidler er erhvervsdrivende. Så skal køber, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, have oplysning om fortrydelsesretten i et **særskilt dokument** med den tekst, der er fastsat i bilaget til [bekendtgørelse om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1](#), jf. [lovens § 19, stk. 1](#).

Betinget pligt 3 – hvis sælger vil fritages for mangelshæftelse. Huseftersynsordningen er frivillig, men vil sælger frigøres for at hæfte for bygningens fysiske tilstand, *skal* køber have modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring **inden aftalens indgåelse – og senest inden køber afgiver det købstilbud, sælger antager**, jf. [§ 2, stk. 1 og 2](#).

Selvstændig pligt uanset aftalen. Sælger skal sørge for, at køber har fået udleveret en gyldig energimærkning, inden aftale om salg indgås, jf. [lov om fremme af energibesparelser i bygninger § 6, stk. 1](#).

Hvor reglerne ikke gælder. Huseftersynsordningens kapitel 1 gælder ikke for ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for landbrugsejendom med landbrugspligt, jf. [§ 1, stk. 2](#). Fortrydelsesretten gælder ikke ved køb på auktion eller tvangsauktion, ved landbrugsejendom med landbrugspligt eller ved timeshare, jf. [§ 6, stk. 2](#). Reglerne om fortrydelsesret kan ikke fraviges til skade for køber, og huseftersynsreglerne kan ikke fraviges til skade for hverken køber eller sælger, medmindre den pågældende handler som led i sit erhverv, jf. [§ 21](#).

§ 2 Det skal dokumentet indeholde

1. Entydig identifikation af sælger og køber samt af ejendommen med adresse, matrikelnummer og eventuelt ejerlejlighedsnummer. Uden en præcis identifikation af den bestemte faste ejendom kan skødet ikke tinglyses. (*Tinglysningsloven § 10, stk. 1*)
2. Købesummen (kontantpris), betalingsvilkår og hvordan købesummen berigtiges – herunder deponering, bankgaranti og eventuel overtagelse af indestående lån. Salget kan betinges af købers overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt. (*Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 2*)
3. Vilkår om, at sælger ikke afgiver ejendomsretten, før købesummen er modtaget eller sikret, og omvendt ikke får rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkninger. (*Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21, stk. 2*)
4. Overtagelsesdag samt tidspunktet for, hvornår risikoen og dispositionsretten over ejendommen overgår til køber. Punkterne skal fremgå udtrykkeligt af mæglerens udkast til købsaftale. (*Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21, stk. 2*)
5. Oplysning om, hvorvidt køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring – og hvis ikke, hvad de retlige virkninger heraf er. Det skal samtidig fremgå, at køber frit kan vælge et andet forsikringsselskab, og at forsikringen skal tegnes, inden køber overtager eller får dispositionsret over ejendommen. (*Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21, stk. 2*)
6. Sælgers skriftlige og bindende løfte om at betale mindst halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikringspræmie, afgivet senest samtidig med rapporterne. Uden dette tilsagn indtræder ansvarsfritagelsen ikke. (*Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 3*)
7. Dokumentation for, at sælger har sikret sig, at køber er bekendt med retsvirkningerne af huseftersynsordningen – altså at køber mister muligheden for at rejse mangelskrav mod sælger om bygningens fysiske tilstand. (*Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 4*)
8. Angivelse af, om køber har fortrydelsesret, og at nærmere oplysning herom i så fald gives i et særskilt dokument. Er sælger eller formidler erhvervsdrivende, skal dokumentet udleveres, inden fristen begynder at løbe. (*Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 19, stk. 1*)
9. Købers forbehold med klar frist – typisk advokat-/rådgiverforbehold ("betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed") og pengeinstitutforbehold. Indeholder aftalen et rådgiverforbehold, skal rådgiveren udarbejde en klar skriftlig godkendelse og sikre, at køber kender de aftaleretlige konsekvenser. (*Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 6, stk. 1*)

10. Fuldstændig angivelse af de servitutter, byrder, lokalplan- og zoneforhold samt eventuelle fælleslån og ejerforeningsforhold, som køber overtager. Utinglyste rettigheder kan som udgangspunkt ikke gøres gældende mod en godtroende køber, der tinglyser sin ret. (*Tinglysningsloven § 1*)
11. Bekræftelse af, at gyldig energimærkning er udleveret til køber inden aftalens indgåelse, samt oversigt over hvilket løsøre og inventar der medfølger i handlen. Løsøreoversigten er kutyme, men bør prissættes og specificeres, da uenighed om inventar er en hyppig kilde til tvist. (*Lov om fremme af energibesparelser i bygninger § 6, stk. 1*)
12. Bestemmelser om berigtigelse, skøde, refusionsopgørelse med skæringsdag og fordeling af tinglysningsafgiften. Afgiften for tinglysning af ejerskifte udgør 1.850 kr. plus 0,6 % af ejerskiftesummen; fordelingen mellem parterne er aftalebestemt. (*Tinglysningsafgiftsloven § 4, stk. 1*)

LOV

[Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 6, stk. 1](#)

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21, stk. 2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 3, 4](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 19, stk. 1](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 2](#)

[Lov om fremme af energibesparelser i bygninger § 6, stk. 1](#)

[Tinglysningsafgiftsloven § 4, stk. 1](#)

[Tinglysningsloven § 1](#)

[Tinglysningsloven § 10, stk. 1](#)

§ 3 Hvem er parterne – og hvornår er man bundet?

Købsaftalens parter er sælger og køber. Ejendomsmægleren er ikke part, men sælgers repræsentant: mægleren skal udføre opdraget omsorgsfuldt, iagttage god ejendomsmæglerskik og varetage sælgerens behov og interesser, jf. [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#). Ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel; bistås køber ikke af egen rådgiver, skal mægleren blot **oplyse** om muligheden for at søge bistand, jf. [§ 26](#). Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere frifandt i sag 21/00795 en mægler, der ikke havde rådgivet køber om at få indsat et finansieringsforbehold: pligten går på at oplyse om muligheden for bistand – ikke på at rådgive køber om dennes behov. Køberen, der stod uden forbehold og uden bankgodkendelse, måtte forlige sig med sælger for 190.000 kr.

Bindingstidspunktet er det centrale. Så længe købers tilbud ikke er antaget af sælger, kan køber tilbagekalde det vederlagsfrit ved at give sælger underretning, jf. [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 7, stk. 2](#). Efter accepten er handlen indgået. Disciplinærnævnet lagde i sag 23/08429 til grund, at en ejendomshandel først er bindende, når en skriftlig købsaftale er underskrevet af både køber og sælger – en mundtlig tilkendegivelse fra mægleren om, at "vi har fået huset", bandt ikke sælger, der frit kunne acceptere et senere og højere bud.

Siden 1. januar 2024 er erhvervsmæssig køberrådgivning selvstændigt reguleret. Køberrådgiveren skal bl.a. oplyse køber om muligheden for rådgiverforbehold og pengeinstitutforbehold, om at et købstilbud kan trækkes tilbage vederlagsfrit indtil sælgers accept, om fortrydelsesretten, om huseftersynsordningen og om købers finansielle risiko fra købsaftalens indgåelse, jf. [bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 5, stk. 2](#). Bekendtgørelsen gælder ikke for advokater i selvstændig

advokatvirksomhed, der i stedet er underlagt god advokatskik. Læs mere om mæglerens ansvarsramme i [praksis om ejendomsmæglerens ansvar](#).

LOV

Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 5, stk. 2

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 7, stk. 2

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetagelse af sælgers interesser	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om håndtering af konkurrerende bud og påstået mundtlig aftale	21.12.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for manglende rådgivning om finansieringsforbehold	06.07.2021

§ 4 Tre forskellige exitdøre: fortrydelsesret, advokatforbehold og bankforbehold

Fortrydelsesretten er lovbestemt og ufravigelig til skade for køber. Den forudsætter, at køber senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver sælger skriftlig underretning, som skal være kommet frem inden fristens udløb, jf. § 8. Er aftalen indgået ved, at køber antager sælgers tilbud, regnes fristen fra det tidspunkt, tilbuddet kom til købers kundskab. Lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag tæller ikke med, og fristen løber uanset om aftalen er betinget. Prisen er en godtgørelse på 1 % af den nominelle købesum, som skal være betalt inden fristens udløb; den bortfalder kun, hvis sælger har opført ejendommen med salg for øje eller har salg af fast ejendom som hovederhverv. Er ejendommen taget i brug, er der foretaget indgreb, eller er aftalen tinglyst, skal forholdene bringes i orden inden fristen, jf. §§ 9-10. Sælger skal ved tilbagetræden straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af godtgørelsen, jf. § 12, og stilles med hensyn til rådgiverhonorar, som om ejendommen ikke var solgt, jf. § 20.

Advokat-/rådgiverforbeholdet har derimod ingen lovhjemmel – det er ren kutyme og aftalefrihed. Netop derfor står og falder det med formuleringen: kun et forbehold om, at handlen er betinget af købers rådgivers godkendelse **i sin helhed**, giver køber en reel og gratis vej ud inden fristen. Indeholder aftalen et rådgiverforbehold, skal rådgiveren udarbejde en klar skriftlig godkendelse i overensstemmelse med købers instrukser og sikre, at køber kender de aftaleretlige konsekvenser; indeholder godkendelsen forbehold eller betingelser, skal rådgiveren afklare, om sælger kan acceptere dem, jf. [bekendtgørelsens § 6](#). Disciplinærnævnet frifandt i sag 24/11196 en mægler, der havde oplyst sælgerne om de økonomiske konsekvenser af at afvise købers advokatforbehold – forhandling om forbeholdets punkter er en sædvanlig del af processen, ikke pres.

Pengeinstitutforbeholdet dækker den anden store risiko. Salget kan betinges af købers overtagelse af indestående lån, men ikke af finansiering i øvrigt, jf. formidlingslovens § 46, stk. 2 – derfor skal et bankforbehold indsættes som et særskilt aftalevilkår. Sker det ikke, er konsekvensen kontant: Højesteret fastslog i BS-36449/2025, at en sælger, der hæver på grund af købers manglende deponering, kan opgøre sit tab som den abstrakte prisdifference mellem aftalt pris og markedsværdi, uden at der er foretaget dækningssalg – i den sag 250.000 kr. Endelig viser praksis, at forbehold uden tidsfrist er farlige for begge parter: i sag 24/10771 fik en mægler en bøde på 75.000 kr. for at have skrevet en betingelse om udstykning ind, som kommunen allerede havde afvist, og for først at reagere på købers manglende bankgaranti mere end tre måneder efter fristen.

LOV

Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 6

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 8

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 11, stk. 1

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 21, stk. 2

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 2

PRAKSIS	Højesteret · Erstatning ved misligholdt ejendomshandel uden dækningssalg: Opgørelse af abstrakt prisdifference	09.02.2026
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for vildledende købsaftale og manglende opfølgning på bankgaranti	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetægelse af sælgers interesser	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om fortolkning af vilkår i betinget købsaftale	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om ændrede vilkår i betinget købsaftale	15.06.2020

Huseftersynsordningen: hvad sælger slipper for – og hvad der bliver tilbage

§ 5

Kernen i ordningen er en kanalisering: har køber modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, kan køber ikke over for sælger påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, at el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige, eller at en fejl burde have været nævnt i rapporterne, jf. § 2, stk. 1. Køberen henvises i stedet til ejerskifteforsikringen og til den bygningssagkyndige eller elinstallatørvirksomheden. Kravet mod rapportudarbejder skal rejses inden 5 år fra den aftalte overtagesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering, jf. § 3, stk. 2. Praksis fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige viser, at det ansvar er reelt – nævnet tilkendte fx 108.250 kr., hvor to nye tilstandsrapporter udelod forhold, der stod i en tidligere rapport (sag 24/11071) – men også at rapporten kun forpligter til det visuelt konstaterbare, og at et udtrykkeligt forbehold i rapporten fritager den sagkyndige.

De undtagelser, der bliver tilbage, er dem, der oftest udløser retssager. Efter § 2, stk. 5-7 kan køber uanset ansvarsfritagelsen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter (bortset fra ulovlige el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer), forhold ved stikledninger og kloakker, garantier fra sælger samt sælgers svig eller grove uagtsomhed; og har sælger opført bygningen med salg for øje, gælder almindelige erstatningsregler. Forarbejderne til revisionen af ordningen i 2011 understreger, at ordningen slet ikke omfatter fysiske mangler ved indretninger uden for bygningerne – fx nedgravede olietanke og swimmingpools – og at begrænsningen af sælgers hæftelse alene angår de mangler, den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod.

Højesteret har trukket grænsen skarpt for **arealoplysninger**. I dommen af 30. august 2013 (UfR 2013.3175) fastslog Højesteret, at en urigtig oplysning om boligarealet ikke har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af § 2, stk. 1 – køberne fik 150.000 kr. i afslag, selv om tilstandsrapport og forsikringstilbud var i orden. I dommen af 23. juni 2020 gentog Højesteret princippet og tilføjede, at en generel ansvarsfraskrivelse om BBR-arealer ikke afskærer køber fra afslag, og at køber og købers advokat ikke havde

tilsidesat deres undersøgelsespligt ved at stole på salgsoptillingen. Ved væsentlige arealafvigelser kan handlen efter omstændighederne ophæves, jf. Højesterets dom i sag 116/2011 om en ejerlejlighed, hvor det tinglyste areal blev ca. 8 % mindre end oplyst.

Uden for ordningen – fx ved ejerlejligheder og andelsboliger, hvor der sjældent foreligger tilstandsrapport for bygningen – afgøres mangelsspørgsmålet efter almindelige regler om afslag og erstatning. Højesteret afviste i 2024 afslag for badeværelsesmangler i en ejerlejlighed, men pålagde samme år sælgere af en andelsbolig at erstatte det fulde udbedringsbeløb på 47.140 kr. for et mangelfuldt "eget arbejde", selv om forbedringen kun var prissat til 21.904 kr. i overdragelsesaftalen. Dybere gennemgang findes i [praksis om mangler ved køb og salg af fast ejendom](#), [praksis om mangler i tilstandsrapporten](#) og [praksis om ejerskifteforsikring](#).

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4a](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Højesteret · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	20.02.2024
	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	30.08.2013
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Højesteret · Retten til ophævelse af ejendomskøb ved arealmangel trods udlejning af lejligheden	04.03.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt at betale erstatning for mangler i tilstandsrapport	23.04.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende badeværelsesfliser	02.07.2020

§ 6 Fra underskrift til anmærkningsfrit skøde: berigtigelse, refusion og tinglysning

Købsaftalen er kun første halvdel af handlen. Anden halvdel er berigtigelsen, hvor købesummen deponeres, skødet tinglyses, og parternes mellemværender gøres op. Mæglerens udkast skal netop være så betryggende, at berigtigelsen bliver af ren ekspeditions-mæssig karakter. Bytteforholdet sikres af det klassiske vilkår om, at sælger ikke afgiver ejendomsretten, før købesummen er modtaget eller sikret, og omvendt ikke får rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkninger. Et skøde kan i øvrigt kun tinglyses som adkomst, hvis det ikke er knyttet til andre betingelser end købesummens berigtigelse inden for en nærmere angiven frist, jf. [tinglysningsloven § 10, stk. 4](#) – derfor tinglyses handlen først som betinget skøde og siden som endeligt.

Tinglysningen er også købers værn mod tredjemand: rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, og den, der skal fortrænge en utinglyst ret, skal selv være i god tro. Køber bør derfor gennemgå tingbogen og lokalplanen, inden aftalen underskrives – og notere byrderne i aftalen. At det ikke altid rækker, viser Højesterets dom af 12. maj 2020 om utinglyst frihedshævd og

dommen af 22. november 2021 om en carport opført over skel efter en gammel mundtlig brugstilladelse. Se nærmere i [praksis om servitutter og tinglysning](#).

Refusionsopgørelsen har ingen selvstændig lovhjemmel – den er kutyme og aftalebestemt med en skæringsdag, typisk overtagelsesdagen. Indholdet har dog ændret sig: for boliger, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves grundskyld og ejendomsværdiskat i dag direkte hos den enkelte ejer via forskuds- og årsopgørelsen, jf. [ejendomsskatteloven § 31, stk. 1](#), hvilket ændrer, hvilke poster der overhovedet skal fordeles mellem parterne. Tilbage står bl.a. forbrug, fællesudgifter, forsikring og eventuelle indefrosne beløb – poster, der i praksis giver anledning til klager, når de ikke er afklaret i aftalen.

Ansaret for den professionelle del af berigtigelsen er reelt. Køberrådgiveren skal sikre, at handlen ekspederes færdigt i overensstemmelse med købsaftalens vilkår og frister, og at køber opnår anmærkningsfrit skøde. Højesteret har tilkendt erstatning for mangelfuld advokatrådgivning om en ejendoms retlige status (sag 49/2018), mens kommunen i sag 92/2010 blev frifundet for at have svaret "nej" til spørgsmålet om igangværende miljø sag i et ejendomsoplysningsskema – en påmindelse om, at et standardskema ikke er en garanti, og at oplysninger om forurening og gamle miljø sager bør efterspørges konkret, inden købsaftalen underskrives.

LOV

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21, stk. 2

[Ejendomsskatteloven § 31, stk. 1](#)[Tinglysningsafgiftsloven § 4, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 1, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 10, stk. 4](#)

PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	12.05.2020
	Højesteret · Højesterets fastlæggelse af erstatningsopgørelse ved mangelfuld advokatrådgivning om ejendomsstatus	29.11.2018
	Højesteret · Mariagerfjord Kommunes erstatningsansvar for besvarelse af ejendomsoplysningsskema vedrørende jordforurening	20.06.2012
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over vildledende oplysninger om inventars værdi i ejendomshandel	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for manglende oplysning om fællesgæld i købsaftale	06.07.2021

§ 7 Typiske faldgruber

Udløbet tilstandsrapport eller manglende elinstallationsrapport. Tilstandsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før den dag, køber modtager den, og elinstallationsrapporten mindre end 1 år før, jf. [§ 4](#) og [§ 4 a](#). Mangler ét af dokumenterne – eller er ét af dem for gammelt – bortfalder HELE sælgers ansvarsfritagelse, ikke bare den del, der vedrører det manglende dokument. Sælger hæfter så efter almindelige mangelsregler for skjulte fejl i op til 10 år.

Rapporterne udleveres først ved underskriften. Ansvarsfritagelsen gælder kun, hvis køber har modtaget begge rapporter og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse – og senest inden køber afgiver det købstilbud, sælger antager, jf. [§ 2, stk. 2](#). Udleveres materialet samtidig med underskriften eller bagefter, er ordningen forspildt, uanset at rapporterene i øvrigt er fejlfri.

Manglende halv-præmie-tilsagn eller manglende orientering om retsvirkningerne. Sælger skal ved et skriftligt og bindende løfte forpligte sig til at betale mindst halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikringspræmie og skal sikre sig, at køber kender retsvirkningerne af ordningen. Svinger ét af de to punkter, gælder

ansvarsfritagelsen ikke – medmindre der er særlig grund til at antage, at køber alligevel var bekendt med retsvirkningerne.

Troen på at huseftersynet dækker alt. Ordningen fritager kun for bygningens fysiske tilstand. Køber kan fortsat påberåbe sig servitutstridige og ulovlige bygningsindretninger, forhold ved stikledninger og kloakker, garantier samt svig eller grov uagtsomhed, jf. § 2, stk. 5 og 6. Alt uden for bygningen – grunden, forurening, nedgravede olietanke – og urigtige arealoplysninger falder helt uden for ordningen, som Højesteret fastslog i arealsagerne.

Fortrydelsesretten forveksles med advokatforbeholdet. De 6 hverdage løber fra aftalens indgåelse – også når aftalen er betinget af advokatgodkendelse eller finansiering – og udskydes ikke af forbehold. Bruger køber fortrydelsesretten, koster det 1 % af købesummen, jf. § 11, stk. 1, og beløbet skal være betalt inden fristens udløb. Springer advokatfristen først bagefter, er den gratis vej ud lukket.

For snævert eller udløbet advokatforbehold. Et forbehold, der kun angår "de juridiske dokumenter" eller enkelte punkter, giver ikke køber ret til at træde ud, fordi finansieringen eller tilstandsrapporten skuffer. Bruges forbeholdet, skal godkendelsen – eller afvisningen – være kommet frem inden fristen; en "godkendelse med nye forbehold" er reelt et modtilbud, som sælger frit kan afvise, hvorefter parterne står uden aftale eller med den oprindelige.

Intet pengeinstitutforbehold – og manglende deponering. Streges det fortrykte finansieringsforbehold, bærer køber hele risikoen for, at banken siger nej. Deponeres købesummen ikke rettidigt, kan sælger hæve handlen og kræve erstatning svarende til forskellen mellem den aftalte pris og markedsprisen – også uden at have gennemført et dækningssalg, jf. Højesterets dom i sag BS-36449/2025. Mægleren har ingen pligt til at rådgive køber om forbeholdet; det er købers eget ansvar.

Betingelser uden frist eller uden mulighed for opfyldelse. Et forbehold, der ikke kan opfyldes – fx betingelse om en udstykning, kommunen allerede har afvist – eller som mangler en tidsfrist, låser parterne i en uafklaret handel. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere idømte i sag 24/10771 en bøde på 75.000 kr. for netop dette, kombineret med manglende opfølgning på købers bankgaranti.

Generel ansvarsfraskrivelse som falsk tryghed. Standardvilkår om, at ejendommen sælges "som beset", eller at arealafvigelser fra BBR er sælger og mægler uvedkommende, beskytter ikke, når sælger har givet konkrete urigtige oplysninger i salgsopstillingen. Højesteret tilkendte i 2020 køberne 150.000 kr. i forholdsmæssigt afslag trods et udtrykkeligt BBR-forbehold og afviste samtidig, at køber havde tilsidesat sin undersøgelsespligt.

§ 8 Relaterede dokumenter

- [Samejeoverenskomst](#) – Aftalen når to eller flere ejer bolig sammen – ejerbrøk, hæftelse, exit og opløsning ved uenighed
- [Gældsbrief](#) – Skylderkæringen på skrift – simple vs. omsætningsgældsbriefe, tvangsfuldbyrdelse og familielånets krav
- [Entreprisekontrakt \(AB 18\)](#) – Byggeriets aftalegrundlag – vedtagelse af AB 18, fravigelser, dagbod, aflevering og 5-års-ansvaret
- [Ægtepagt](#) – Aftalen om formueordningen i ægteskabet – særejeformer, gyldig tinglysning og pensionskompensation

- [Testamente](#) – Rådighed over arven inden for tvangsarvens grænser – notartestamente, friarv og de dispositioner der holder i skifteretten

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21	stk. 2	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2	stk. 1
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4		Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 8	
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 11	stk. 1	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 19	stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46		Tinglysningsloven § 1	

MATERIALE Citerede afgørelser

20 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

10

09.02.2026	Erstatning ved misligholdt ejendomshandel uden dækningssalg: Opgørelse af abstrakt prisdifference	36449-2025
30.04.2024	Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	bs-47985-2023-hjr
20.02.2024	Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	bs-50238-2023-hjr
23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr
29.11.2018	Højesterets fastlæggelse af erstatningsopgørelse ved mangelfuld advokatrådgivning om ejendomsstatus	49-2018
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
30.08.2013	Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	4993-6013
04.03.2013	Retten til ophævelse af ejendomskøb ved arealmangel trods udlejning af lejligheden	116-2011
20.06.2012	Mariagerfjord Kommunes erstatningsansvar for besvarelse af ejendomsoplysningsskema vedrørende jordforurening	92-2010

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS

8

20.06.2025	Bøde til ejendomsmægler for vildledende købsaftale og manglende opfølgning på bankgaranti	24/10771
20.06.2025	Klage over ejendomsmæglers påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varettagelse af sælgers interesser	24/11196
30.04.2024	Klage over vildledende oplysninger om inventars værdi i ejendomshandel	23/12056
21.12.2023	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om håndtering af konkurrerende bud og påstået mundtlig aftale	23/08429
29.09.2023	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om fortolkning af vilkår i betinget købsaftale	23/00687
06.07.2021	Frifindelse af ejendomsmægler for manglende rådgivning om finansieringsforbehold	21/00795
06.07.2021	Frifindelse af ejendomsmægler for manglende oplysning om fællesgæld i købsaftale	21/02951
15.06.2020	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om ændrede vilkår i betinget købsaftale	20/00275
DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGINSTANS 2		
23.04.2025	Bygningssagkyndig pålagt at betale erstatning for mangler i tilstandsrapport	24/11071
02.07.2020	Erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende badeværelsesfliser	19/09414

04

PRAKSISOVERSIGT · BOLIG- & EJENDOMSDOKUMENTER

Lejekontrakt (beboelse, typeformular A10)

Boliglejekontrakten på den autoriserede typeformular A, 10. udgave – § 11-fravigelserne, de ufravigelige lejerregler og de vilkår der bortfalder på en forkert blanket

Version 1 · Opdateret 21. jul. 2026 · 23 afgørelser · 2023-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lejekontrakten for beboelse fastlægger vilkårene mellem en **udlejer** (ejer, andelshaver, ejerlejlighedsejer eller fremlejemager) og en **lejer** om brugsretten til en bolig i den private udlejningssektor. Kontrakten regulerer alt fra lejens størrelse og depositum til vedligeholdelse, forbrugsafregning og hvordan lejemålet skal afleveres ved fraflytning. Men den er ikke et frit aftaledokument: store dele af [lejeloven](#) kan ikke fraviges til skade for lejer, og de dele, der *kan* fraviges, kan kun fraviges, hvis fravigelsen står udtrykkeligt i aftalen.

Bruger udlejer en standardiseret kontrakt – en "blanket" – skal det være den autoriserede **typeformular A, 10. udgave**, offentliggjort i [Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 2](#) med hjemmel i [Lejeloven § 14](#). Formularen har elleve paragraffer, og den ellefte – "Særlige vilkår" – er dokumentets tyngdepunkt: her og kun her samles enhver fravigelse af lovens almindelige ordning. Siden 1. februar 2025 findes formularen også i en autoriseret engelsksproget udgave, typeformular A, 10. udgave (ENG).

Oversigten er ordnet efter kontraktens egen systematik: først hvornår formularkravet overhovedet udløses, dernæst en checkliste over hvad kontrakten skal indeholde felt for felt, så de typiske fejl med deres konsekvens – og til sidst uddybende afsnit om blanketbegrebet, § 11-fravigelserne, de ufravigelige kerneregler og hvordan huslejenævn og boligret håndhæver dem.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Der er ingen pligt til at oprette en skriftlig boliglejekontrakt – efter [Lejeloven § 11, stk. 1](#) skal aftalen kun være skriftlig, når en af parterne kræver det.
- 02** Bruges der en standardiseret kontrakt, SKAL det være den autoriserede typeformular A, 10. udgave – ellers er ethvert vilkår, der pålægger lejer større forpligtelser eller giver færre rettigheder end loven, ugyldigt, jf. [Lejeloven § 14, stk. 3](#).
- 03** Ugyldigheden er delvis, ikke total: lejeforholdet består, men falder tilbage på lovens ordning – typisk med den indvendige vedligeholdelsespligt hos udlejer og uden istandsættelseskrav ved fraflytning.

- 04** Alt, hvad der ikke er udtrykkeligt aftalt, gælder på lovens vilkår, jf. [Lejelovent § 11, stk. 2](#) – derfor afgør formularens § 11 "Særlige vilkår", hvad parterne reelt har aftalt.
- 05** Et vilkår er ikke gyldigt, bare fordi det står i § 11: det skal angå en regel, der overhovedet KAN fraviges. Trappeleje, "nyistandsat"-krav og indskrænkninger i opsigelsesværet er ugyldige uanset placering.
- 06** Ind- og fraflytningssyn er obligatorisk for enhver udlejer med mere end ét beboelseslejemål, og én formfejl i indkaldelse, rapport eller frist får HELE istandsættelseskravet til at bortfalde, jf. [Lejelovent § 90, stk. 3](#) og [§ 187, stk. 5](#).
- 07** Depositum og forudbetalt leje må hver højst udgøre 3 måneders leje, og forudbetalt leje må hverken overstige lejen i opsigelsesperioden eller indeholde aconto-bidrag til forbrug, jf. [Lejelovent § 59](#).
- 08** En tidsbegrænsning kan tilsidesættes af boligretten, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold – også når den er "forlænget" via en opsigelsesblanket, jf. [Lejelovent § 173, stk. 3](#).

§ 1 Hvornår er dokumentet påkrævet?

Ikke lovpligtigt at have en skriftlig kontrakt overhovedet. En boliglejeaftale kan indgås mundtligt. Efter [Lejelovent § 11, stk. 1](#) skal lejeaftalen og andre aftaler om det lejede kun udfærdiges skriftligt, "når en af parterne kræver det". Både udlejer og lejer kan altså til enhver tid kræve skriftlighed – men gør ingen af dem det, er aftalen ikke desto mindre bindende.

Betinget lovligt: bruger man en blanket, skal det være typeformular A10. Pligten udløses af *formen*, ikke af aftalen. Efter [Lejelovent § 14, stk. 1](#) må der ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse "kun anvendes blanketter, hvis de er autoriseret". Og en blanket er efter [§ 14, stk. 2](#) en skriftlig lejeaftale, der indeholder lejevilkår, som *egner sig* til benyttelse over for flere lejere og fremtræder standardiseret. Ifølge forarbejderne er det ikke afgørende, at kontrakten faktisk har været brugt over for flere lejere – det er nok, at den er udarbejdet, så den egner sig til det. I praksis betyder det, at stort set enhver genbrugsskabelon, ethvert downloadet dokument og enhver administrator-standard er en blanket.

Hvilken formular er den rigtige? Den gældende autoriserede blanket er **typeformular A, 10. udgave, af 1. september 2022** (dansk) og **typeformular A, 10. udgave (ENG), af 1. januar 2025** (engelsk), jf. §§ 2 og 3 i bekendtgørelsen. Den engelske udgave kan kun anvendes på lejeforhold indgået efter 1. februar 2025. Den forrige udgave – typeformular A, 9. udgave – mistede sin autorisation **1. januar 2023**; frem til den dato var den midlertidigt sidestillet, jf. § 4, stk. 3, i [Bekendtgørelse nr. 1214 af 30. august 2022](#). Kontrakter indgået på A9 efter nytår 2023 er dermed indgået på en uautoriseret blanket.

Frivilligt, men risikabelt: den individuelt udformede kontrakt. Udlejeren kan lovligt skrive en helt individuel kontrakt til den enkelte lejer – så gælder blanketreglen ikke. Men vurderingen er konkret og hård: så snart dokumentet er egnet til genbrug, er man i § 14. Og vælger man slet ingen skriftlig kontrakt, gælder lovens deklaratoriske ordning ubeskåret, herunder at **udlejeren** har den indvendige vedligeholdelsespligt og ikke kan kræve istandsættelse ved fraflytning.

Anvendelsesområdet. Typeformular A dækker privat udlejning af beboelseslejligheder, blandede lejemål og værelser. Almene boliger er reguleret af [almenlejeloven](#) med sin egen typeformular, og lokaler til erhverv af [erhvervslejeloven](#). Kravet gælder også fremlejeforhold om beboelse.

§ 2 Det skal dokumentet indeholde

1. Kontrakten skal være oprettet på den gældende autoriserede typeformular A, 10. udgave (dansk eller engelsk), hvis der overhovedet anvendes en standardiseret blanket. Kun logo i forsiden øverste venstre hjørne må tilføjes; sidestørrelsen skal være A4, og sideantallet for henholdsvis kontrakt og den medfølgende vejledning må ikke fraviges. (*Lejeloven § 14, stk. 1*)
2. Formulærens § 1 skal identificere udlejer og lejer(e) samt det lejede – adresse, etage, areal, hvilke rum og lokaler der er omfattet, og om der er tale om lejlighed, enkeltværelse eller blandet lejemål. Ved den engelske udgave skal samtlige felter udfyldes på engelsk. (*Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 3, stk. 2*)
3. Formulærens § 2 skal angive lejeforholdets begyndelse, opsigelsesvarsler og en eventuel tidsbegrænsning. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører den uden opsigelse ved lejetidens udløb – men tidsbegrænsningen skal kunne begrundes sagligt i udlejerens forhold, ellers kan boligretten tilsidesætte den. (*Lejeloven § 173, stk. 3*)
4. Formulærens § 3 skal angive lejens størrelse, betalingstermin og betalingssted samt hvilke aconto-beløb der opkræves. Er lejens størrelse ikke aftalt, fastsættes den efter lovens regler om omkostningsbestemt leje eller det lejedes værdi. (*Lejeloven § 11, stk. 3*)
5. Ønskes lejen reguleret årligt efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, skal det være udtrykkeligt aftalt i kontrakten. Er ejendommen omfattet af udlejerens beslutning om nettoprisindeksregulering efter § 26, skal det tillige fremgå, hvornår 2-årsperioden udløber. (*Lejeloven § 53, stk. 2*)
6. Formulærens § 4 skal angive depositum og forudbetalt leje. Depositum må højst udgøre 3 måneders leje, og forudbetalt leje højst 3 måneders leje – og må samtidig ikke overstige den leje, der skal betales i lejerens opsigelsesperiode. (*Lejeloven § 59, stk. 1*)
7. Formulærens § 5 skal angive, om udlejeren leverer varme, varmt og koldt vand samt el, og hvordan det afregnes. Leverer udlejeren varme og opvarmning af vand, må udgiften som hovedregel ikke indeholdes i lejen, men skal afregnes særskilt via forbrugsregnskab. (*Lejeloven § 65, stk. 1*)
8. Formulærens §§ 6 og 7 skal beskrive adgangen til fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester samt lejemålets stand ved indflytning, herunder om det overtages nystandsatsat. Udlejere med mere end én beboelseslejlighed skal desuden afholde indflytningssyn, udarbejde en indflytningsrapport og indkalde lejereren hertil. (*Lejeloven § 90, stk. 1*)
9. Formulærens § 8 skal fordele den indvendige og udvendige vedligeholdelse mellem parterne. Lejeren kan overtage vedligeholdelsespligten, men det kan aldrig aftales, at lejereren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens egen vedligeholdelsespligt. (*Lejeloven § 115, stk. 1*)
10. Formulærens §§ 9 og 10 skal angive medfølgende inventar og hårde hvidevarer samt oplysninger om beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige forhold ved det lejede. Bemærk at en husorden, som udlejeren ensidigt kan fastsætte og ændre, ikke er omfattet af blanketreglen.
11. Formulærens § 11 "Særlige vilkår" skal indeholde ENHVER fravigelse af lejelovens deklaratoriske regler samt alle individuelt aftalte vilkår. Er en fravigelse ikke udtrykkeligt fastsat i aftalen, anses lejeaftalen for indgået på lovens vilkår på det punkt. (*Lejeloven § 11, stk. 2*)

12. Kontrakten bør dateres og underskrives af samtlige parter, og lejeren bør have udleveret sit eget eksemplar inklusive den vejledning, der er en integreret del af den autoriserede blanket. Ved flere lejere bør hæftelsesforholdet og opsigelsesadgangen fremgå udtrykkeligt af § 11.

LOV

Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 3, stk. 2

Lejeloven § 11, stk. 2, 3

Lejeloven § 14, stk. 1

Lejeloven § 53, stk. 2

Lejeloven § 59, stk. 1

Lejeloven § 65, stk. 1

Lejeloven § 90, stk. 1

Lejeloven § 115, stk. 1

Lejeloven § 173, stk. 3

§ 3 Blanket eller individuel kontrakt – hvornår slår § 14 til?

Blanketbegrebet er defineret i [Lejeloven § 14, stk. 2](#): en skriftlig lejeaftale, der indeholder lejevilkår, som **egner sig** til benyttelse over for flere lejere og fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede. Forarbejderne til bestemmelsen slår fast, at skriftlige lejeaftaler skal være *individuel udformet over for den enkelte lejer* for ikke at være en blanket, og at det ikke er afgørende, om aftalen faktisk er anvendt over for flere lejere – det er nok, at den er udarbejdet, så den egner sig til det. At den har været brugt flere gange, indgår dog som et moment i vurderingen. Reglen omfatter både selve lejeaftalen og senere aftaler, der ændrer eller supplerer den, men ikke vilkår som udlejerens ensidigt kan fastsætte og ændre, fx en husorden.

Den gældende autoriserede blanket er typeformular A, 10. udgave, af 1. september 2022, jf. [bekendtgørelsens § 2](#), suppleret af den engelsksprogede A10 (ENG) af 1. januar 2025, jf. [§ 3](#), som dog kun kan bruges på lejeforhold indgået efter 1. februar 2025. Efter [§ 5](#) anses en blanket også for autoriseret, hvis den med hensyn til **indhold og opstilling** er identisk med typeformularen – men sidestørrelsen skal være A4, sideantallet for kontrakten og den medfølgende vejledning må ikke fraviges, og kun eget logo må placeres i forsides øverste venstre hjørne.

Retsvirkningen af at bruge en uautoriseret blanket er *delvis*, ikke total, ugyldighed. Efter [§ 14, stk. 3](#) er bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige – men lejeforholdet består og kører videre på lovens vilkår. Praksis er kontant. I en afgørelse fra Hjørring Huslejenævn fra marts 2026 var aftalen indgået på blanket 9A i stedet for den gyldige 10A; nævnet fastslog, at der ikke forelå en gyldig lejekontrakt, at den indvendige vedligeholdelse dermed påhvilede udlejerens, og at hele depositummet på 12.000 kr. skulle tilbagebetales. I en anden sag havde udlejerens brugt A9 efter dens autorisationsophør 1. januar 2023, og både afkrydsningen om lejerens indvendige vedligeholdelse og et vilkår om to årlige arbejdsdage blev erklæret ugyldige. En tredje sag angik en A9-formular, hvor udlejerens havde ændret layout, margener og skrifttype og udeladt formularens lovpligtige indledning – blanketten blev anset for uautoriseret. Og i en Silkeborg-sag faldt både vilkåret om indvendig vedligeholdelse (formularens § 8) og om havevedligeholdelse (§ 11) bort, hvorefter udlejerens istandsættelseskrav på 17.250 kr. blev afvist i sin helhed. Uden nogen skriftlig kontrakt overhovedet er resultatet det samme: lejeforholdet anses for indgået på lejelovens vilkår, og udlejerens har den indvendige vedligeholdelsespligt.

LOV

Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 2

Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 5

Lejeloven § 14, stk. 2, 3

PRAKSIS

Huslejenævnet · Lejer får fuldt depositum tilbage – ugyldig lejekontrakt (blanket 9A) fritager udlejer for istandsættelseskrav

26.03.2026

Huslejenævnet · Delvis godkendelse af istandsættelseskrav: Uautoriseret typeformular ændrede vedligeholdelsespligten

18.12.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet: Ugyldig lejekontrakt, trappeleje og fraflytningskrav ved lejemål i Silkeborg	13.05.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender varslet lejeforhøjelse trods ugyldige kontraktvilkår om vedligeholdelse	24.04.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet erklærer lejekontraktens vedligeholdelsesklausuler ugyldige grundet forkert typeformular, men afviser de fleste konkrete vedligeholdelseskrav og krav om el-afgiftsreduktion.	09.12.2024
Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejers istandsættelseskrav grundet manglende lejekontrakt og lejeforhold på Lejelovens vilkår	11.09.2024
Huslejenævnet · Ugyldig lejekontrakt medfører bortfald af krav om maling ved fraflytning	19.04.2023

§ 4 § 11 "Særlige vilkår" – kontraktens tyngdepunkt

Typeformularens elleve paragraffer er bygget op, så §§ 1-10 dækker de standardiserede felter (parter og det lejede, lejeforholdets begyndelse og ophør, leje og betaling, depositum, forbrug, antenne og internet, lejemålets stand ved ind- og fraflytning, vedligeholdelse, inventar samt beboerrepræsentation, husdyr og husorden), mens **§ 11** er det åbne felt, hvor parterne skriver alt det, de individuelt har aftalt. Den juridiske grund til, at netop dette felt er afgørende, står i [Lejeloven § 11, stk. 2](#): *"En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår, i det omfang der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen."* Lovens deklatoriske ordning er med andre ord default – en fravigelse gælder kun, hvis den er skrevet ind, og formularens systematik lægger op til, at den skrives ind i § 11, hvor lejeren har en reel mulighed for at læse den.

Typiske § 11-vilkår er nettoprisindeksregulering, gensidig uopsigelighe i en periode, begrænsninger i fremleje og bytte, ansvar for have og udenomsarealer, aftale om at lejeren overtager vedligeholdelsen, og oplysninger om at lejemålet overtages nyistandsat. Men **det er ikke nok at et vilkår står i § 11** – vilkåret skal også angå en regel, der overhovedet kan fraviges. Store dele af lejeloven er præceptiv: [§ 53, stk. 1](#) gør reglerne om lejefastsættelse ufravigelige til skade for lejeren bortset fra nettoprisindeksregulering, [§ 115](#) begrænser hvad der kan aftales om vedligeholdelse og istandsættelse, og [§ 189](#) gør flyttesynsreglerne ufravigelige. Hertil kommer [§ 22, stk. 1](#), hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales vilkår, der samlet set er mere byrdefulde for lejeren end for andre lejere i ejendommen.

Praksis om § 11 falder i to grupper. Den første er de vilkår, der er ugyldige uanset placering: en trappelejeklausul i § 11 om stigning med 100 kr. pr. måned hvert år er blevet tilsidesat som stridende mod forbuddet mod trappeleje siden 1. juli 2015, og en klausul om stigning med 200 kr. hvert andet år ligeledes. En reguleringsklausul, der byggede på Nationalbankens inflationstal, blev kendt ugyldig, fordi lovgrundlaget på aftaletidspunktet ikke gav adgang til den slags regulering. Den anden gruppe er de vilkår, der er gyldige, netop *fordi* de står der: da en udlejer i Hjørring havde aftalt nettoprisindeksregulering udtrykkeligt i kontraktens § 11, godkendte nævnet reguleringen fuldt ud. Modsat afviste et nævn i Skanderborg en stigning på 390 kr. pr. måned, fordi kontrakten var tavs om nettoprisindeks – og et andet nævn afviste opkrævning med tilbagevirkende kraft, da meddelelse om regulering skal gives *inden* betalingstidspunktet.

LOV

[Lejeloven § 11, stk. 2](#)[Lejeloven § 22, stk. 1](#)[Lejeloven § 34, stk. 1](#)[Lejeloven § 53, stk. 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser nettoprisindeksreguleret lejeforhøjelse grundet manglende aftale i lejekontrakten

22.10.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejers krav om vedligeholdelsesmangler og godkender huslejustreregulering efter nettoprisindekset	25.09.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet: Ugyldig lejekontrakt, trappeleje og fraflytningskrav ved lejemål i Silkeborg	13.05.2025
Huslejenævnet · Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	12.11.2024
Huslejenævnet · Lejer får medhold i sag om ugyldig trappeleje og udlejers for sent fremsatte fraflytningskrav	04.11.2024
Huslejenævnet · Afgørelse om omkostningsbestemt leje og ugyldighed af trappelejeklausul i København	13.05.2024
Huslejenævnet · Ugyldighed af trappelejeklausul og manglende aftalegrundlag for nettoprisindeksregulering	07.02.2024

§ 5 De ufravigelige kerneregler kontrakten aldrig kan flytte

Opsigelsesværnet. En boliglejer kan som udgangspunkt ikke opsiges. [Lejeloven § 170](#) opregner de få lejemålstyper, hvor udlejerens har en fri opsigelsesadgang (værelse i udlejerens egen bolig, det ene lejemål i et tofamiliehus udlejerens selv bebor, ejer- og andelsbolig ejeren selv vil bebo), og [§ 171](#) udtømmende de grunde, der ellers kan bære en opsigelse. Efter [§ 176](#) er opsigelsen ugyldig, hvis den ikke er skriftlig og indeholder oplysning om opsigelsesgrunden og lejerens indsigelsesadgang. Vilkår i § 11, der udvider opsigelsesadgangen, er derfor virkningsløse.

Tidsbegrænsning. En tidsbestemt lejeaftale ophører uden opsigelse ved lejetidens udløb, men [§ 173, stk. 3](#) giver boligretten adgang til at tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Københavns Byret tilsidesatte i 2023 en femårig tidsbegrænsning, hvor udlejerens alene havde henvist til et generelt forretnings- og udlejningskoncept, og hvor lejerens "opsigelse" med to års varsel reelt var en forlængelse af det tidsbegrænsede lejemål; Østre Landsret stadfæstede i maj 2025 og afviste samtidig, at lejerens havde udvist retsfortabende passivitet. Bruges lejemålet med udlejerens vidende i mere end en måned efter lejetidens udløb, fortsætter lejeforholdet i øvrigt uden tidsbegrænsning.

Normalistandsættelse ved fraflytning. Efter [§ 187, stk. 1](#) skal lejerens aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen bortset fra slid og ælde, der ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt – og 3. pkt. slår fast, at det **ikke kan pålægges lejerens at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejerens overtog det**. Parallelt bestemmer [§ 115, stk. 1](#), at det ikke kan aftales, at lejerens ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele, der er omfattet af lejerens egen vedligeholdelsespligt. Blev lejemålet faktisk overtaget nyistandsat, kan udlejerens godt kræve maling ved fraflytning – men det skal dokumenteres, og nævnene nedsætter rutinemæssigt krav, hvor indflytningsrapport og fotomateriale ikke bærer omfanget.

Ind- og fraflytningssyn. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne ved indflytning og udarbejde en indflytningsrapport, jf. [§ 90](#), og senest 2 uger efter at være blevet bekendt med fraflytningen afholde flyttesyn med mindst 1 uges skriftligt varsel, jf. [§ 187, stk. 3](#). Rapporterne skal udleveres ved synet eller sendes senest 2 uger efter. Alle krav er ufravigelige efter [§ 189](#).

Depositum. [§ 59](#) sætter loftet på 3 måneders leje for depositum og 3 måneders leje for forudbetalt leje, idet den forudbetalte leje samtidig ikke må overstige lejen i lejerens opsigelsesperiode. Nedsætter huslejenævnet lejen, skal depositummet nedsættes tilsvarende – i én sag skulle udlejerens tilbagebetale 4.950 kr. af depositummet, alene fordi lejen blev sat ned. Og forudbetalt leje må ikke indeholde aconto-bidrag til varme og vand; gør den det, skal differencen betales tilbage.

LOV	Lejeloven § 59, stk. 1	Lejeloven § 115, stk. 1	Lejeloven § 170	Lejeloven § 173, stk. 3
	Lejeloven § 187, stk. 1	Lejeloven § 189		
PRAKSIS	Landsretten · Østre Landsret stadfæster tilsidesættelse af tidsbegrænsning i lejemål			27.05.2025
	Byretten · Byret tilsidesatte tidsbegrænsning i lejemål og anså opsigelse for en ugyldig forlængelse			06.03.2023
	Huslejenævnet · Tvist om lejens størrelse, tilbagebetaling af depositum og ulovlig opkrævning af acontovand for værelse i Valby			25.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav og depositum, samt Ankenævnets ophævelse af tillægsgebyr			01.10.2024
	Huslejenævnet · Lejenedsættelse og tilbagebetaling af overbetalt leje og depositum, da årslejen væsentligt oversteg det lejedes værdi			20.09.2024

§ 6 Håndhævelsen: huslejenævn, boligret og hvad formfejl koster

Tvister om lejekontraktens vilkår afgøres i første række af **huslejenævnet**, ikke af domstolene. Nævnet afgør uenighed om depositum og forudbetalt leje efter [Lejeloven § 63](#), om vedligeholdelse efter [§ 114](#), om fraflytningsopgørelsen efter [§ 190](#) og om urimelige lejevilkår efter [§ 34](#), hvor nævnet direkte kan *ændre* lejevilkårene. Nævnets afgørelse kan indbringes for boligretten inden 4 uger. Spørgsmål om tidsbegrænsningens gyldighed og om opsigelser hører derimod under boligretten fra start.

Håndhævelsen er mærkbar. Får lejerer fuldt medhold, pålægges udlejerer et tillægsgebyr til nævnet efter [lov om boligforhold § 82, stk. 2](#) – i de nyeste afgørelser omkring 7.000 kr. Efterleves afgørelsen ikke, indberettes det til Grundejernes Investeringsfond, hvilket kan føre til frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jf. [§ 20](#) og [§ 21, stk. 2](#). Endelig skal udlejerer efter [Lejeloven § 194](#) inden 2 uger orientere beboerrepræsentationen eller samtlige lejere om enhver afgørelse, hvor en lejer helt eller delvis får medhold – og overtrædelse af den pligt straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Én formfejl i én kontrakt kan altså udløse krav fra hele ejendommen.

De dyreste fejl er de rent formelle. Et krav på 94.577,30 kr. bortfaldt i sin helhed, fordi den endelige indkaldelse til flyttesynet skete med én dags varsel – og lejerens skriftlige fuldmagt kunne ikke reparere det, da den var afgivet under pres for et ulovligt gebyr. Et ensidigt gennemført syn uden lovpligtigt varsel kostede tilsvarende udlejerer hele kravet. Manglende fraflytningsrapport har flere gange ført til fuld tilbagebetaling af depositum, og manglende indflytningsrapport udløser bortfald direkte efter [§ 90, stk. 3](#). Og fremsættes istandsættelseskravet ikke inden 2 uger fra flyttesynet eller fraflytningsdagen, er det tabt uanset dets berettigelse, jf. [§ 187, stk. 2](#).

De emner, kontraktens felter udløser i praksis, er behandlet i egne oversigter: [lejefastsættelse og lejeregulering](#), [huslejenævnets praksis om fraflytning og istandsættelse](#), [vedligeholdelsestvister](#), [opsigelse af lejemål](#), [fremleje af boliglejemål](#), [udsættelse ved lejerestance](#) og [skimmelsvamp og huslejenedsættelse](#).

LOV	Lejeloven § 63	Lejeloven § 114, stk. 1	Lejeloven § 187, stk. 2	Lejeloven § 190
	Lejeloven § 194, stk. 1			
PRAKSIS	Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt efter manglende overholdelse af frister for fraflytningssyn			09.01.2026
	Huslejenævnet · Fremlejegiver pålagt at tilbagebetale fuldt depositum, da krav om istandsættelse var forældet, og skriftlig tilbagebetalingsaftale ikke var overholdt			19.12.2025
	Huslejenævnet · Manglende indflytningsrapport medførte fuld tilbagebetaling af depositum			19.09.2025

Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende overholdelse af varslingsfrist for fraflytningssyn	31.03.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejers istandsættelseskrav grundet manglende lejekontrakt og lejeforhold på Lejelovens vilkår	11.09.2024
Huslejenævnet · Udlejer mister istandsættelseskrav og pålægges tilbagebetaling af fuldt depositum pga. manglende fraflytningsrapport	24.01.2024

§ 7 Typiske faldgruber

Typeformular A, 9. udgave brugt efter 1. januar 2023. A9 mistede sin autorisation 1. januar 2023, og A8 endnu tidligere. Bruges en udløbet formular, er kontrakten indgået på en uautoriseret blanket, og alle vilkår, der belaster lejereren mere end loven, er ugyldige efter [Lejeloven § 14, stk. 3](#). Huslejenævnene har gentagne gange annulleret afkrydsningen om, at lejereren har den indvendige vedligeholdelse – med den følge at hele istandsættelseskravet ved fraflytning bortfalder, og depositummet skulle betales tilbage fuldt ud.

Formularen "pyntet" med eget layout, margener eller skrifttype. Bekendtgørelsen tillader kun mindre fravigelser uden betydning for indholdet, og sidestørrelse (A4) samt sideantal må slet ikke ændres. Ændres margener, skrifttype eller opsætning, eller udelades formularens obligatoriske indledningstekst, mister blanketten autorisationen – også selv om teksten i øvrigt er den rigtige. Konsekvensen er den samme totale ugyldighed af de byrdefulde vilkår.

Fravigelser skrevet ind i §§ 1-10 i stedet for i § 11. Formularens § 11 er det eneste sted, hvor fravigelser af lovens deklatoriske ordning hører hjemme, og hvor lejereren har en reel chance for at opdage dem. Skjules en byrdefuld fravigelse i et fortrykt felt eller i en uklar formulering andetsteds i kontrakten, risikerer udlejeren, at vilkåret ikke anses for udtrykkeligt aftalt, jf. [Lejeloven § 11, stk. 2](#) – og at lejeforholdet på det punkt kører videre på lovens vilkår.

Trappeleje og hjemmestrikkede reguleringsklausuler i § 11. Aftaler om, at lejen stiger med et fast kronebeløb på bestemte datoer, har været ulovlige siden 1. juli 2015. Efter [Lejeloven § 53](#) kan lejen alene aftales reguleret én gang årligt efter nettoprisindekset. Klausuler om stigning "med 100 kr. pr. måned pr. 1. januar" eller efter Nationalbankens inflationstal er ugyldige, og udlejeren skal tilbagebetale samtlige opkrævede stigninger – typisk 3 år tilbage efter forældelsesreglerne, og længere hvis fristen er suspenderet.

Nettoprisindeks opkrævet uden aftale – eller varslet for sent. Regulering efter nettoprisindeks kræver en udtrykkelig aftale i kontrakten; er feltet ikke udfyldt, er der ingen hjemmel, og stigningen afvises. Selv med gyldig aftale skal den skriftlige meddelelse gives inden reguleringstidspunktet: nævnene har fastslået, at der ikke kan opkræves med tilbagevirkende kraft, og at meddelelse ét til to år efter reguleringsdatoen indebærer retsfortabende passivitet.

Krav om at aflevere lejemålet "nyistandsat". Efter [Lejeloven § 187, stk. 1, 3. pkt.](#), kan det ikke pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejereren overtog det, og reglen er ufravigelig efter [§ 189](#). Et generelt "nyistandsat"-vilkår i § 11 er derfor ugyldigt, medmindre lejemålet faktisk blev overtaget nyistandsat og indflytningsrapporten dokumenterer det. Uden dokumentation nedsættes eller bortfalder kravet.

Depositum og forudbetalt leje sat for højt – eller blandet med aconto. Depositum og forudbetalt leje må hver højst udgøre 3 måneders leje efter [Lejeloven § 59](#), og forudbetalt leje må ikke indeholde aconto-bidrag til varme, vand og el. Nedsættes lejen efterfølgende af huslejenævnet, skal depositum og forudbetalt leje reguleres tilsvarende, og det overskydende betales tilbage med renter.

Flyttesyn springes over, indkaldes for sent eller gennemføres ensidigt. Udlejere med mere end ét beboelseslejemål skal syne ved indflytning og senest 2 uger efter fraflytning, indkalde skriftligt med mindst 1 uges varsel og udlevere eller sende rapporten rettidigt. Overtrædes bare ét af kravene, bortfalder hele istandsættelseskravet efter [Lejeloven § 187, stk. 5](#) – i én nævnsafgørelse et krav på 94.577 kr., der faldt til nul, fordi indkaldelsen kom dagen før synet.

§ 8 Relaterede dokumenter

- [Erhvervslejekontrakt](#) – Lejekontrakten for butik, kontor og lager – aftalefrihedens marked, markedslejeregulering og afståelsesret
- [Købsaftale \(fast ejendom\)](#) – Bolighandlens hoveddokument – fortrydelsesret, advokatforbehold, huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfraskrivelse
- [Kautionserklæring](#) – At hæfte for andres gæld – selvskyldner vs. simpel kaution, bankens oplysningspligter og privatkautionistens værn

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 2		Lejeloven § 11	stk. 2
Lejeloven § 14	stk. 3	Lejeloven § 53	stk. 2
Lejeloven § 59	stk. 1	Lejeloven § 90	stk. 3
Lejeloven § 173	stk. 3	Lejeloven § 187	stk. 5

MATERIALE Citerede afgørelser

23 afgørelser

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		1
27.05.2025	Østre Landsret stadfæster tilsidesættelse af tidsbegrænsning i lejemål	9935-11626
BYRET TEN · FØRSTE INSTANS		1
06.03.2023	Byret tilsidesatte tidsbegrænsning i lejemål og anså opsigelse for en ugyldig forlængelse	9847-11517
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		21
26.03.2026	Lejer får fuldt depositum tilbage – ugyldig lejekontrakt (blanket 9A) fritager udlejer for istandsættelseskrav	860-130804
09.01.2026	Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt efter manglende overholdelse af frister for fraflytningssyn	147-125396

19.12.2025	Fremlejegiver pålagt at tilbagebetale fuldt depositum, da krav om istandsættelse var forældet, og skriftlig tilbagebetalingsaftale ikke var overholdt	147-128944
18.12.2025	Delvis godkendelse af istandsættelseskrav: Uautoriseret typeformular ændrede vedligeholdelsespligten	250-122411
22.10.2025	Huslejenævnet afviser nettoprisindeksreguleret lejeforhøjelse grundet manglende aftale i lejekontrakten	746-124185
25.09.2025	Huslejenævnet afviser lejers krav om vedligeholdelsesmangler og godkender huslejeregulering efter nettoprisindekset	860-121600
19.09.2025	Manglende indflytningsrapport medførte fuld tilbagebetaling af depositum	740-120324
13.05.2025	Huslejenævnet: Ugyldig lejekontrakt, trappeleje og fraflytningskrav ved lejemål i Silkeborg	740-118055
24.04.2025	Huslejenævnet godkender varslet lejeforhøjelse trods ugyldige kontraktvilkår om vedligeholdelse	316-118566
31.03.2025	Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende overholdelse af varslingsfrist for fraflytningssyn	101
25.02.2025	Twist om lejens størrelse, tilbagebetaling af depositum og ulovlig opkrævning af acontovand for værelse i Valby	101
09.12.2024	Huslejenævnet erklærer lejekontraktens vedligeholdelsesklausuler ugyldige grundet forkert typeformular, men afviser de fleste konkrete vedligeholdelseskrav og krav om el-afgiftsreduktion.	320-116589
12.11.2024	Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	621-57190
04.11.2024	Lejer får medhold i sag om ugyldig trappeleje og udlejers for sent fremsatte fraflytningskrav	480-58281
01.10.2024	Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav og depositum, samt Ankenævnets ophævelse af tillægsgebyr	101
20.09.2024	Lejenedsættelse og tilbagebetaling af overbetalt leje og depositum, da årslejen væsentligt oversteg det lejedes værdi	316-55774
11.09.2024	Huslejenævnet afviser udlejers istandsættelseskrav grundet manglende lejekontrakt og lejeforhold på Lejelovens vilkår	316-107199
13.05.2024	Afgørelse om omkostningsbestemt leje og ugyldighed af trappelejeklausul i København	101-125942
07.02.2024	Ugyldighed af trappelejeklausul og manglende aftalegrundlag for nettoprisindeksregulering	H 24/354
24.01.2024	Udlejer mister istandsættelseskrav og pålægges tilbagebetaling af fuldt depositum pga. manglende fraflytningsrapport	710-125912
19.04.2023	Ugyldig lejekontrakt medfører bortfald af krav om maling ved fraflytning	101-125770

05

PRAKSISOVERSIGT · BOLIG- & EJENDOMSDOKUMENTER

Samejeoverenskomst

Aftalen når to eller flere ejer bolig sammen – ejerbrøk, hæftelse, exit og opløsning ved uenighed

Version 1 · Opdateret 21. jul. 2026 · 12 afgørelser · 2009-2025

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

En **samejeoverenskomst** (også kaldet samejekontrakt eller samejeaftale) er den skriftlige aftale mellem to eller flere personer, der ejer den samme faste ejendom i *ideelle anparter* – typisk ugifte samlevende, der køber hus sammen, men også søskende om et arvet sommerhus, venner om en udlejningsejendom eller forældre og barn om en forældre købslejlighed. Parterne er samejerne selv; aftalen regulerer forholdet **mellem** dem – ikke forholdet til banken, realkreditinstituttet eller en senere køber.

Det juridiske udgangspunkt er, at det almindelige sameje om fast ejendom er **ulovreguleret**. Der findes ingen "samejelov", og Skattestyrelsen konstaterer tørt i Den juridiske vejledning, at der heller ikke findes særskilt lovgivning om formueforholdet mellem ugifte samlevende – hver part råder over sine egne aktiver og hæfter for sin egen gæld. Retsstillingen udfyldes derfor af almindelige obligationsretlige grundsætninger og af retspraksis, og den mest indgribende af de udfyldende regler er, at **enhver samejer som udgangspunkt kan kræve samejet ophævet** – om nødvendigt ved offentlig (frivillig) auktion over hele ejendommen.

Oversigten er bygget op efter dokumentets naturlige liv: først hvornår aftalen bør oprettes og hvilken pligtstatus den har, dernæst checklisten over det indhold aftalen bør rumme for at virke, så de fejl praksis afslører, og til sidst uddybende afsnit om den udfyldende ret, det interne regnskab, tinglysningens betydning over for tredjemand og samspillet med testamente, arv og forsikring.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Samejeoverenskomsten er frivillig og ulovreguleret – men det er netop derfor, den er kritisk: uden aftale udfyldes retsstillingen af retspraksis, ikke af parternes forventninger.
- 02** Den udfyldende hovedregel er, at enhver samejer kan kræve samejet ophævet; kan parterne ikke enes om frivilligt salg, ender ejendommen på offentlig auktion – også den anpart, medejeren i forvejen ejer.
- 03** Den tinglyste ejerbrøk er udgangspunktet for fordelingen af provenuet; hvem der faktisk betalte, ændrer det ikke uden en dokumenteret aftale.
- 04** Over for realkreditinstituttet og banken hæfter samejerne solidarisk, når de har underskrevet samme gældsbrev, jf. [Gældsbrevsloven § 2](#) – den interne brøk binder ikke kreditor, og regres skal aftales særskilt.

- 05** Forkøbsret, tilbudspligt og brugsret virker kun mod senere købere og kreditorer, hvis de er tinglyst; ellers er de rene aftaleforpligtelser mellem parterne.
- 06** Interne krav mellem samejere forældes efter [Forældelsesloven § 3, stk. 1](#) på 3 år – en løbende, skriftlig opgørelse er derfor ikke pynt, men en betingelse for at kravet overlever.
- 07** Ugifte samlevende arver ikke hinanden uden testamente, og kompensationskrav efter berigelses- og forudsætningsbetragtninger tilkendes kun restriktivt i praksis; samejeoverenskomsten pakkes derfor normalt med testamente og eventuel krydslivsforsikring.
- 08** Aftalen er ikke urørlig: urimelige vilkår – fx en fastlåst overtagelsespris langt under handelsværdien – kan ændres eller tilsidesættes efter [Aftaleloven § 36](#).

§ 1 Hvornår er dokumentet påkrævet?

Aldrig lovpligtig. Der findes ingen bestemmelse i dansk ret, der pålægger samejere af fast ejendom at oprette en samejeoverenskomst. Aftalen hviler på almindelig aftalefrihed, kan indgås formløst og er gyldig mellem parterne uden notar, vidner eller registrering. Pligt-statusen er altså **frivillig** – men prisen for at undlade den betales i den udfyldende ret.

Betinget: aftalen bliver praktisk uundværlig, når mindst ét af følgende er til stede.

- Parterne er **ugifte samlevende**. Ægtefællelovens regler om delingsformue, compensation og skifte gælder ikke, og der er ingen legal arveret mellem samlevende – [Arveloven § 9](#) tillægger kun *ægtefællen* arveret.
- **Indskuddene er skæve** i forhold til den tinglyste ejerbrøk (den ene lægger udbetalingen, den anden ikke), eller den ene betaler en større del af terminen, forbedringerne eller ombygningen.
- Én af parterne skal have **eksklusiv brugsret** til hele eller dele af ejendommen, eller rådigheden fordeles anderledes end ejerandelene.
- Der ønskes **forkøbsret, tilbudspligt, overtagelsesret eller karenperiode**, så den ene ikke uden videre kan kræve hele ejendommen solgt.
- Ejendommen ejes af **flere end to** (søskendesameje om sommerhus), hvor uenighed statistisk set er et spørgsmål om tid.

Betinget lovkrav for virkningen udadtil. Selve aftalen kræver ingen registrering, men skal de rettigheder, den stifter – forkøbsret, tilbudspligt, brugsret, rådighedsbegrænsninger – kunne gøres gældende mod senere aftaler om ejendommen og mod kreditorforfølgning, **skal** de tinglyses, jf. [Tinglysningsloven § 1](#). Utinglyste rettigheder virker kun mellem parterne selv.

Tidspunktet. Aftalen bør oprettes **samtidig med købsaftalen og skødet** – ikke bagefter. Efterfølgende ændring af ejerbrøken er en overdragelse af en ideel anpart med tilhørende skøde, tinglysningsafgift, avanceopgørelse og risiko for gaveafgift, og en aftale indgået midt i et byggeprojekt viser sig ofte at være indgået for sent til at fange det, der allerede er betalt.

Hvad man mister uden aftalen. Uden samejeoverenskomst gælder den udfyldende hovedregel fra retspraksis: enhver samejer kan kræve samejet ophævet, og kan parterne ikke enes om et frivilligt salg, sker ophævelsen ved offentlig auktion over hele ejendommen. Retsplejelovens auktionsregler anvendes efter [Retsplejeloven § 538](#),

stk. 2 også på auktion uden forudgående udlæg, "med de ændringer, som følger af forholdets natur", og det er den ramme, fogedretten i praksis afvikler den frivillige auktion i. Der er ingen automatisk kompensation for skæve indskud, ingen karenperiode og ingen fortrinsret for den, der ønsker at blive boende.

§ 2 Det skal dokumentet indeholde

1. Entydig identifikation af samtlige samejere (navn og cpr-nr.) og af ejendommen med matrikelnummer og adresse. Det er samtidig en betingelse for, at aftalen eller rettigheder efter den kan tinglyses. *(Tinglysningsloven § 9, stk. 1)*
2. Ejerbrøken (den ideelle anpart) skal angives præcist, og det bør fremgå udtrykkeligt, om brøken afspejler parternes kontante indskud, eller om et skævt indskud i stedet skal udlignes ved et internt tilgodehavende.
3. Fordelingen af de løbende udgifter bør fastlægges post for post: terminsydelser, ejendomsskat, forsikring, forbrug, fællesudgifter og almindelig vedligeholdelse – og hvordan der afregnes, hvis den ene lægger ud.
4. Forbedringer og ekstraordinære indskud bør kræve skriftlig, løbende opgørelse (tillæg eller bilag med underskrift), og det bør stå, om kravet forfalder løbende eller først ved salg. Uden det risikerer kravet at forælde efter tre år. *(Forældelsesloven § 3, stk. 1)*
5. Brugsretten bør reguleres: hvem må bruge hvad, hvad gælder ved eneophold, og hvad der betales for en brugsret, der er større end ejerandelen. Væsentligt skæv rådighed kan udløse beskatning af en objektiv lejeværdi. *(Statsskatteloven § 4)*
6. Hæftelsen skal beskrives i to lag: den solidariske hæftelse udadtil over for realkredit- og pengeinstitut, og den interne fordeling med udtrykkelig regresadgang for den, der betaler mere end sin andel. *(Gældsbrevsloven § 2)*
7. Forkøbsret eller tilbudspligt bør fastlægges med en klar udløsningsmekanisme, en frist for accept og en metode til værdiansættelse (fx to mæglervurderinger eller en skønsmand) – ikke en fast kronepris.
8. Overtagelsesret ved samlivsophør eller udtræden bør angive, hvem der kan overtage hele ejendommen, på hvilke vilkår, og at overtagelsen er betinget af, at kreditor frigør den udtrædende for hæftelsen.
9. Opløsningsproceduren bør fastlægges: eventuel karenperiode, varsel, obligatorisk forsøg på salg i fri handel og mæglervalg – ellers gælder den udfyldende adgang til at kræve ophævelse med salg på offentlig auktion. *(Retsplejeloven § 538, stk. 2)*
10. Misligholdelse bør have en konsekvens: påkrav, rente, og ret for den betalende samejer til at indløse (udløse) den misligholdende samejers anpart mod fradrag i afregningen.
11. Dødsfald bør reguleres med forkøbs- eller overtagelsesret for længstlevende samejer, koordineret med testamente – herunder eventuelt udvidet samlevertestamente for ugifte samlevende. *(Arveloven § 87)*
12. De rettigheder, der skal binde andre end parterne – forkøbsret, tilbudspligt, brugsret og rådighedsbegrænsninger – skal tinglyses på ejendommen for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. *(Tinglysningsloven § 1, stk. 1)*

LOV

Arveloven § 87

Forældelsesloven § 3, stk. 1

Gældsbrevsloven § 2

Retsplejeloven § 538, stk. 2

Statsskatteloven § 4

Tinglysningsloven § 1, stk. 1

Tinglysningsloven § 9, stk. 1

§ 3 Det ulovregulerede sameje – hvad gælder, når man intet har aftalt?

Sameje om fast ejendom er ikke reguleret i nogen samlet lov. Hver samejer ejer en *ideel anpart* – en brøkdel af hele ejendommen, ikke et fysisk afgrænset værelse – og kan som udgangspunkt frit sælge, pantsætte og lade sin anpart gøre til genstand for kreditorforfølgning. Til gengæld kræver dispositioner over *hele* ejendommen enighed, og netop dét er samejets svage punkt.

Den vigtigste udfyldende regel er retspraksis' anerkendelse af, at enhver samejer kan kræve samejet **ophævet**. Kan parterne ikke enes om et frivilligt salg, fastslår retten, at samejet skal opløses, og ejendommen sælges ved offentlig (frivillig) auktion; Skatterådet lagde netop dette til grund i det bindende svar SKM2012.356.SR, hvor Københavns Byret havde bestemt, at to udlejningsejendomme skulle på frivillig auktion, fordi arvingerne og medejeren ikke kunne enes om prisen. Retsplejelovens auktionsregler anvendes i denne situation, fordi [Retsplejeloven § 538, stk. 2](#) udstrækker dem til auktion uden forudgående udlæg, og auktionen holdes i den retskreds, hvor ejendommen ligger, jf. [Retsplejeloven § 539](#). En samejeoverenskomst kan modificere dette med karenperioder, varsler og pligt til først at forsøge salg i fri handel – men kan næppe helt afskære adgangen til at komme ud.

For ugifte samlevende er billedet endnu barskere. Der er ingen bodeling, ingen delingsformue og ingen legal arveret. Den, der mener at have betalt mere end sin andel, er henvist til et kompensations- eller tilbagebetalingskrav, og praksis er restriktiv: i Retten i Næstveds dom af 20. december 2012 (BS-283/2011-NAE) og Retten i Hjørrings dom af 18. marts 2011 (BS-261/2010-HRS) blev kompensationskrav efter henholdsvis 22 og 35 års samliv prøvet efter berigelses- og forudsætningssynspunkter, og i Retten i Esbjergs dom af 30. maj 2024 (BS-11788/2023-ESB) og Retten i Aarhus' dom af 29. juli 2021 (BS-8638/2018-ARH) faldt tilbagebetalingskrav på overførsler mellem samlevende, fordi låneaftalen ikke kunne bevises. Selv procesretligt koster fraværet af klare aftalevilkår: i kendelsen af 2. august 2012 (BS-690/2012-ARH) måtte retten tage stilling til værneting i en sag alene om fortolkningen af en samejekontrakt. Se videre [praksis om ophævelse af sameje og intern afregning, ugifte samlevendes retsstilling og tvangssalg af fast ejendom](#).

LOV	ArveLoen § 9	Retsplejeloven § 538, stk. 2	Retsplejeloven § 539
PRAKSIS	Byretten · Krav om tilbagebetaling af 372.000 kr. efter samlivsophør afvist: Manglende bevis for låneaftaler Byretten · Sag om bristede forudsætninger ved samlivsophør og tilbagebetaling af lån Byretten · Kompensationskrav efter 22 års samliv Byretten · Kendelse om værneting i sag om fortolkning af samejekontrakt på fast ejendom Byretten · Kompensationskrav efter 35 års samliv		
			30.05.2024
			29.07.2021
			20.12.2012
			02.08.2012
			18.03.2011

§ 4 Ejerbrøk, indskud og det interne regnskab

Ejerbrøken er aftalens omdrejningspunkt, fordi den både bestemmer, hvad man ejer, og hvad man får ved et salg. Den tinglyste adkomst er udgangspunktet, og et skævt indskud ændrer ikke i sig selv brøken. Derfor må aftalen tage udtrykkelig stilling til ét af to spor: enten *tilpasses brøken indskuddet* (fx 60/40), eller *brøken holdes lige, og den, der har lagt mest, får et internt tilgodehavende*, der forlods dækkes af provenuet.

Vælger man det andet spor, er dokumentationen alt. Vestre Landsrets dom af 11. marts 2025 (BS-49673/2023-VLR) er skoleeksemplet: parterne havde en samejeoverenskomst, hvorefter ombygningsudgifterne skulle deles halvt, og hvorefter et **tillæg** skulle udarbejdes, hvis udgifterne endte skævt. Tillægget blev aldrig lavet, og landsretten afviste både at fortolke aftalen udvidende og at tilkende manden forlods dækning af salgsprovenuet – og fastslog samtidig, at kravet uanset fortolkningen var forældet efter [Forældelsesloven § 3](#), fordi det kunne gøres gældende allerede ved ombygningens afslutning. Konsekvensen for kontraktkoncipisten er klar: byg aftalen op om en løbende, underskrevet mellemregning – ikke om et tillæg, som travle samlevende aldrig får skrevet – og indsæt en bestemmelse om, at forældelse suspenderes eller afbrydes ved årlig skriftlig anerkendelse.

Det interne regnskab har også en skattemæssig side. Fordeles rådigheden væsentligt anderledes end ejerandelene, kan den samejer, der reelt afgiver sin brug, blive beskattet af en objektiv lejeværdi efter [Statsskatteloven § 4](#) – Landsskatterettens afgørelse af 19. november 2009 (j.nr. 09-00201) nedsatte ansættelsen til 0 kr., netop fordi klagerens rådighed *svarede* til ejerandelen, og fordi begge medejere var omfattet af [Ejendomsavancebeskatningsloven § 1](#). Endelig bør aftalen forholde sig til, at hver samejer som udgangspunkt kan afstå sin anpart skattefrit efter parcelhusreglen i [Ejendomsavancebeskatningsloven § 8](#), hvis anparten har tjent til bolig for vedkommende – og at en efterfølgende justering af ejerbrøken er en overdragelse med avanceopgørelse og eventuel gaveafgift til følge.

LOV

[Boafgiftsloven § 22, stk. 1](#)
[Ejendomsavancebeskatningsloven § 8](#)
[Forældelsesloven § 3, stk. 1](#)
[Statsskatteloven § 4](#)

PRAKSIS	Landsretten · Krav om betaling for ombygning af fælles ejendom afvist på grund af forældelse og manglende aftale	11.03.2025
	Landsskatteretten · Ingen beskatning af objektiv lejeværdi ved sameje af ejendom, når medejere har rådighed	19.11.2009

§ 5 Hæftelse, tinglysning og forkøbsret – hvad binder tredjemand?

Samejeoverenskomsten regulerer forholdet mellem samejerne. Den regulerer ikke forholdet til dem, der har penge til gode i ejendommen. Har begge samejere underskrevet realkreditpantebrevet eller banklånet, hæfter de "een for alle og alle for een", medmindre andet er aftalt med kreditor, jf. [Gældsbrevsloven § 2](#) – og bestemmelsens stk. 2 giver netop den, der har betalt, ret til at afkræve hver medskyldner sin del. En intern brøk på 70/30 gør altså ingen forskel for banken; den gør kun en forskel i regresopgøret, og kun hvis den er skriftligt fastlagt. Tilsvarende bortfalder hæftelsen ikke, blot fordi den ene sælger sin anpart til den anden: frigørelse kræver kreditors udtrykkelige accept, og den bør derfor være en betingelse i aftalens exit-klausul.

Også offentligretlige pligter rammer hver samejer for sig. Østre Landsret idømte i dommen af 13. marts 2025 (S-3388-22) hver af to samejende ægtefæller en selvstændig bøde for tilsidesættelse af bopælspligten og den manglende anmeldelse af boligen som ledig – pligten påhvilede begge ejere, uanset at ejendommen var ejet i fællesskab.

Skal aftalens rettigheder virke over for senere købere og kreditorer, skal de tinglyses. [Tinglysningsloven § 1](#) er ubønhørlig: rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, og den ret, der skal fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen i god tro. Dokumentet skal efter [Tinglysningsloven § 10, stk. 1](#) gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom og fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen kan råde – og der kan

ikke tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument, ligesom afgiften efter [Tinglysningsafgiftsloven § 7](#) beregnes pr. rettighedstype. Virkningen af at gøre det rigtigt er stor: i Østre Landsrets kendelse af 17. april 2013 (B-1091-13) blev en tinglyst forkøbsret anset for at kunne gøres gældende "ved enhver overdragelse, herunder ved tvangsauktion", så den forkøbsberettigede kunne indtræde i auktionskøberens sted.

Værdiansættelsesmekanismen i forkøbsretten fortjener særlig omhu. En fast kronepris eller "overtagelse til restgælden" bliver med årene enten et gavevilkår eller en urimelighed. Landsskatteretten fastslog i afgørelsen af 18. februar 2011 (j.nr. 07-01712), at tidligere samlevende med fælles børn er interesseforbundne parter, og at en tinglyst køberet til restgælden på 350.000 kr. ikke kunne lægges til grund, når syn og skøn satte handelsværdien til 685.000 kr. Skriv i stedet en objektiv mekanisme ind – gennemsnittet af to mæglervurderinger eller en skønsmand – og lad [Aftaleloven § 36](#) være en påmindelse om, at fastlåste vilkår kan blive ændret eller tilsidesat, hvis de med tiden bliver urimelige.

LOV	Aftaleloven § 36	Gældsbrevsloven § 2	Tinglysningsafgiftsloven § 7
	Tinglysningsloven § 1, stk. 1	Tinglysningsloven § 10, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Bøde for brud på bopælspligt og manglende anmeldelse af bolig: Fortolkning af 'ledig' i Boligreguleringsloven		
	Landsretten · Landsrettens kendelse om forkøbsret ved tvangsauktion		
	Landsskatteretten · Ejendomsoverdragelse mellem interesseforbundne parter - overdragelse til restgæld		
			13.03.2025
			17.04.2013
			18.02.2011

Dødsfald, arv og forsikring – dokumentpakken omkring

§ 6 samejeoverenskomsten

Samejeoverenskomsten løser uenighed mellem levende samejere. Den løser ikke arveretten, og for ugifte samlevende er det dér, den største risiko ligger. Kun ægtefællen har legal arveret efter [Arveloven § 9](#); en samlever arver intet uden testamente, og afdødes ideelle anpart tilfalder børn eller anden slægt, som herefter bliver længstlevendes nye medejere – med samme adgang til at kræve samejet ophævet.

Derfor kombineres samejeoverenskomsten næsten altid med et testamente. Ugifte samlevende kan efter [Arveloven § 87](#) oprette et *udvidet samlevertestamente*, hvor de arver hinanden, som var de ægtefæller – dog ikke med adgang til uskiftet bo. Gyldigheden er betinget: efter [Arveloven § 88](#) skal parterne på førstafdødes dødstidspunkt bo sammen på fælles bopæl og enten vente, have eller have haft fælles barn eller have levet ægteskabsligt sammen i de sidste 2 år, og testamentet bortfalder efter [Arveloven § 89](#), hvis parterne gifter sig med hinanden eller en af dem gifter sig med en anden. Formkravet er det almindelige – skriftlighed og notarpåtegning efter [Arveloven § 63](#). Livsarvingers tvangsarv sætter grænsen for, hvor meget længstlevende kan tilgodeses.

Afgiftsmæssigt er samlivet en fordel, når det har varet længe nok: personer, der har haft fælles bopæl med afdøde i de sidste 2 år før dødsfaldet, slipper for tillægsboafgiften på 25 pct. efter [Boafgiftsloven § 1, stk. 2](#), og samme 2-årige bopælskrav giver adgang til det årlige afgiftsfrie gavebeløb. Er samlivet kortere, kan arven til samleveren blive beskåret hårdt af afgift, netop når pengene skal bruges til at løse medarvingerne ud af huset.

Endelig bør finansieringen af forkøbsretten tænkes med. En krydslivsforsikring – hvor hver samejer forsikrer den anden – giver længstlevende likviditet til at overtage anparten. Begunstigelsen skal holdes ajour og formuleres præcist: efter [Forsikringsaftaleloven § 105 a](#) anses en samlever kun for "nærmeste pårørende", hvis

parterne bor sammen og enten venter/har fælles barn eller har boet ægteskabsligt sammen i de sidste 2 år før dødsfaldet. Højesterets dom af 2. februar 2024 (BS-50349/2023-HJR) viser konsekvensen af at glemme det: forsikringssummen tilfaldt afdødes børn, fordi samlivet var endeligt ophørt. Se videre om arvereglerne i [praksisoversigten om arveret](#).

LOV

ArveLoVen § 63

ArveLoVen § 87

ArveLoVen § 88

Boafgiftsloven § 1, stk. 2

Forsikringsaftaleloven § 105a

PRAKSIS	Højesteret · Forsikringssum tilfaldt afdødes børn som nærmeste pårørende efter endeligt samlivsophør	02.02.2024
	Højesteret · Beskatning af millionbeløb ved samlivsophør: Spørgsmålet om kompensationskrav, gaveafgift og menneskerettigheder	01.02.2012

§ 7 Typiske faldgruber

Ingen aftale – og så kan den ene tvinge boligen på auktion. Uden samejeoverenskomst gælder den udfyldende regel fra retspraksis om, at enhver samejer kan kræve samejet ophævet. Kan parterne ikke enes om et frivilligt salg, træffer retten bestemmelse om ophævelse, og ejendommen sælges på offentlig (frivillig) auktion – også den anpart, medejeren i forvejen ejer, som det fremgår af Skatterådets bindende svar SKM2012.356.SR. Resultatet er salg på et tidspunkt og til en pris, ingen af parterne selv har valgt.

Skævt indskud uden skriftlig regulering. Betaler den ene hele udbetalingen, men tinglyses adkomsten 50/50, er udgangspunktet, at provenuet deles 50/50. Kompensationskrav mellem tidligere samlevende bygger på berigelses- og forudsætningsbetragtninger og tilkendes kun restriktivt – se Retten i Næstveds dom af 20. december 2012 (BS-283/2011-NAE) om kompensationskrav efter 22 års samliv og Retten i Hjørrings dom af 18. marts 2011 (BS-261/2010-HRS) efter 35 års samliv. Får man et beløb, kan det oven i købet udløse skat eller gaveafgift, jf. Højesterets dom af 1. februar 2012 (sag 94/2010).

Tillægget, der aldrig blev lavet – og forældelsen der løb. En samejeoverenskomst, der betinger forlods dækning af, at parterne senere udarbejder et tillæg med en opgjort saldo, er værdiløs, hvis tillægget aldrig laves. I Vestre Landsrets dom af 11. marts 2025 (BS-49673/2023-VLR) mistede en mand kravet på 1,2 mio. kr. af salgsprovenuet, netop fordi det aftalte tillæg aldrig blev udarbejdet – og kravet var under alle omstændigheder forældet efter [Forældelsesloven § 3](#), fordi der var gået mere end tre år fra ombygningens afslutning til stævningen.

Utinglyst forkøbsret og brugsret. Forkøbsret, tilbudspligt og eksklusiv brugsret, der kun står i den underskrevne aftale i skuffen, er rene aftaleforpligtelser mellem parterne og fortrænges af en godtroende erhverver og af kreditorforfølgning. Tinglysning gør forskellen: i Østre Landsrets kendelse af 17. april 2013 (B-1091-13) kunne en tinglyst forkøbsret gøres gældende ved *enhver* overdragelse – også over for den, der havde købt ejendommen på tvangsauktion. Husk desuden, at der ikke kan tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument, og at afgiften beregnes pr. rettighedstype.

Troen på at den interne brøk begrænser hæftelsen over for banken. Har begge underskrevet pantebrevet eller gældsbeviset, hæfter de én for alle og alle for én, medmindre andet er aftalt med kreditor. En intern aftale om at hæfte 70/30 binder ikke realkreditinstituttet, og en udtrædende samejer bliver ikke frigjort, blot fordi anparten overdrages – det kræver kreditors accept. Uden en udtrykkelig regresbestemmelse står den, der betaler den andens andel, tilbage med et krav, der skal bevises og forfølges inden for forældelsesfristen.

Fastlåst overtagelsespris i aftalen. En klausul om, at den ene kan overtage ejendommen "til restgælden" eller til en pris fastsat for år tilbage, er både aftaleretligt og skatteretligt farlig. Landsskatteretten fastslog i afgørelsen af 18. februar 2011 (j.nr. 07-01712), at tidligere samlevende med fælles børn er interesseforbundne parter, og at en tinglyst køberet til restgælden ikke kunne lægges til grund – overdragelsen skulle ske til handelsværdien, med gaveafgift efter [Boafgiftsloven § 22, stk. 1](#) af differencen. Vilåret kan desuden ændres eller tilsidesættes som urimeligt.

Eksklusiv brugsret uden skattemæssig stillingtagen. Aftaler man, at den ene bor i hele ejendommen, mens begge ejer halvdelen, kan den ikke-boende samejer blive beskattet af en objektiv lejeværdi. Landsskatteretten frifandt i afgørelsen af 19. november 2009 (j.nr. 09-00201) en medejer, netop fordi rådigheden *ikke* i væsentlig grad afveg fra ejerandelen – modsætningsvis udløser en væsentligt skæv rådighed beskatning. Samejeoverenskomsten bør derfor tage stilling til, om der betales leje for merbrugen.

Samejeoverenskomst uden testamente og uden opdateret begunstivelse. Forkøbsretten for længstlevende samejer hjælper ikke, hvis vedkommende hverken arver eller kan finansiere overtagelsen: ugifte samlevende har ingen legal arveret, og afdødes anpart tilfalder børn eller anden slægt. Begunstigelsen på livsforsikringen skal desuden holdes ajour – i Højesterets dom af 2. februar 2024 (BS-50349/2023-HJR) tilfaldt forsikringssummen afdødes børn som "nærmeste pårørende", fordi samlivet var endeligt ophørt.

§ 8 Relaterede dokumenter

- [Testamente](#) – Rådighed over arven inden for tvangsarvens grænser – notartestamente, friarv og de dispositioner der holder i skifteretten
- [Ægtepagt](#) – Aftalen om formueordningen i ægteskabet – særejeformer, gyldig tinglysning og pensionskompensation
- [Købsaftale \(fast ejendom\)](#) – Bolighandlens hoveddokument – fortrydelsesret, advokatforbehold, huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfraskrivelse
- [Gældsbrief](#) – Skylderkæringen på skrift – simple vs. omsætningsgældsbriefe, tvangsfuldbyrdelse og familielånets krav
- [Ejeraftale](#) – Aftalen mellem kapitalejerne – exit, forkøbsret, dødvande og hvorfor selskabslovens § 82 gør den nødvendig
- [Fremtidsfuldmagt](#) – Selvvalgt repræsentation før tab af handleevne – oprettelse, ikraftsættelse via Familieretshuset og fuldmægtigens pligter
- [Gavebrief](#) – Dokumentation af gaver – afgiftsfri bundbeløb, gaveanmeldelse, særejeklausuler og kreditorernes grænser

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Aftaleloven § 36	Arveloven § 87
Boafgiftsloven § 22 stk. 1	Forældelsesloven § 3 stk. 1
Gældsbriefsloven § 2	Retsplejeloven § 538 stk. 2

Tinglysningsloven § 1

stk. 1

Tinglysningsloven § 10

stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

12 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

02.02.2024	Forsikringssum tilfaldt afdødes børn som nærmeste pårørende efter endeligt samlivsophør	bs-50349-2023-hjr
01.02.2012	Beskatning af millionbeløb ved samlivsophør: Spørgsmålet om kompensationskrav, gaveafgift og menneskerettigheder	94-2010

LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS

3

13.03.2025	Bøde for brud på bopælspligt og manglende anmeldelse af bolig: Fortolkning af 'ledig' i Boligreguleringsloven	S-3388-22
11.03.2025	Krav om betaling for ombygning af fælles ejendom afvist på grund af forældelse og manglende aftale	9892-11574
17.04.2013	Landsrettens kendelse om forkøbsret ved tvangsauktion	6681-8024

BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS

5

30.05.2024	Krav om tilbagebetaling af 372.000 kr. efter samlivsophør afvist: Manglende bevis for låneaftaler	9806-11464
29.07.2021	Sag om bristede forudsætninger ved samlivsophør og tilbagebetaling af lån	1155-1405
20.12.2012	Kompensationskrav efter 22 års samliv	32-32
02.08.2012	Kendelse om værneting i sag om fortolkning af samejekontrakt på fast ejendom	1683-2024
18.03.2011	Kompensationskrav efter 35 års samliv	3416-4072

LANDSSKATTERETTEEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS

2

18.02.2011	Ejendomsoverdragelse mellem interesseforbundne parter - overdragelse til restgæld	07-01712
19.11.2009	Ingen beskatning af objektiv lejeværdi ved sameje af ejendom, når medejer har rådighed	09-00201