

PRAKSISOVERSIGTER • SAMLET UDGAVE

Praksis fra *Huslejenævnet*

Lejetvister i private udlejningsboliger – den centrale lejeretlige instans.

OVERSIGTER

10

AFGØRELSE

311

PERIODE

2006–2026

10 OVERSIGTER

Indhold

01	Depositum og forudbetalt leje – størrelse, regulering og modregning	41 afg.
02	Forbrugsregnskab i private lejemål (Huslejenævnet)	65 afg.
03	Fremleje og brugsoverladelse i private lejemål	36 afg.
04	Fri lejefastsættelse, nybyggeri og 80/20-ejendomme	55 afg.
05	Gennemgribende moderniserede lejemål (§ 19, stk. 2)	7 afg.
06	Huslejenævnets kompetence, gebyr og sagsbehandling	27 afg.
07	Lejeforhøjelse for skatter/afgifter og nettoprisindeks	56 afg.
08	Tidsbegrænsede lejeaftaler og fortsættelse	8 afg.
09	Ugyldige og byrdefulde lejevilkår	10 afg.
10	Virkningstidspunkt, 1-års frist og tilbagebetaling af leje	6 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 · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over depositum og forudbetalt leje – størrelse, regulering og modregning

Huslejenævnets praksis om lejelovens §§ 59-63 – størrelsesgrænsen, § 60-regulering og grænserne for udlejers modregning

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 41 afgørelser · 2014-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Depositum og forudbetalt leje er den økonomiske sikkerhed, udlejer må kræve ved lejeaftalens indgåelse, og lejelovens §§ 59-63 sætter både et loft over beløbenes størrelse og rammerne for, hvornår de kan reguleres og hvad de må anvendes til. Huslejenævnet har efter [lejeloven § 63](#) eksklusiv førsteinstanskompetence i disse tvister, og nævnens praksis viser et fast mønster: størrelsesgrænsen på 3 + 3 måneders leje håndhæves ufravigeligt, opskrivning efter [§ 60](#) forudsætter en samtidig, faktisk gennemført lejeforhøjelse, og udlejer bærer bevisbyrden for, at et depositum ikke allerede er blevet opreguleret. Denne oversigt behandler det løbende lejeforhold – ikke selve fraflytningsopgørelsen, som er dækket af [huslejenaevn-fraflytning](#).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Depositum og forudbetalt leje må ved lejemålets indgåelse hver for sig højst udgøre 3 måneders leje, jf. lejelovens § 59, stk. 1 og stk. 3 – og forudbetalt leje kan derudover ikke overstige lejen i lejers opsigelsesperiode.
- 02** Huslejenævnet kræver, at en regulering af depositum efter § 60, stk. 1, knytter sig til en samtidig, faktisk gennemført lejeforhøjelse og sker med samme procentsats som lejeforhøjelsen – ikke som en opskrivning til 3 måneders aktuel leje.
- 03** Huslejenævnet afviser udlejers reguleringskrav, når udlejer ikke kan dokumentere, at depositummet ikke allerede er blevet opreguleret ved tidligere lejeforhøjelser; bevisbyrden ligger hos udlejer, også når ejendommen er overtaget fra en tidligere ejer.
- 04** Ved lejenedsættelse er nedskrivning af depositum og forudbetalt leje obligatorisk – nævnet pålægger af egen drift udlejer at tilbagebetale det overskydende beløb med virkning fra nedsættelsestidspunktet.
- 05** For lejeaftaler indgået før 1. juli 1994 kan et depositum på 4-6 måneders leje lovligt opretholdes og fortsat reguleres, når lejekontrakten indeholder klar hjemmel hertil, og retten til at kræve regulering forældes ikke.

- 06** Huslejenævnet accepterer kun modregning i depositum for skyldig leje, istandsættelse ved fraflytning og forbrugsafregning – ikke for renoveringer udført under lejeperioden eller for faste, forudbetalte månedlige fradrag.
- 07** Huslejenævnet afviser, at udlejer kan kræve sikkerhedsstillelse ud over depositummet, når depositummet er opbrugt – § 59, stk. 1, hjemler alene, at det indbetalte depositum henstår til sikkerhed.
- 08** Tilbageholdelse af et rimeligt beløb af depositum til dækning af endnu ikke afsluttede forbrugsregnskaber accepteres, men nævnet nedsætter beløbet, når det ikke står i rimeligt forhold til det forventede efterbetalingskrav.
- 09** Ubertettiget tilbageholdelse eller regulering udløser fuld tilbagebetaling med renter samt et tillægsgebyr fra udlejer til nævnet efter lov om boligforhold § 82, stk. 2, når lejer får fuldt medhold.
- 10** Huslejenævnet afviser sager, der kræver egentlig bevisførelse med vidneafhøring – disse henvises til boligretten efter lov om boligforhold § 83, stk. 1.
- 11** Lejers krav på tilbagebetaling af depositum er undergivet den almindelige 3-årige forældelsesfrist, regnet fra udløbet af udlejers frist for at gøre fraflytningskrav gældende.

Retsgrundlaget: §§ 59-63 og Huslejenævnets eksklusive

§ 1 prøvelseskompetence

Reglerne om depositum og forudbetalt leje under det løbende lejeforhold står samlet i [lejelovens §§ 59-63](#).

Efter [§ 59, stk. 1](#) kan udlejer i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser "ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til højst 3 måneders leje", og beløbet "henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning". Efter [§ 59, stk. 3](#) kan udlejer desuden kræve lejen forudbetalt for op til 3 måneder, dog kun så længe den forudbetalte leje ikke overstiger lejen i perioden fra lejerens opsigelse til lejeforholdets ophør.

Kompetencen ligger hos nævnet. [§ 63](#) bestemmer, at "uenighed om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter §§ 59-61 afgøres af huslejenævnet". Forarbejderne til bestemmelsen præciserer rækkevidden:

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan tage stilling til, om udlejer har holdt sig inden for de rammer, som angives i §§ 59-61 om udlejerens muligheder for at kræve depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse af lejer. Nævnet kan herunder behandle tvister om korrekt regulering af depositum og forudbetalt leje ved lejeforhøjelser og ved lejenedsættelser.

Prøvelsen er dermed en fuld legalitetskontrol af beløbenes lovlighed og af reguleringens korrekthed – ikke et frit rimelighedsskøn. Hvor nævnet derimod skal tage stilling til, om et konkret tilbageholdt beløb er passende (typisk til forbrugsafregning), udøver det et egentligt skøn, jf. afsnittet om modregning nedenfor.

Nævnet har efter [§ 59, stk. 5](#), jf. [§ 63](#), tillige en dispensationsbeføjelse: det kan på udlejerens anmodning tillade, at stk. 1-3 fraviges, "såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav". Af forarbejderne

fremgår, at et sådant krav om større depositum "eksempelvis [kan] stilles i tilfælde, hvor lejerens foretager større installationer i det lejede".

Overskridelse af rammerne er ikke blot civilretligt uvirksom. Efter [§ 62, stk. 1](#) straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder den udlejer, som i ejendomme med lejefastsættelse efter §§ 19-31 forlanger depositum og forudbetalt leje i strid med [§ 59, stk. 1 og 3](#). Efter [§ 62, stk. 2](#) straffes med bøde den fremlejegiver, der ikke inden 6 uger fra fremlejeforholdets ophør – eller fra en endelig huslejenævnsafgørelse – har foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje.

Lejerens krav på tilbagebetaling er beskyttet uden tinglysning. Af forarbejderne til [§ 59](#) fremgår, at "[l]ejerens krav på tilbagebetaling af eventuelt overskydende depositum er beskyttet i medfør af lovforslagets [§ 17, stk. 1](#), hvorefter lejerens rettigheder efter loven er gyldige mod enhver uden tinglysning" – dog med den forudsætning, "at beløbet ligger inden for de rammer, som er fastsat i loven". Beskyttelsen slår igennem ved ejerskifte og tvangsauktion, jf. [BS-448/2009-RAN-relaterede praksis](#) og Højesterets afgrænsning i [Sag 60/2017](#).

LOV

[Lejeloven § 17, stk. 1](#)[Lejeloven § 59, stk. 1, 3, 5](#)[Lejeloven § 62, stk. 1, 2](#)[Lejeloven § 63](#)

PRAKSIS

Højesteret · Omfanget af lejerens beskyttelse ved tvangsauktion ved dobbelte udlejninger efter Lejelovens [§ 7](#)

22.06.2017

Byretten · Sag om lejers krav på depositum efter tvangsauktion

28.10.2014

§ 2 Størrelsesgrænsen: 3 + 3 måneders leje og hvad der ikke må indregnes

Løftet i [§ 59, stk. 1](#) og [stk. 3](#) er absolut, og forarbejderne præciserer, at det kun er selve huslejeløbet, der danner grundlag for beregningen:

Der kan ikke også kræves depositum svarende til størrelsen af eventuelle acontobetalinger til varme, varmt og koldt vand, køling m.v.

Samlet kan udlejerens efter forarbejderne ved lejeaftalens indgåelse kræve op til, hvad der svarer til 9 måneders leje: 3 måneders depositum, 3 måneders forudbetalt leje og leje for de første 3 måneder af lejeperioden. Forudbetalt leje kan efter [§ 59, stk. 3](#) modregnes ("bos op") i den sidste del af lejeperioden efter opsigelse – det kan et depositum derimod ikke.

Den praktisk vigtigste konsekvens af løftet viser sig, når nævnet nedsætter lejen: fordi maksimum er defineret som en funktion af lejen, falder det lovlige depositum automatisk med. Nævnene anvender dette systematisk og af egen drift:

Afgørelse	Lejen	Depositum/forudbetalt leje	Tilbagebetaling
316-55774 (Holbæk)	81.600 kr. → 61.800 kr. årligt	Maks. depositum fastsat til 15.450 kr. (3 × 5.150 kr.)	4.950 kr.
316-122055 (Holbæk)	5.495 kr. → 3.500 kr. pr. måned	Depositum 10.500 kr., forudbetalt leje 3.500 kr.	5.985 kr. + 2.795 kr.
101-125685 (Brønshøj, ankenævnet)	93.600 kr. → 39.600 kr. årligt	Depositum 23.400 kr. → 9.900 kr.	13.500 kr.
316-55818 (Holbæk, formandsafgørelse)	Årsleje nedsat til 42.000 kr.	Depositum nedsat til 10.500 kr.	Afregnes

Mønsteret er entydigt: **når nævnet nedsætter lejen, følger depositum og forudbetalt leje med ned uden særskilt påstand herom.** I [157-117046](#) formulerede nævnet det generelt: depositum og forudbetalt leje skal reguleres, og den del, der overstiger tre måneders leje, skal tilbagebetales til lejeren.

Omvendt forudsætter enhver prøvelse, at et depositum faktisk er indbetalt og kan dokumenteres. I [165-117953](#) afviste nævnet lejerens krav, fordi han trods rykkere ikke fremlagde dokumentation for indbetalingen, mens udlejer bestred både lejeforholdets og depositummets eksistens.

LOV	Lejeloven § 45, stk. 1	Lejeloven § 59, stk. 1, 3	Lejeloven § 60, stk. 1
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsatte lejen markant og pålagde udlejer tilbagebetaling af for højt depositum og forudbetalt leje 25.09.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser krav om tilbagebetaling af depositum ved manglende dokumentation for lejeforhold 30.06.2025 Huslejenævnet · Nedsættelse af årsleje og depositum i Holbæk som følge af formandsafgørelse 18.12.2024 Huslejenævnet · Huslejenævnet fastsætter lovlig omkostningsbestemt leje og pålægger tilbagebetaling af for meget betalt leje 29.10.2024 Huslejenævnet · Lejenedsættelse og tilbagebetaling af overbetalt leje og depositum, da årslejen væsentligt oversteg det lejedes værdi 20.09.2024 Huslejenævnet · Væsentlig lejenedsættelse og regulering af depositum for møbleret ejerlejlighed i Brønshøj 06.12.2022		

Regulering efter § 60: opskrivning er betinget, nedskrivning er obligatorisk

[§ 60, stk. 1](#) hviler på en bevidst asymmetri. **Opskrivning er en ret, udlejer kan vælge at udnytte; nedskrivning er en pligt.** Bestemmelsen lyder: "Gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret" – mens 4. pkt. fastslår, at "[n]edsættes lejen, skal udlejer med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje til lejeren". Forarbejderne udtrykker forskellen direkte:

I modsætning til reguleringen af depositum og forudbetalt leje ved lejeforhøjelser, hvor det er frivilligt for udlejer, om han vil regulere de indbetalte beløb, er udlejer ved lejenedsættelser forpligtet til at foretage en forholdsmæssig regulering af beløbene og tilbagebetale lejeren det overskydende beløb.

Tre betingelser skal være opfyldt, før nævnet godkender en opskrivning:

•

Der skal være gennemført en faktisk lejeforhøjelse. Reguleringen er accessorisk til lejeforhøjelsen – den kan ikke stå alene. Det var netop lejerens hovedanbringende i [101-125903](#), at det er en betingelse for regulering efter § 60, stk. 1, at reguleringen sker i forbindelse med en faktisk lejeforhøjelse.

- **Reguleringen sker forholdsmæssigt – ikke op til 3 måneders aktuel leje.** Efter forarbejderne foretages regulering "med samme forhold, som den lejeforhøjelse, der giver anledning til regulering af depositum og forudbetalt leje, udgør af den hidtidige leje. [...] Forhøjes lejen for eksempel med 5 pct., kan depositum og/eller forudbetalt leje ligeledes forhøjes med 5 pct." [Vejledningen fra 1994](#) skærper pointen: "Der kan således ikke ske regulering af depositum i ældre lejeaftaler, hvor lejen i den mellemliggende periode er forhøjet flere gange op til et niveau, der svarer til forholdet imellem depositum og leje på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse."
- **Lejekontrakten må ikke afskære regulering.** Forarbejderne fremhæver, at "[h]vis det er aftalt i lejekontrakten, at der ikke skal ske regulering af depositum og forudbetalt leje, gælder dette" – relevant for ældre typeformularer, hvor efterfølgende regulering ikke var mulig.

Et lærebogseksempel på en godkendt opskrivning er [400-119319](#), hvor nævnet på Bornholm godkendte en lejeforhøjelse fra 55.200 kr. til 65.610 kr. årligt efter [§ 42, stk. 2](#) og samtidig godkendte forhøjelsen af depositum fra 11.400 kr. til 16.402,50 kr. – svarende til tre måneders ny leje – netop "i henhold til [Lejelovent § 60](#), som tillader regulering af depositum og forudbetalt leje, når en lejeforhøjelse gennemføres". Bemærk sammenhængen: reguleringen blev godkendt i samme afgørelse som selve lejeforhøjelsen.

Endelig er regulering efter [§ 60, stk. 2](#) pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 182, stk. 1, nr. 1 – manglende betaling kan altså i princippet begrunde ophævelse. Det skærper betydningen af, at nævnet prøver reguleringens lovlighed grundigt, før lejerens mødes med et krav.

LOV	Lejelovent § 42, stk. 2	Lejelovent § 59, stk. 1	Lejelovent § 60, stk. 1, 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsatte lejen markant og pålagde udlejer tilbagebetaling af for højt depositum og forudbetalt leje 25.09.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse og depositumsregulering for erhvervsjendom omdannet til beboelse 06.05.2025 Huslejenævnet · Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer 16.05.2023		

§ 4 Aftaler indgået før 1. juli 1994: 4-6 måneders depositum kan fortsat reguleres – og retten forældes ikke

Loftet på 3 + 3 måneder blev indført med virkning fra 1. juli 1994. [Vejledningen om ændringerne i lejelovgivningen](#) beskriver retstilstanden før og efter:

Efter de tidligere gældende regler kunne udlejer i lejeforhold vedrørende beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejeaftalens indgåelse kræve et beløb enten i form af forudbetalt leje, depositum eller en kombination heraf, forudsat at det samlede beløb ikke oversteg, hvad der svarede til 6 måneders leje.

Og om overgangen: "De nye bestemmelser trådte i kraft den 1. juli 1994 og gælder for lejeaftaler indgået efter ikrafttrædelsestidspunktet. Det indebærer, at aftaler i ældre lejekontrakter om enten seks måneders depositum eller forudbetalt leje bevarer gyldigheden." [Vejledningens afsnit om regulering](#) tilføjer udtrykkeligt, at depositum og/eller forudbetalt leje opkrævet efter de tidligere regler "kan kræves reguleret, såfremt der i øvrigt ikke er aftalemæssig hindring herfor".

Denne overgangsregel er retningsgivende for nævnets praksis. Den ledende afgørelse er [223-117741](#) fra Huslejenævnet i Hørsholm. Lejerne havde boet i lejligheden siden 15. maj 1970 og betalt et depositum svarende til fire måneders leje (4.120,36 kr.). Udlejer varslede i januar 2025 en regulering med 16.688,12 kr., så depositummet ville udgøre 20.808,48 kr. – fortsat fire måneders gældende leje – opkrævet over seks måneder à 2.781,35 kr. Lejerne indsigelse hvilede på to ben: at kun tre måneders depositum er lovligt, og at reguleringsretten var forældet. Nævnet forkastede begge og lagde til grund:

- at lejeaftalen var indgået før 1. juli 1994, hvor det var lovligt at opkræve et depositum på op til seks måneders leje,
- at depositum, der overstiger tre måneders leje i aftaler indgået før 1. juli 1994, fortsat kan reguleres,
- at lejekontraktens § 32 indeholdt klar hjemmel: "Depositum andrager 4 mdr. leje og reguleres ved lejereguleringer", og
- at spørgsmålet om forældelse er afgjort af Østre Landsret i **UfR 2007.1149**, "hvor det blev fastslået, at retten til at kræve regulering ikke forældes efter forældelsesloven".

Afgørelsen illustrerer, hvad nævnet lægger vægt på i denne sagstype: **den konkrete kontraktbestemmelser ordlyd**. Uden en klar aftalemæssig hjemmel til regulering falder kravet – hvilket harmonerer med både forarbejderne til § 60 og 1994-vejledningens forbehold om ældre typeformularer, hvor regulering af depositum ikke var mulig. Bemærk også, at spørgsmålet om forældelse af *reguleringsretten* skal holdes adskilt fra forældelse af lejers *tilbagebetalingskrav*, jf. [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#).

LOV

[Lejeloven § 59, stk. 1](#)[Lejeloven § 60, stk. 1](#)[Lejeloven § 63](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender regulering af 4 måneders depositum fra lejeaftale indgået før 1994 11.02.2025

§ 5 Hvad Huslejenævnet lægger vægt på – bevisbyrde og dokumentationskrav ved regulering

Den mest markante bevisbyrde-regel i nævnspraksis er, at **udlejer skal kunne dokumentere, at depositummet ikke allerede er blevet opreguleret**. Reglen er sat på spidsen i [101-125903](#), som Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne stadfæstede. Lejeforholdet var påbegyndt 1. oktober 1998 med et depositum på 5.400 kr., og udlejer varslede i oktober 2021 en opskrivning til 11.584,98 kr. med henvisning til [§ 60, stk. 1](#). Udlejer, der havde overtaget ejendommen i 2017, fremlagde systemudskrifter for det indestående depositum på overtagelsestidspunktet og gjorde gældende, at lejerens måtte dokumentere eventuelle tidligere indbetalinger.

Det var ikke nok. Ankenævnet lagde vægt på tre forhold:

- **Manglende dokumentation:** Udlejer kunne ikke dokumentere, at depositummet ikke allerede var blevet opreguleret i forbindelse med tidligere varslinger om lejeforhøjelser i ejendommen (bl.a. i 2011, 2013 og 2016).

- **Præcedens i ejendommen:** Der blev lagt vægt på to tidligere huslejenævnsafgørelser om samme problemstilling i samme ejendom, hvor udlejers krav ligeledes var blevet afvist.
- **Bevisbyrdens placering:** "I overensstemmelse med retspraksis påhviler det udlejer at bevise, at en regulering ikke har fundet sted, når der er tvivl herom ved overtagelse af en ejendom."

Afgørelsen viser to træk ved nævnenes arbejdsmåde. For det første er **ejendomsoverdragelse ikke en undskyldning** – den erhvervende udlejer indtræder i den hidtidige udlejers dokumentationsbyrde, ligesom hæftelsen for indbetalt depositum og forudbetalt leje følger med ejendommen, jf. [360-117282](#) og den parallelle [360-117283](#), hvor nævnet i Lolland pålagde en ny ejer at tilbagebetale 7.500 kr. i depositum og 2.700 kr. i forudbetalt leje, "uanset at der var udarbejdet en ny lejekontrakt i forbindelse med ejerskiftet". For det andet **anvender nævnene deres egne tidligere afgørelser i samme ejendom som ledende praksis** – et sjældent, men tydeligt eksempel på intern præjudikatvirkning. Samme mønster ses i [223-119963](#), hvor nævnet i Hørsholm underkendte en tilbageholdelse på 19.305,59 kr., fordi den var i strid med nævnets egen tidligere afgørelse om samme forhold.

Generelt gælder, at nævnet efter [lov om boligforhold § 86, stk. 2](#) kan lægge den ene parts oplysninger til grund, når modparten ikke svarer. Det slår i praksis hårdt ud mod passive udlejere – se f.eks. [101-58616](#), [101-122358](#) og [360-117282](#), hvor manglende svar førte til fuld tilbagebetaling. Omvendt viser [165-117953](#), at bevisbyrden for selve indbetalingen ligger hos lejerens, når udlejer bestrider den.

LOV	Lejeloven § 17, stk. 1	Lejeloven § 60, stk. 1	Lov om boligforhold § 86, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Udlejer uberettiget til at tilbageholde depositum for fjernelse af røglugt i strid med tidligere nævnsafgørelse		
	Huslejenævnet · Krav om tilbagebetaling af restdepositum ved fremleje af værelse		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser krav om tilbagebetaling af depositum ved manglende dokumentation for lejeforhold		
	Huslejenævnet · Udlejers hæftelse for depositum og forudbetalt leje ved ejerskifte		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet pålægger udlejer at tilbagebetale depositum og forudbetalt leje ved fraflytning efter ejerskifte		
	Huslejenævnet · Fremlejegiver pålagt fuld tilbagebetaling af depositum efter manglende reaktion i sag om fraflytning		
	Huslejenævnet · Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer		

Grænserne for modregning: hvad depositum må og ikke må anvendes til

§ 6

[§ 59, stk. 1](#) definerer depositummets funktion snævert: beløbet "henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning". Forarbejderne udfolder rækkevidden:

Udlejeren kan anvende indbetalte deposita til dækning af alle de skyldige ydelser, som påhviler lejerens ved lejeforholdets ophør. Det vil sige, at deposita normalt kan anvendes til modregning af udlejerens krav vedrørende istandsættelse efter fraflytning, lejerestancer, tilgodehavender som følge af levering af varme m.v.

Nævnene har på dette grundlag afgrænset tre kategorier:

1. Renoveringer udført under lejeperioden – afvist. I [813-48951](#) tilbageholdt udlejer hele depositummet på 15.000 kr. som modregning for en badeværelsesrenovering. Nævnet i Frederikshavn afviste modregningen fuldt ud:

Udlejer er ikke berettiget til at modregne håndværkerudgifter i depositummet, når disse vedrører renoveringsarbejder udført under selve lejemålets løbetid. Depositum kan som udgangspunkt kun anvendes til dækning af skyldige lejeudgifter ved ophør, herunder istandsættelse ved fraflytning, huslejerestancer og forbrugsregnskaber.

2. Faste, forudbetalte månedlige fradrag – ugyldige. I [101-58853](#) havde lejekontrakten hjemlet, at udlejer løbende fratrak 600 kr. om måneden af depositummet til fremtidige "renoveringsomkostninger". Nævnet fastslog, at en lejer kun kan hæfte for istandsættelseskrav, der udspringer af et konkret og dokumenteret behov, og at det ikke med retsvirkning kan aftales på forhånd, at lejer skal betale et fast månedligt beløb til istandsættelse. Hele depositummet på 20.850 kr. skulle tilbagebetales.

3. Sikkerhedsstillelse ud over depositummet – ingen hjemmel. I [630-122114](#) var depositummet på 25.337,52 kr. fuldt opbrugt af et godkendt istandsættelseskrav, hvorefter udlejer under henvisning til lejekontrakten opkrævede yderligere 5.000 kr. til sikkerhed for kommende vand- og varmeregnskaber. Nævnet i Vejle afviste kravet med den begrundelse, at depositummet efter [§ 59, stk. 1 alene](#) kan henstå til sikkerhed for lejers forpligtelser ved fraflytning, og at der ikke er hjemmel til at kræve indbetaling ud over depositummet. Lejeren hæfter fortsat for et eventuelt efterbetalingskrav – men først når regnskabet foreligger.

Tilbageholdelse til endnu ikke afsluttede forbrugsregnskaber – accepteres, men i rimeligt omfang.

Forarbejderne åbner udtrykkeligt for delvis afregning: "Udlejeren kan holde et rimeligt beløb tilbage, indtil den endelige opgørelse af forbrugsregnskabet foreligger. Udlejeren er dog kun berettiget til at tilbageholde et beløb, som må forventes at svare til det beløb, lejeren skal efterbetale." Her udøver nævnet et egentligt skøn:

Afgørelse	Tilbageholdt	Nævnets resultat
791-56398 (Viborg)	1.000 kr. af 9.897 kr. til vand og varme	Godkendt – "i overensstemmelse med nævnspraksis"
101-119210 (København)	2.000 kr. varme + 1.500 kr. vand	Godkendt, da regnskabsperioden ikke var udløbet
316-122766 (Holbæk)	4.000 kr. el + 1.600 kr. vand	El nedsat til 1.500 kr.; vand godkendt – 2.500 kr. retur

I [316-122766](#) lagde nævnet vægt på, at lejerens forbrug i slutningen af 2024 i høj grad svarede til de indbetalte a conto-beløb, og at der derfor ingen indikation var for, at a conto-betalingerne var for lave. Det viser, hvad nævnet faktisk efterprøver: **den talmæssige sandsynlighed for et efterbetalingskrav i den størrelsesorden, udlejer tilbageholder.**

Modregning for leje i opsigelsesperioden accepteres derimod, når kravet er reelt. I [101-61334](#) godkendte nævnet modregning af 38.248,53 kr. i lejerens samlede indbetaling på 73.934,14 kr. Men modregningen falder, hvis udlejer har genudlejet: i [657-72426](#) kunne udlejer kun tilbageholde en halv måneds leje, fordi lejemålet var genudlejet fra 15. juli 2024 – udlejer ville have haft samme udgifter, uanset om lejerne var blevet boende. Modsat i [480-117956](#), hvor nævnet fastholdt lejerens forpligtelse til at betale i hele det tre måneders opsigelsesvarsel, fordi genudlejning først kunne ske senere.

LOV

[Lejeloven § 59, stk. 1](#)
[Lejeloven § 63](#)
[Lejeloven § 187, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udgift til udskiftning af gulvtæpper, men afviser udlejers krav om yderligere sikkerhedsstillelse for forbrugsregnskaber ud over depositum	02.10.2025
Huslejenævnet · Huslejenævn nedsætter udlejers tilbageholdelse i depositum for el og varme ved fraflytning	23.09.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje ved fraflytning	07.04.2025
Huslejenævnet · Afgørelse om istandsættelsesudgifter og tilbageholdelse af depositum til forbrugsafregning	25.03.2025
Huslejenævnet · Ugyldighed af månedlige fradrag i depositum til renovering og krav om fuld tilbagebetaling	25.02.2025
Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers modregning i depositum for leje i opsigelsesperioden – Lejer fik ikke medhold i krav om yderligere restbeløb	11.02.2025
Huslejenævnet · Tvisten om tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje ved tidlig fraflytning og genudlejning	23.01.2025
Huslejenævnet · Udlejer pålagt at tilbagebetale depositum efter uberettiget modregning til badeværelsesrenovering	20.11.2024
Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udlejers tilbageholdelse af depositum til dækning af fremtidige forbrugsregnskaber	23.10.2024

Sagsgang ved Huslejenævnet: indbringelse, gebyrer, frister og efterlevelse

§ 7

Indbringelse og gebyr. Sager indbringes skriftligt med den nødvendige dokumentation vedlagt, jf. [lov om boligforhold § 82, stk. 1](#), mod et gebyr på 315 kr. (2021-niveau, reguleres årligt). Modparten skal underrettes senest 1 uge efter indbringelsen og har som udgangspunkt 2 uger til at ytre sig, jf. [§ 82, stk. 3](#) – en frist nævnet kan forlænge ved særlige omstændigheder.

Tillægsgebyret som sanktion. Får lejer *fuldt* medhold, skal udlejeren betale et tillægsgebyr til nævnet efter [§ 82, stk. 2](#) – 6.024 kr. i 2021-niveau, i praksis 6.102 kr. (2022), 6.597 kr. (2023), 6.827 kr. (2024) og 6.896 kr. (2025). Gebyret pålægges rutinemæssigt ved uberettiget tilbageholdelse eller regulering, jf. bl.a. [101-125903](#) (både huslejenævns- og ankenævnsgebyr), [813-48951](#) og [101-58853](#). Kravet om "fuldt medhold" tages alvorligt: i [101-29728](#) ophævede Ankenævnet tillægsgebyret, fordi lejer havde bedt om en skønsmæssig nedsættelse uden at angive et beløb, og nævnets skønsmæssige reduktion derfor ikke kunne kvalificeres som fuldt medhold.

Afvisning ved bevisbehov. Nævnet er et administrativt organ uden vidneførelse, og efter [lov om boligforhold § 83, stk. 1](#) afvises sager, der kræver egentlig bevisførelse. I [101-121310](#) afviste nævnet en depositumsag, hvor beløbet var overført fra lejerens fars udenlandske konto til den tidligere lejer efter udlejers anvisning – afklaringen ville kræve vidneafhøringer. Tilsvarende i [270-124026](#), hvor tvivl om, hvorvidt lejeloven overhovedet fandt anvendelse på et sommerhuslejemål med et depositum på 72.000 kr., førte til henvisning til boligretten. Nævnet afviser også, når den reelle tvist er bortfaldet – i [101-120425](#) dokumenterede udlejer betaling af hele depositummet samme dag, som sagen blev indbragt, og i [630-122487](#) bortfaldt sagen, da udlejer frafaldt kravene. Formalia gælder også lejersiden: i [101-131009](#) blev en sag om 16.400 kr. afvist, fordi kun den ene af to lejere havde indbragt den, og fuldmagt ikke blev indsendt.

Klage og ankefrist. I København kan huslejenævnets afgørelse påklages til Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn inden 4 uger, jf. [lov om boligforhold § 89, stk. 1](#). Fristen håndhæves stramt: i [101-129206](#) blev en anke, der kom 5 dage for sent, afvist på trods af påberåbte helbredsmæssige, studiemæssige og private forhold – nævnet lagde vægt på, at fireugersfristen er en fast lovbestemt ramme, og at retssikkerhedshensynet bag faste

klagefrister vejede tungest. Nævnets (eller ankenævnets) afgørelse kan derefter indbringes for boligretten efter [lov om boligforhold § 88](#).

Efterlevelse. Nævnets afgørelse er bindende, men ikke selvfuldbyrdende: allerede 1994-vejledningen konstaterede, at "[h]vis udlejer ikke tilbagebetaler depositum i overensstemmelse med en afgørelse fra huslejenævnets, må lejer søge sit krav gennemført ved domstolene", jf. [vejledningens afsnit om klageadgang](#). Nævnene supplerer med administrative pressionsmidler: indberetning til Grundejernes Investeringsfond ved manglende efterlevelse ([157-117046](#)) og – i fremlejeforhold – orientering af hovedudlejer, der herefter kan opsigte fremlejegiverens eget lejemål. Grænsen for det sidste ses i [101-128743](#), hvor nævnet undlod indberetning, fordi fremlejegiverne selv var fraflyttet lejemålet – sanktionen ville være uden virkning.

Forældelse af lejerens krav. Tilbagebetalingskravet er undergivet den 3-årige frist i [forældelsesloven § 3, stk. 1](#), regnet fra det tidspunkt, kravet kunne kræves opfyldt – i praksis fra udløbet af udlejers frist efter [§ 187, stk. 2](#). I [101-119937](#) afviste nævnet en lejers krav på 5.000 kr., fordi lejemålet ophørte i februar 2020, mens kravet først blev rejst i april 2024 efter fire år i udlandet.

LOV	Forældelsesloven § 3, stk. 1	Lejeloven § 187, stk. 2	Lov om boligforhold § 82, stk. 1-3
	Lov om boligforhold § 83, stk. 1	Lov om boligforhold § 88	Lov om boligforhold § 89, stk. 1
PRAKSIS	Huslejenævnet · Afvisning af sag om tilbagebetaling af depositum grundet manglende procesfællesskab		26.02.2026
	Huslejenævnet · Afvisning af anke over Huslejenævnets afgørelse om depositum grundet overskridelse af klagefrist		17.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle tvist om leje, depositum og mangler i sommerhus grundet manglende kompetence og nødvendig bevisførelse		15.12.2025
	Huslejenævnet · Lejerklage om istandsættelse og depositum bortfalder, da udlejer frafalder krav om nyt armatur og opvaskemaskinelåge		03.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afvisning af sag om depositum grundet bevisusikkerhed ved tredjepartsoverførsel		04.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om depositum efter dokumenteret tilbagebetaling fra udlejer		21.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afvisning af krav om tilbagebetaling af depositum grundet forældelse		02.04.2025
	Huslejenævnet · Ugyldighed af månedlige fradrag i depositum til renovering og krav om fuld tilbagebetaling		25.02.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at tilbagebetale depositum efter uberettiget modregning til badeværelsesrenovering		20.11.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet fastsætter lovlig omkostningsbestemt leje og pålægger tilbagebetaling af for meget betalt leje		29.10.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav og depositum, samt Ankenævnets ophævelse af tillægsgebyr		01.10.2024
	Huslejenævnet · Manglende efterlevelse af ankenævnsafgørelse om tilbagebetaling af depositum i fremlejeforhold		26.06.2024
	Huslejenævnet · Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer		16.05.2023

Fremlejeforhold: skærpede afregningsregler og valgfri sikkerhedsform

§ 8

Fremlejeforhold har en særskilt regulering, fordi fremlejetageren ikke har den sikkerhed i den faste ejendom, som en almindelig lejer har. Efter [§ 59, stk. 2](#) kan lejer i fremlejeforhold "ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på en særskilt deponeringskonto". Forarbejderne begrundede ordningen direkte:

I tilfælde af, at udlejer i et fremlejeforhold går konkurs, har fremlejetageren ingen fortrinsret i forhold til andre kreditorer i konkursboet.

Valget tilkommer fremlejetageren alene, både med hensyn til om og hvilken form for sikkerhed der skal benyttes, og retten kan ikke fraviges ved aftale. Kræver fremlejetageren midt i lejeperioden depositummet erstattet af anden sikkerhed, skal fremlegiveren efter forarbejderne udbetale depositummet "uden ugrundet ophold", når den fornødne sikkerhed er dokumenteret. Uenighed herom afgøres af huslejenævnet efter [§ 63](#).

Afregningen er sanktioneret strafferetligt. Efter [§ 62, stk. 2](#) straffes med bøde den lejer, der har foretaget fremleje, og som ikke inden 6 uger fra fremlejeforholdets ophør – eller fra en endelig huslejenævnsafgørelse – har foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje. Nævnspraksis er da også skarp over for fremlegivere, der undlader at afregne: fuld tilbagebetaling i [101-58616](#) (17.700 kr.), [101-122358](#) (restdepositum på 15.500 kr. af et depositum på 27.900 kr. og forudbetalt leje på 18.600 kr.) og [147-128944](#) (12.000 kr.).

Et gennemgående mønster er, at **fremlejeaftalen er en selvstændig lejeaftale**. I [157-53378](#) afviste nævnet fremlegiverens argument om, at hun først kunne fremsætte krav, da hun selv modtog en flytteopgørelse fra ejendommens ejer: fremlegiverens afventen af krav fra egen udlejer var "irrelevant for overholdelse af reklamationsfristen over for fremlejetageren". Tilsvarende fastslog Ankenævnet i [101-126000](#), at parterne ikke gyldigt kan fravige fristen ved aftale, og at en tekst i en MobilePay-overførsel ikke kan træde i stedet for en rettidig flytteopgørelse.

LOV	Lejeloven § 59, stk. 2	Lejeloven § 62, stk. 2	Lejeloven § 63	Lejeloven § 187, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Krav om tilbagebetaling af restdepositum ved fremleje af værelse			12.08.2025
	Huslejenævnet · Fremlegiver pålagt fuld tilbagebetaling af depositum efter manglende reaktion i sag om fraflytning			09.01.2025
	Huslejenævnet · Udlejer taber sag om depositum grundet overskridelse af 14-dages frist ved fremleje			27.09.2023

§ 9 Sammenhæng med domstolspraksis: kompetencegrænsen og prøvelsen af nævnets skøn

Domstolene har især beskæftiget sig med **kompetencefordelingen** mellem huslejenævn og boligret i depositumsager – et spørgsmål, der er kørt hele vejen fra byret over landsret til Højesteret i sagskomplekset om P/S Høeghsminde Parkbebyggelse.

Byretten afviste i [BS-48391/2018-LYN](#) en lejers krav på 73.334,97 kr. i depositum og forudbetalt leje, fordi tvisten hørte under huslejenævnet, og der ikke er hjemmel til at henvise sagen dertil. **Østre Landsret** stadfæstede i [BS-45636/2019-OLR](#) med den begrundelse, at tvisten kombinerede istandsættelsesfradrag og lejerestance og derfor efter forarbejderne skulle behandles af nævnet.

Højesteret ændrede linjen i [BS-6570/2022-HJR](#). Retten sondrede mellem de to modregnede krav: istandsættelseskravet på 29.162,50 kr. lå isoleret set under nævnets kompetence, mens kravet om lejerestance på

37.719,62 kr. reelt angik, om lejerens *ophævelse* af lejekontrakten var berettiget – et kontraktretligt spørgsmål uden for bestemmelsens ordlyd:

En væsentlig del af parternes tvist (spørgsmålet om lejerestance) kunne efter det anførte ikke være indbragt for huslejenævnet og kunne som følge heraf være indbragt direkte for boligretten. L har som lejer ønsket at indbringe den samlede tvist for boligretten. Under disse omstændigheder finder Højesteret, at L har krav på, at boligretten tager hans påstand om betaling under pådømmelse.

Konsekvensen for praksis: rene tvister om depositummets *størrelse, regulering og anvendelse* skal fortsat indbringes for huslejenævnet som første instans – det er kernen i § 63. Men når et modregnet krav i sig selv falder uden for nævnets kompetence (typisk fordi det beror på berettigelsen af en ophævelse), kan den samlede tvist gå direkte i boligretten. Nævnene håndterer selv denne grænse: i 657-72426 afviste nævnet udtrykkeligt at tage stilling til, om lejerne var berettiget til at ophæve lejekontrakten, men afgjorde alligevel det økonomiske opgør om depositum og forudbetalt leje.

Boligretten prøver også nævnets materielle afgørelser fuldt ud – og korrigerer dem. I BS-53810/2023-FRB havde Ankenævnet nedsat lejen for et gennemgribende forbedret lejemål på Hejrevej fra 149.681,54 kr. til 133.900 kr. årligt og som følge heraf nedsat depositum til tre måneders godkendt leje og forudbetalt leje til én måneds godkendt leje, jf. § 59, stk. 1 og 3. Boligretten gav med stemmerne 2-1 udlejerens fuldt medhold i den oprindelige leje og frifandt udlejer for lejerens selvstændige påstande om, at depositum og forudbetalt leje hver højst måtte udgøre 33.475 kr. Sagen illustrerer den afledte karakter af depositumnedsættelsen: **når lejeafsættelsen falder til udlejers fordel ved domstolene, falder nedsættelsen af depositum og forudbetalt leje med.**

Endelig har Østre Landsret i UfR 2007.1149 afgjort, at retten til at kræve depositumregulering ikke forældes efter forældelsesloven – en dom, huslejenævnet lægger direkte til grund i 223-117741.

LOV	Lejeloven § 59, stk. 1, 3	Lejeloven § 60, stk. 1	Lejeloven § 63	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om boligrettens kompetence ved tvister om både istandsættelse og lejerestance efter ophævelse			21.09.2022
	Landsretten · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum			04.05.2021
	Byretten · Boligret tilsidesætter Ankenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejemål på Hejrevej (dissens 2-1)			16.05.2025
	Byretten · Dom om Boligrettens Kompetence i Sag om Tilbagebetaling af Depositum og Forudbetalt Husleje			18.09.2019
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender regulering af 4 måneders depositum fra lejeaftale indgået før 1994			11.02.2025
	Huslejenævnet · Tvisten om tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje ved tidlig fraflytning og genudlejning			23.01.2025

§ 10 Sammenfatning: de bærende hensyn i nævnets praksis

Huslejenævnets praksis om depositum og forudbetalt leje under det løbende lejeforhold hviler på tre bærende hensyn.

For det første er størrelsesgrænsen ufravigelig og selvregulerende. Depositum og forudbetalt leje må hver for sig højst udgøre 3 måneders leje, jf. § 59, stk. 1 og stk. 3, og fordi maksimum er defineret som en funktion af

lejen, falder det lovlige beløb automatisk, når nævnet nedsætter lejen. Nævnene anvender denne konsekvens af egen drift og uden særskilt påstand, jf. [316-55774](#), [316-122055](#) og [101-125685](#). A conto-bidrag til varme, vand og køling indgår ikke i beregningsgrundlaget.

For det andet er reguleringsadgangen efter § 60 accessorisk og dokumentationstung. Opskrivning forudsætter en samtidig, faktisk gennemført lejeforhøjelse og sker med samme procentsats som forhøjelsen – ikke som en "indhentning" op til 3 måneders aktuel leje. Udlejer bærer bevisbyrden for, at depositummet ikke allerede er opreguleret, og en ejendomsoverdragelse løfter ikke denne byrde, jf. [101-125903](#). For aftaler indgået før 1. juli 1994 kan et depositum på 4-6 måneder derimod opretholdes og fortsat reguleres, når kontrakten indeholder klar hjemmel – og reguleringsretten forældes ikke, jf. [223-117741](#). Nedskrivning ved lejenedsættelse er derimod en pligt for udlejer.

For det tredje er depositummets anvendelsesområde snævert. Beløbet henstår efter [§ 59, stk. 1](#) til sikkerhed for lejerens forpligtelser *ved fraflytning* – skyldig leje, istandsættelse ved fraflytning og forbrugsafregning. Renoveringer udført under lejeperioden ([813-48951](#)), faste forudbetalte månedlige fradrag ([101-58853](#)) og krav om sikkerhedsstillelse ud over depositummet ([630-122114](#)) falder alle uden for. Tilbageholdelse til endnu ikke afsluttede forbrugsregnskaber accepteres, men nævnet prøver beløbets rimelighed konkret og skærer ned, når det ikke svarer til et sandsynligt efterbetalingskrav ([316-122766](#)).

Sanktionssiden understøtter linjen: fuld tilbagebetaling med renter, tillægsgebyr til nævnet efter [lov om boligforhold § 82, stk. 2](#) ved lejerens fulde medhold, indberetning til Grundejernes Investeringsfond ved manglende efterlevelse – og i grove tilfælde straf efter [§ 62](#). Der er ingen vedtagne, endnu ikke konsoliderede ændringer til [§ 59](#) eller [§ 60](#), så retstilstanden svarer til lovteksten som affattet ved 2022-sammenskrivningen af lejeloven.

LOV	Lejeloven § 59, stk. 1, 3	Lejeloven § 60, stk. 1	Lejeloven § 62, stk. 1	Lejeloven § 63
	Lov om boligforhold § 82, stk. 2			
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udgift til udskiftning af gulvtæpper, men afviser udlejers krav om yderligere sikkerhedsstillelse for forbrugsregnskaber ud over depositum			02.10.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsatte lejen markant og pålagde udlejer tilbagebetaling af for højt depositum og forudbetalt leje			25.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævn nedsætter udlejers tilbageholdelse i depositum for el og varme ved fraflytning			23.09.2025
	Huslejenævnet · Ugyldighed af månedlige fradrag i depositum til renovering og krav om fuld tilbagebetaling			25.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender regulering af 4 måneders depositum fra lejeaftale indgået før 1994			11.02.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at tilbagebetale depositum efter uberettiget modregning til badeværelsesrenovering			20.11.2024
	Huslejenævnet · Lejenedsættelse og tilbagebetaling af overbetalt leje og depositum, da årslejen væsentligt oversteg det lejedes værdi			20.09.2024
	Huslejenævnet · Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer			16.05.2023
	Huslejenævnet · Væsentlig lejenedsættelse og regulering af depositum for møbleret ejerlejlighed i Brønshøj			06.12.2022

Lejeloven § 59	stk. 1, 3	Lejeloven § 60	stk. 1
Lejeloven § 62	stk. 1, 2	Lejeloven § 63	
Lov om boligforhold § 82	stk. 2		

MATERIALE Citerede afgørelser 41 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 2

21.09.2022	Højesterets afgørelse om boligrettens kompetence ved tvister om både istandsættelse og lejerestance efter ophævelse	bs-6570-2022-hjr
22.06.2017	Omfanget af lejerens beskyttelse ved tvangsauktion ved dobbelte udlejninger efter Lejelovens § 7	60-2017

LANDSRETTE · ANKEINSTANS 1

04.05.2021	Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum	2709-3227
------------	---	-----------

BYRETTE · FØRSTE INSTANS 3

16.05.2025	Boligret tilsidesætter Ankenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejemål på Hejrevej (dissens 2-1)	10989-14156
18.09.2019	Dom om Boligrettens Kompetence i Sag om Tilbagebetaling af Depositum og Forudbetalt Husleje	2604-3102
28.10.2014	Sag om lejers krav på depositum efter tvangsauktion	5836-6970

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 35

26.02.2026	Afvisning af sag om tilbagebetaling af depositum grundet manglende procesfællesskab	101-131009
17.12.2025	Afvisning af anke over Huslejenævnets afgørelse om depositum grundet overskridelse af klagefrist	101
15.12.2025	Huslejenævnet afviser at behandle tvist om leje, depositum og mangler i sommerhus grundet manglende kompetence og nødvendig bevisførelse	03.09.00-- K02-55-25
03.11.2025	Lejerklage om istandsættelse og depositum bortfalder, da udlejer frafalder krav om nyt armatur og opvaskemaskinelåge	630-122487
02.10.2025	Huslejenævnet godkender udgift til udskiftning af gulvtæpper, men afviser udlejers krav om yderligere sikkerhedsstillelse for forbrugsregnskaber ud over depositum	630-122114
25.09.2025	Huslejenævnet nedsatte lejen markant og pålagde udlejer tilbagebetaling af for højt depositum og forudbetalt leje	316-122055
23.09.2025	Udlejer uberettiget til at tilbageholde depositum for fjernelse af røglugt i strid med tidligere nævnsafgørelse	223-119963

23.09.2025	Huslejenævn nedsætter udlejers tilbageholdelse i depositum for el og varme ved fraflytning	316-122766
12.08.2025	Krav om tilbagebetaling af restdepositum ved fremleje af værelse	2024-0387033
30.06.2025	Huslejenævnet afviser krav om tilbagebetaling af depositum ved manglende dokumentation for lejeforhold	165-117953
04.06.2025	Huslejenævnets afvisning af sag om depositum grundet bevisusikkerhed ved tredjepartsoverførsel	101
21.05.2025	Huslejenævnet afviser sag om depositum efter dokumenteret tilbagebetaling fra udlejer	101
06.05.2025	Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse og depositumsregulering for erhvervsejendom omdannet til beboelse	25/6732
07.04.2025	Huslejenævnets afgørelse om tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje ved fraflytning	2024-12679
02.04.2025	Huslejenævnets afvisning af krav om tilbagebetaling af depositum grundet forældelse	2024-0164455
25.03.2025	Afgørelse om istandsættelsesudgifter og tilbageholdelse af depositum til forbrugsafregning	2024-0212851
25.02.2025	Ugyldighed af månedlige fradrag i depositum til renovering og krav om fuld tilbagebetaling	101
11.02.2025	Godkendelse af udlejers modregning i depositum for leje i opsigelsesperioden – Lejer fik ikke medhold i krav om yderligere restbeløb	101
11.02.2025	Huslejenævnet godkender regulering af 4 måneders depositum fra lejeaftale indgået før 1994	223-117741
23.01.2025	Twisten om tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje ved tidlig fraflytning og genudlejning	657-72426
14.01.2025	Udlejers hæftelse for depositum og forudbetalt leje ved ejerskifte	360-117282
14.01.2025	Huslejenævnet pålægger udlejer at tilbagebetale depositum og forudbetalt leje ved fraflytning efter ejerskifte	360-117283
09.01.2025	Fremlejegiver pålagt fuld tilbagebetaling af depositum efter manglende reaktion i sag om fraflytning	101
18.12.2024	Nedsættelse af årsleje og depositum i Holbæk som følge af formandsafgørelse	316-55818
20.11.2024	Udlejer pålagt at tilbagebetale depositum efter uberettiget modregning til badeværelsesrenovering	813-48951
29.10.2024	Huslejenævnet fastsætter lovlig omkostningsbestemt leje og pålægger tilbagebetaling af for meget betalt leje	157-117046
23.10.2024	Huslejenævnet godkender udlejers tilbageholdelse af depositum til dækning af fremtidige forbrugsregnskaber	791-56398

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
26.06.2024	Manglende efterlevelse af ankenævnsafgørelse om tilbagebetaling af depositum i fremlejeforhold	101-128743
27.09.2023	Udlejer taber sag om depositum grundet overskridelse af 14-dages frist ved fremleje	101-126000
25.08.2023	Nedsættelse af leje, afvisning af istandsættelseskrav og tilbagebetaling af depositum for ejerlejlighed på Østerbro	101-126080
16.05.2023	Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer	101-125903
01.03.2023	Fuld tilbagebetaling af depositum grundet udlejers manglende dokumentation og for sen reklamation over istandsættelse	101-127096
06.12.2022	Væsentlig lejenedsættelse og regulering af depositum for møbleret ejerlejlighed i Brønshøj	101-125685

02

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over forbrugsregnskab i private lejemål (Huslejenævnet)

Formkrav, frister og præklusion i Huslejenævnets praksis om varme-, vand-, el- og kølingsregnskaber

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 65 afgørelser · 2011-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Forbrugsregnskabet er den afregning, hvor udlejeren ved siden af lejen kræver sine udgifter til varme, opvarmning af vand, køling, vand, el og gas refunderet, jf. [lejeloven §§ 65-69](#) og [§ 72](#). Huslejenævnet er efter [lejeloven § 82](#) tillagt kompetencen til at afgøre enhver uenighed om lejerens betaling for disse leverancer, herunder om acontobidrag – og nævnets praksis er i overvældende grad en formaliapraksis: langt de fleste sager afgøres på gyldighedskravene i [§ 73](#), fremsendelsesfristen i [§ 75](#), præklusionen i [§ 79, stk. 1](#) og indsigelses-/indbringelsesreglen i [§ 77](#), før det materielle forbrug overhovedet kommer til prøvelse. Denne oversigt kortlægger, hvad Huslejenævnet (og i almene lejemål beboerklagenævnene) faktisk lægger vægt på, hvilke dokumentationskrav der stilles til henholdsvis udlejer og lejer, og hvordan boligretten og de overordnede instanser har suppleret nævnets linje.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Huslejenævnet prøver af egen drift formalia – gyldighedskrav, fremsendelsesfrist, indsigelsesfrist og indbringelsesfrist – før det overhovedet tager stilling til regnskabets materielle indhold.
- 02** Huslejenævnet kræver, at forbrugsregnskabet indeholder både lejerens andel af de samlede udgifter OG vejledning om indsigelsesadgangen; mangler en af delene, er regnskabet ugyldigt efter [lejelovens § 73](#), og efterbetalingskravet bortfalder uanset forbrugstallenes rigtighed.
- 03** Huslejenævnet afviser efterbetalingskrav, når regnskabet ikke er kommet frem inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb (eller 3 måneder efter endelig afregning fra forsyningsanlægget) – præklusionen i [§ 79, stk. 1](#), indtræder automatisk og kan ikke repareres.
- 04** Udlejeren bærer risikoen for at kunne dokumentere rettidig levering; et skærmpoint uden modtageradresse og afsendelsestidspunkt godtages ikke som bevis for, at regnskabet er kommet frem.
- 05** Huslejenævnet accepterer en formløs, men forståelig indsigelse som 'begrundet' efter [§ 77](#) – fx at forbruget er 'voldsomt' i forhold til en kort periode – mens rene spørgsmål til målernøjagtighed eller en generel bemærkning om, at forbruget er 'for højt', afvises som uspecifiseret.

- 06** Undlader udlejerens at indbringe sagen for Huslejenævnet senest 6 uger efter udløbet af lejerens indsigelsesfrist, bortfalder efterbetalingskravet – også når udlejerens først har tilkendegivet at ville indbringe sagen og siden fortryder.
- 07** Huslejenævnet kræver, at fordelingen sker efter forbrugsmålere, hvor loven foreskriver det; en gennemsnits- eller differensberegning ved defekte eller manglende målere tilsidesættes.
- 08** Huslejenævnet accepterer, at målere placeres i aflåst kælderrum, når lejerens kan få adgang via nøgleboks eller henvendelse til vicevært – kravet er reel adgang til forbrugskontrol, ikke fri fysisk adgang døgnet rundt.
- 09** Bevisbyrden for konkrete fejl i et formelt gyldigt regnskab påhviler lejerens; en påstand om for højt forbrug uden dokumentation for målerfejl eller udlejerforsømmelse fører til godkendelse af regnskabet.
- 10** Huslejenævnet fortolker udlejerens tavshed på nævnets oplysningsanmodninger til lejerens fordel efter lov om boligforhold § 86, stk. 2, og lægger da lejerens fremstilling til grund – hvilket i praksis er en af de hyppigste årsager til, at hele forbrugsopkrævningen falder.
- 11** Huslejenævnet afviser at medtage udgiftsposter uden hjemmel i § 72 – fx energistyringsabonnementer – og kræver, at udlejerens dokumenterer, at afkølingsafgifter mv. ikke skyldes manglende vedligeholdelse af anlægget.
- 12** For sen regnskabsaflæggelse sanktioneres med bortfald af efterbetalingskravet, ikke med tilbagebetaling af allerede indbetalte acontobidrag; lejerens modtræk er efter § 79, stk. 2, at standse fremtidige acontobetalinger.
- 13** Huslejenævnet afviser sager, der kræver egentlig bevisførelse med vidner under strafansvar, og henviser dem til boligretten – også når tvisten udspringer af et forbrugsregnskab nævnet i øvrigt har prøvet.

Retsgrundlaget: refusionshjemlen i §§ 65-69 og Huslejenævnets kompetence efter § 82

§ 1

Udlejerens ret til at kræve forbrugsudgifter refunderet ved siden af lejen hviler på fire selvstændige hjemler: varme og opvarmning af vand efter [lejeloven § 65, stk. 1](#), køling efter [§ 67](#), koldt vand efter [§ 68, stk. 1](#) og gas til opvarmning samt el efter [§ 69](#). Fælles for dem er, at udgifterne som udgangspunkt **ikke** kan indeholdes i lejen, og at de efter [§ 72, stk. 1](#) skal opgøres i *særskilte* forbrugsregnskaber for henholdsvis varme/varmt vand, køling, vand, el og gas.

Huslejenævnets kompetence følger af [lejeloven § 82](#), hvorefter »uenighed om lejerens betaling for varme, opvarmning af vand, køling, vand, el og gas, herunder uenighed om acontobidrag« afgøres af nævnet. Kompetencen er bred, men ikke ubegrænset. Nævnet prøver:

- **Formalia af egen drift.** I [621-56472](#) og [270-118314](#) fremgår det udtrykkeligt, at nævnet »af egen drift« påser, om gyldigheds- og fristkravene er iagttaget – også når ingen af parterne har rejst spørgsmålet.
-

Regnskabets lovlighed og fordelingsgrundlag. Nævnet efterprøver, om de medtagne poster har hjemmel i § 72, og om fordelingsnøglen svarer til § 66, § 68 og § 69.

- **Ikke tvister, der kræver egentlig bevisførelse.** I 370-55731 afviste nævnet den resterende del af en forbrugs- og vedligeholdelsestvist, fordi afgørelsen forudsatte bevisførelse, som nævnet ikke har kompetence til, jf. lov om boligforhold § 83, stk. 1. Samme afgrænsning ses i 250-120858, hvor nævnet godkendte selve regnskaberne, men henviste den bestridte påstand om merforbrug fra en affugter opsat efter en vandskade til boligretten, fordi den ville kræve vidneførelse.
- **Ikke erstatnings- og rentekrav.** I 217-117357 godkendte nævnet vand- og varmeregnskaberne for 2021-2023, men afviste de dele af klagen, der angik opsigelse, genhusning og erstatning.

I almene lejemål behandles de tilsvarende spørgsmål af beboerklagenævnene efter almenlejelovens parallelle regelsæt i § 53 (regnskabets indhold), § 56 (frister, indsigelse og indbringelse) og § 58 (bortfald). Praksis er i det væsentlige den samme, og afgørelserne fra de to nævnstyper anvendes gensidigt som fortolkningsbidrag.

Kommende ændringer: ved lov nr. 1793 af 28. december 2023 (ikrafttræden 1. januar 2024) indsættes ordet »egnede« i § 66, stk. 1, § 67, stk. 1, § 68, stk. 1 og § 69, så det præciseres, at fordelingsmålere skal være *egnede*. Samtidig udvides § 72, stk. 4 til at omfatte rimelige udgifter til tredjemands månedlige leverancer af forbrugsuplysninger ved fjernaflæste målere – en tilpasning til **energioplysningsbekendtgørelsen § 9** og § 12. Ændringerne er endnu ikke konsolideret ind i lovebekendtgørelsens tekst.

LOV	Lejelovent § 65, stk. 1	Lejelovent § 67, stk. 1	Lejelovent § 68, stk. 1	Lejelovent § 69
	Lejelovent § 72, stk. 1	Lejelovent § 82	Love om boligforhold § 83, stk. 1	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Godkendelse af vand- og elregnskab 2024 trods lejers indsigelser om manglende fri adgang til aflæsning af individuelle bilmålere			01.10.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sager om opsigelse og erstatning grundet manglende kompetence, men godkender vand- og varmeregnskaber			31.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om vedligeholdelsesmangler og vandregnskab grundet manglende kompetence til bevisførelse			03.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afgør tvist om efterbetaling af el til varme og varmt vand samt almindeligt elforbrug uden individuelle målere			24.02.2025
	Huslejenævnet · Udlejer mister krav på efterbetaling af forbrugsregnskab grundet for sen indbringelse for Huslejenævnet			24.10.2024

§ 2 Formkravene i § 73: indsigelsesvejledning og afregningsdato som ugyldighedsbetingelser

Lejelovent § 73 er en af de skarpeste ugyldighedsregler i lejeretten. Bestemmelsen kræver, at forbrugsregnskabet indeholder:

1. oplysning om **lejerens andel af de samlede udgifter**,
2. oplysning om **lejerens adgang til at gøre indsigelse**, jf. § 77, og
3. oplysning om **tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning** fra et kollektivt forsyningsanlæg eller naturgasanlæg – dog kun hvis regnskabet kommer frem efter 4-månedersfristen i § 75, 1. pkt.

Bestemmelsen slutter med, at regnskabet er **ugyldigt**, hvis oplysningerne mangler. Lovgiver har i bemærkningerne til § 73 i forslaget til lov om leje udtrykkeligt beskrevet bestemmelsen som en videreførelse af den tidligere lejelovs § 38 om »gyldighedsbetingelser for forbrugsregnskabet«, uden tilsigtet ændring af retstilstanden.

Huslejenævnene håndhæver reglen bogstaveligt. I [480-121123](#) manglede regnskabet både indsigelsesvejledningen og datoen for endelig afregning. Nævnet fastslog, at regnskabet dermed var ugyldigt, og at efterbetalingskravet bortfaldt – **uanset om de faktiske forbrugstal måtte være korrekte**. Lejeren fik fuldt medhold.

Samme resultat i [390-55919](#), hvor et vandregnskab for 2022/2023 blev kendt ugyldigt efter [§ 73](#), fordi udlejeren ikke havde oplyst lejers andel af ejendommens samlede vandudgifter. Udlejeren kunne herefter ikke afkræve lejeren efterbetalingen på 2.093,19 kr. Sagen er samtidig et eksempel på nævnets tveæggede formaliaprøvelse: den anden del af klagen – vandregnskabet for 2021/2022, som var aflagt *med* korrekt klagevejledning – blev afvist, fordi lejeren ikke havde klaget inden fristen.

I [161-56408](#) opfyldte en »opgørelse over vandforbruget« for en toårig periode hverken [§ 73](#), [§ 75](#) eller [§ 77](#), og udlejeren havde derfor slet ikke krav på efterbetaling for vand.

Omvendt kan nævnet nøjes med en fremadrettet indskærpelse, når det aktuelle regnskab i øvrigt er retvisende. I [217-117357](#) godkendte nævnet regnskaberne, men bemærkede udtrykkeligt over for udlejeren, at »alle fremtidige regnskaber eller fremsendelsesskrivelser skal indeholde oplysning om lejers ret til at gøre indsigelse«. Tilsvarende i [575-130653](#), hvor manglende særskilt opgørelse af udgifter til varmt vand ikke gjorde det konkrete regnskab ugyldigt på grund af hidtidig kutyme, men hvor udlejeren blev pålagt at ændre opgørelsesmetoden (haneandele) fremadrettet.

Mønsteret er, at **ugyldighedssanktionen er forbeholdt de tre oplysninger, § 73 udtrykkeligt opregner**, mens andre uhensigtsmæssigheder i regnskabet håndteres ved korrektion, skøn eller påbud om fremtidig praksis. I [169-120154](#) bemærkede nævnet således udtrykkeligt, at »en forkert angivelse af aconto i regnskabet ikke påvirker gyldigheden«, og at det økonomiske mellemværende i den forbindelse hører under domstolene.

LOV	Lejeloven § 73	Lejeloven § 75	Lejeloven § 77
PRAKSIS			
	Huslejenævnet · Godkendelse af varmeregnskab trods manglende særskilt opgørelse af udgifter til varmt vand		02.02.2026
	Huslejenævnet · Forbrugsregnskab kendt ugyldigt grundet manglende oplysninger om indsigelsesadgang og dato for udlejers modtagelse af afregning		08.10.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejers indsigelser mod varme- og vandregnskaber for 2020, 2021 og 2022 grundet overskridelse af 6-ugers frist og forældelse		24.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sager om opsigelse og erstatning grundet manglende kompetence, men godkender vand- og varmeregnskaber		31.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om tilbagebetaling af depositum, gyldighed af vandregnskab og opkrævning af ekstraudgifter ved fraflytning		20.01.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser klage over vandregnskab grundet fristoverskridelse, men erklærer andet vandregnskab ugyldigt pga. manglende oplysninger		25.10.2024

§ 75-fristen og præklusionen i § 79, stk. 1 – den hårdeste sanktion i regelsættet

Lejeloven § 75 fastsætter to alternative frister for, hvornår regnskabet skal være **kommet frem** til lejeren:

Situation	Frist
Hovedregel	Senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb
Leverance fra kollektivt forsynings-/naturgasanlæg	Senest 3 måneder efter udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis dette er senere

Overskrides fristen, mister udlejerens efter **§ 79, stk. 1** sin ret til at kræve tillægsbetaling. Lovgiver har i bemærkningerne til bestemmelsen beskrevet virkningen som, at »udlejerens mister sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren for varme, opvarmning af vand, køling, koldt vand henholdsvis el, hvis forbrugsregnskabet for den pågældende leverance ikke er kommet frem til lejeren ved udløbet af fristen«. Der er ingen dispensationsadgang og ingen væsentlighedsvurdering.

Nævnspraksis er tilsvarende mekanisk. I **155-118298** modtog udlejerens endelig afregning fra forsyningsselskabet den 2. marts 2023; sidste rettidige fremsendelsesdag var derfor den 3. juni 2023, men varmeregnskabet blev først omdelt den 14. juli 2023. Nævnet konstaterede uden videre, at efterbetalingskravet var bortfaldet.

I **270-117364** blev det afgørende, hvad udlejerens **kunne dokumentere**. Udlejerens fremlagde et skærmprent fra sit interne system, der angiveligt viste, at regnskaberne var »håndteret« og sat til automatisk afsendelse. Nævnet afviste dokumentet som bevis, fordi det hverken fremgik, hvilken mailadresse der var benyttet, eller hvornår afsendelsen var sket. Lejeren havde først modtaget regnskaberne den 14. juni 2024, og retten til tillægsbetaling bortfaldt derfor efter **§ 79, stk. 1**. Sagen er den mest instruktive illustration af, at **risikoen for manglende dokumentation for rettidig levering påhviler udlejerens**.

Samme resultat i **410-120585**, hvor forsinkede forbrugsregnskaber ved fraflytning kostede udlejerens retten til tillægsbetaling, og i **573-128991**, hvor udlejerens netop havde anført, at en kortvarig forsinkelse var »uden betydning, da lejeren fortsat havde haft mulighed for at gennemgå regnskabet«. Nævnet forkastede argumentet: efterbetalingskravet for varme bortfaldt, selv om vandopgørelsens metode i øvrigt blev godkendt.

Omvendt er et rettidigt regnskab uden indsigelser uproblematisk. I **621-56505** udløb regnskabsåret 31. december 2023, og regnskabet blev modtaget 29. april 2024 – rettidigt – hvorefter nævnet godkendte det, da der hverken var indsigelser eller andre oplysninger, der gav anledning til at anfægte det.

To vigtige begrænsninger i præklusionens rækkevidde:

For det første rammer den kun *tillægsbetaling*. I **240-129606** krævede en lejer samtlige indbetalte acotobidrag tilbagebetalt med henvisning til, at udlejerens ikke havde overholdt fristerne. Nævnet afviste kravet og fastslog, at forsinkelsen sanktioneres med bortfald af efterkrav – ikke med tilbagebetaling af allerede indbetalte beløb. Lejerens modtræk er i stedet **§ 79, stk. 2**, hvorefter acotobetalingen kan standses, når regnskabet er mere end 2 måneder forsinket.

For det andet gælder fristen ikke rettelser af fejlagtig udgiftsfordeling. I **147-69762** var de oprindelige regnskaber udsendt rettidigt, hvorefter udlejerens opdagede, at målere mellem naboer havde været forvekslet siden 2021. Nævnet henviste til **U.2018.2798** og fastslog, at 4-månedersfristen ikke gælder for den meddelelse om fejlagtig udgiftsfordeling, som udlejerens efter den almenlejeretlige parallel til **lejeloven § 80, stk. 2** skal sende »snarest«. De korrigerede regnskaber blev derfor godkendt, selv om de kom frem efter fristen.

PRAKSIS	Huslejenævnet · Nedsættelse af udlejers istandsættelseskrav og tab af ret til tillægsbetaling for forbrug	17.02.2026
	Huslejenævnet · Delt afgørelse i sag om forbrugsregnskab: Udlejer tilsidesatte frist, men fik delvist medhold i opgørelsen	15.12.2025
	Huslejenævnet · Lejers krav om tilbagebetaling af acontobidrag afvist trods for sent forbrugsregnskab	30.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender forbrugsregnskab efter rettidig indsendelse og manglende indsigelser	27.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Lejer fritages for efterbetaling af vand og varme grundet udlejers forsinkede fremsendelse af forbrugsregnskab og får tilbageholdt beløb retur	20.01.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af korrigerede varme- og vandregnskaber trods forsinket udsendelse til fraflyttet lejer som følge af udlejers målerfejl	13.01.2025
	Huslejenævnet · Udlejers krav om efterbetaling af varme bortfalder grundet for sen fremsendelse af varmeregnskab	08.12.2023

§ 4 Hvornår er lejerens indsigelse »begrundet nok«? – grænsedragningen efter § 77, 3. pkt.

Efter [lejeloven § 77](#) kan lejerens skriftligt gøre indsigelse senest 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem, og indsigelsen »skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes«. Lovgiver præciserede i bemærkningerne til bestemmelsen, at »indsigelsen skal specificeres, således at det fremgår, hvilke nærmere dele af regnskabet indsigelsen vedrører«.

Denne specifikationsstærkel er det enkeltspørgsmål, hvor Huslejenævnet oftest må trække en grænse – og den er ikke høj, men den er reel.

Indsigelser nævnet har ANERKENDT som begrundede:

- I [101-58859](#) havde lejerens blot skrevet, at et forbrug på 4.063,52 kr. på halvanden måned forekom »voldsomt«. Nævnet fandt, at dette **opfyldte kravene til en begrundet indsigelse** efter [§ 77](#) – indsigelsen pegede konkret på misforholdet mellem forbrug og periode. Da udlejerens først bekræftede at ville indbringe sagen og derefter fortrød, bortfaldt efterbetalingskravet, og udlejerens blev pålagt tillægsgebyr på 6.827 kr.
- I [147-118644](#) forsøgte udlejerens at få sagen afvist under henvisning til [§ 77, 3. pkt.](#). Nævnet foretog en selvstændig prøvelse og fandt lejerens indsigelse både rettidig og **tilstrækkeligt specificeret**, hvorefter sagen blev realitetsbehandlet.

Indsigelser nævnet har AFVIST som uspecificerede:

Sag	Lejerens formulering	Udfald
621-56497	Alene at forbruget var »for højt«	Afvist – ikke konkret og specificeret
157-50232	»Stor uforståenhed« og anmodning om forklaring	Sidestillet med ingen indsigelse
270-116831	Forbruget stemte ikke med det faktiske, da lejer boede alene	Afvist – generelle vendinger; nævnet henviste til Østre Landsrets kendelse TBB 1998.303
240-129588	Spørgsmål til målerens nøjagtighed	Afvist – spørgsmål er ikke en indsigelse
320-121991	Brev helt uden begrundelse	Afvist
621-120880	Generel mistanke om fejl	Afvist

630-119803	Forhøjet forbrug skyldtes dårlig isolering og rørføring	Afvist på formelt grundlag
240-116631	Udfordringer med varmen og uisolerede rør	Ikke konkret begrundet

Mønsteret er skarpt: **nævnet skelner mellem en påstand om et konkret misforhold i regnskabet og en generel utilfredshed med forbrugets størrelse eller lejemålets stand.** Det første er en indsigelse; det andet er det ikke. I [240-129588](#) formulerede beboerklagenævnet konsekvensen præcist:

Beboerklagenævnet vurderer, at lejers indsigelse ikke opfylder kravene til en begrundet indsigelse i almen-lejelovens § 56, stk. 3, og at nævnet ikke vurderer at regnskabet er ugyldigt.

Nævnet tilføjede en vigtig kanaliseringsregel: mener lejer, at målerne er defekte, er dette **en mangel ved lejemålet**, som skal indbringes som en vedligeholdelsessag – ikke som en indsigelse mod regnskabet – medmindre målerfejlen konkret kan dokumenteres at have ført til et fejlbehæftet regnskab, der er gjort rettidig indsigelse imod. Samme sontring i [240-116631](#) og [320-119108](#), hvor nævnet udtalte:

Nævnet har herved lagt vægt på, at lejer ikke har oplyst, på hvilke punkter, regnskaberne ikke kan godkendes. Det er et krav efter § 77, at indsigelse sendes rettidigt til udlejer og at lejer tydeligt skal præcisere hvorfor lejer mener, der er noget galt med regnskabet.

Også **6-ugersfristen** håndhæves strengt. I [169-120154](#) afviste nævnet indsigelser mod regnskaberne for 2021 og 2022, fordi lejer først reagerede i marts 2025, og indsigelsen mod 2020-regnskabet, fordi kravet var forældet efter [forældelsesloven § 3](#), jf. [§ 2](#). I [621-56497](#) var virkningen dobbelt: indsigelsen var både uspecificeret og fristen for at afhjælpe manglen var sprunget, hvorfor der »ikke var en tvist for nævnet at tage stilling til«.

Endelig fritager udlejerens manglende svar ikke lejer for at formulere en behørig indsigelse. I [157-50232](#) havde udlejer lovet at vende tilbage med målerfirmaets svar, men gjorde det ikke. Nævnet fastslog, at dette ikke ændrede på lejerens pligt til selv at formulere en behørig indsigelse inden for 6-ugersfristen.

LOV	Almenlejeloven § 56, stk. 3	Forældelsesloven § 3	Lejeloven § 77
PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets afvisning af indsigelse mod forbrugsregnskab grundet manglende begrundelse 03.12.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævn afviser at behandle forbrugsregnskab, da lejers indsigelse mod høje tal manglede lovpligtig specificitet 23.10.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet fastholder forbrugsregnskaber, da lejer ikke præciserede indsigelser i henhold til Almenlejeloven 09.10.2025		
	Huslejenævnet · Lejers indsigelse mod vand- og varmeregnskab afvist, da den ikke opfyldte formelle krav i Lejeloven § 77 01.10.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejers indsigelser mod varme- og vandregnskaber for 2020, 2021 og 2022 grundet overskridelse af 6-ugers frist og forældelse 24.09.2025		
	Huslejenævnet · Godkendelse af vandregnskab: Huslejenævnet nedsætter efterbetalingskrav grundet tildugget vandmåler og usikkerhed om tidligere lejers forbrug 16.09.2025		
	Huslejenævnet · Afvisning af sag om varmeregnskab grundet manglende begrundelse i lejers indsigelse 27.06.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle tvist om vand- og varmeregnskaber, da lejer ikke fremsatte specificeret indsigelse mod regnskaberne 11.06.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Lejers indsigelse mod varmeregnskab afvist grundet manglende indholds krav 30.04.2025		

Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender varme- og vandregnskab grundet lejers manglende kvalificerede indsigelse	05.02.2025
Huslejenævnet · Lejers indsigelse mod varmeregnskab afvist: Manglende konkret begrundelse	13.11.2024
Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejers indsigelse mod forbrugsregnskab grundet manglende specificitet og overskredet frist	12.11.2024
Huslejenævnet · Efterbetaling af varme bortfalder, da udlejer ikke indbragte lejers indsigelse mod varmeregnskabet for Huslejenævnet	30.10.2024
Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender forbrugsregnskab efter lejers mangelfulde indsigelse	21.10.2024

§ 5 Udlejerens indbringelsespligt inden 6 uger – den hyppigste årsag til bortfald

Lejelovent § 77, 4. pkt., pålægger udlejerens at indbringe sagen for Huslejenævnet **senest 6 uger efter lejerfristens udløb**, hvis udlejerens ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling. Fristen løber altså ikke fra indsigelsen, men fra udløbet af lejerens 6-ugersfrist – i praksis op til 12 uger fra regnskabet fremkomst.

Nævnene håndhæver fristen dag for dag:

- [430-120600](#): regnskab sendt 12. februar 2025, indsigelse 20. februar, sidste rettidige indbringelse 7. maj – udlejerens indbragte 16. maj. Kravet bortfaldt.
- [621-56472](#): regnskab udleveret 19. april 2024, indsigelse 27. april, indbringelse først 18. juli. Kravet kunne ikke gøres gældende, og allerede betalt efterbetaling skulle tilbagebetales.
- [621-119656](#): samme forløb, samme resultat.
- [329-123512](#): et efterbetalingskrav på 17.271 kr. for vand og varme, indeholdt i en flytteopgørelse, bortfaldt fuldstændigt, fordi udlejerens ikke havde indbragt tvisten inden 6-ugersfristen efter lejerens skriftlige indsigelse af 27. juni 2025. Nævnet tilføjede, at regnskabet i øvrigt indeholdt ulovlige udgiftsposter, jf. [§ 72, stk. 4](#) og [stk. 6](#).

To forhold gør reglen særligt farlig for udlejere:

For det første er indbringelsespligten en *pligt* – ikke en valgmulighed. I [575-115937](#) aktiverede nævnet af egen drift lejerens henvendelse, da udlejerens ikke havde indbragt sagen, og fastslog, at indsigelserne var »så konkrete og begrundede«, at udlejerens havde pligt til at indbringe dem. Efterbetalingskravene for to lejemål på henholdsvis 8.889,70 kr. og 2.698,36 kr. bortfaldt. Nævnet **tilsidesatte ikke selve varmeregnskabet** – de lejemål, der havde fået tilbagebetaling, og hvor udlejerens derfor ikke havde indbringelsespligt, blev ikke reguleret. Samme indskærpelse i [860-119910](#), hvor nævnet – selv om udlejerens fik medhold i sagens realitet – udtrykkeligt indskærpede boligforeningens pligt til at indbringe lejerklager over forbrugsregnskaber.

For det andet kan udlejerens ikke omgøre en tilkendegivelse om at ville indbringe. I [101-58859](#) havde udlejerens bekræftet modtagelsen af indsigelsen og oplyst, at sagen ville blive indbragt – for derefter, kort før fristens udløb, at meddele, at indsigelsen efter udlejerens opfattelse ikke var begrundet nok. Nævnet fandt indsigelsen gyldig og lagde vægt på, at udlejerens tilsagn havde afskåret lejerens fra selv at reagere i tide. Kravet bortfaldt, og udlejerens blev pålagt tillægsgebyr.

Spejlbilledet gælder: er indsigelsen **ikke** begrundet, har udlejerens heller ingen indbringelsespligt. Det fastslog nævnet udtrykkeligt i [270-116831](#) med henvisning til bemærkningerne til [§ 77, stk. 1](#). Den samme

konstruktion genfindes i andre dele af lejeloven – i [157-33067](#) mistede udlejeren en varslet lejeforhøjelse, fordi indbringelsespligten efter [§ 130, stk. 5](#) ikke var opfyldt.

LOV

Almenlejeloven § 56, stk. 3

Lejeloven § 72, stk. 4, 6

Lejeloven § 77

Lejeloven § 130, stk. 5

PRAKSIS	Huslejenævnet · Reduktion af flytteopgørelse: Udlejer mister krav om efterbetaling af forbrug grundet fristoverskridelse og får kun delvist medhold i istandsættelseskrav	09.12.2025
	Huslejenævnet · Udlejers krav om efterbetaling for vand- og varmeregnskab bortfaldt grundet overskredet frist for indbringelse for Huslejenævnet	23.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender varmeregnskab: Lejer kunne ikke bevise udlejers forsømmelse ved varmetab	20.06.2025
	Huslejenævnet · Udlejer mister krav på efterbetaling af forbrugsregnskab grundet manglende indbringelse for Huslejenævnet	17.03.2025
	Huslejenævnet · Bortfald af varmeregnskabs efterbetalinger ved udlejers manglende indbringelse for Huslejenævnet	17.12.2024
	Huslejenævnet · Efterbetaling af varme bortfalder, da udlejer ikke indbragte lejers indsigelse mod varmeregnskabet for Huslejenævnet	30.10.2024
	Huslejenævnet · Udlejer mister krav på efterbetaling af forbrugsregnskab grundet for sen indbringelse for Huslejenævnet	24.10.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender forbrugsregnskab efter lejers mangelfulde indsigelse	21.10.2024

§ 6 Hvad Huslejenævnet lægger vægt på ved den materielle prøvelse af forbruget

Når formalia er i orden og indsigelsen holder, prøver nævnet regnskabets indhold. Her tegner der sig et ret ensartet vurderingsmønster på tværs af nævnene.

Huslejenævnet lægger vægt på, om der foreligger et konkret aflæst forbrug. Er forbruget målt, og er måleren teknisk efterprøvet uden fejl, godkendes regnskabet som udgangspunkt. I [101-60376](#) var lejerens vandforbrug eksploderet fra 95,8 m³ til 788,1 m³ på grund af et løbende toilet, med en efteropkrævning på 27.217,46 kr. til følge. Målerfirmaet Techem havde undersøgt måleren uden at finde fejl. Nævnet godkendte regnskabet og lagde vægt på, at det er lejerens pligt at underrette udlejeren om fejl og mangler ved installationer i lejemålet, jf. [lejeloven § 149, stk. 3](#), og at udlejerens advarsel pr. e-mail var korrekt fremsendt, uanset at lejerens spamfilter havde sorteret den fra. Samme linje i [217-124064](#), hvor et løbende toilet opdaget ved fraflytning ikke fritog lejeren.

Huslejenævnet sammenholder forbruget med objektive referencetal. I [101-58913](#) indhentede nævnet oplysninger fra CPR-registret om husstandens størrelse (tre personer) og sammenholdt et koldt vandsforbrug på 137,14 m³ med Energistyrelsens vejledende gennemsnitstal, før det konkluderede, at forbruget ikke var usandsynligt højt. I samme sag blev lejerens indsigelse om en vandskade afvist med den konkrete begrundelse, at skaden vedrørte **varmt** vand, som var skønsmæssigt fastsat til samme niveau som året før – lejeren var altså ikke blevet opkrævet for det spildte vand.

Huslejenævnet tilsidesætter opgørelser, der er behæftet med usikkerhed, lejeren ikke bærer risikoen for. I [316-55817](#) var lejeren aldrig blevet introduceret til startaflysningen af den måler, der fra 9. maj 2023 alene forsynede lejemålet, og der var sandsynligvis sket et betydeligt vandspild efter en overgravet ledning. Nævnet fandt regnskabsaflæggelsen forbundet med en sådan usikkerhed, at efterbetalingskravet ikke kunne

opretholdes. Tilsvarende i [147-118644](#), hvor varmtvandsmåleren var tildugget ved indflytningen, den seneste konkrete aflæsning lå et halvt år tilbage, og udlejerens energiselskab selv havde anført, at lejerens potentielt var blevet afregnet for den tidligere beboers forbrug. Nævnet fandt den kalenderdagsbaserede beregningsmetode ikke retvisende og nedsatte efterbetalingskravet skønsmæssigt til 10.247,79 kr.

Huslejenævnet kræver hjemmel for hver udgiftspost. I [101-60651](#) nægtede nævnets flertal at godkende en udgift på 2.375 kr. til energistyringsprogrammet »ForsynOmeter«, fordi der ikke er hjemmel i [§ 72](#) til at opkræve udgifter til energistyringsprogrammer via varmeregnskabet. Beløbet skulle tilbagebetales. I [101-59267](#) blev en afkølingsudgift på 3.300,59 kr. ikke godkendt, fordi **udlejerens ikke kunne dokumentere, at udgiften ikke skyldtes manglende vedligeholdelse af anlægget** – bevisbyrden for det lå hos udlejerens.

Huslejenævnet accepterer udlejerens forklaring på forbrugsstigninger, når den er underbygget. I [240-116538](#) forklarede udlejerens en efterbetaling på 6.574,11 kr. med, at der først i 2022 var foretaget en egentlig aflæsning, at modregning af tidligere års anslåede forbrug havde gjort 2022-opkrævningen usædvanligt lav, og at forbrugspriserne var steget op til 15 %. Nævnet lagde forklaringen til grund og fandt, at 2022-regnskabet ikke uden videre kunne bruges som sammenligningsgrundlag. Tilsvarende i [240-116562](#) og [259-59306](#).

Huslejenævnet korrigerer erkendte målefejl skønsmæssigt. I [157-50228](#) havde målerfirmaet erkendt, at den gamle måler reelt dækkede en periode på 15,5 måneder. Nævnet fandt, at fejlen ikke kunne tilskrives lejerens, og opgjorde skønsmæssigt lejerens radiatorforbrug til 8.500 delinger – svarende til lejerens normale forbrugsmønster ifølge målerfirmaet – hvorved efterbetalingen faldt til 231 kr.

LOV	Lejeloven § 72	Lejeloven § 82	Lejeloven § 149, stk. 3
PRAKSIS	Huslejenævnet · Godkendelse af vandregnskab for almen bolig trods indsigelse om urealistisk højt forbrug 26.02.2026 Huslejenævnet · Godkendelse af vandregnskab: Huslejenævnet nedsætter efterbetalingskrav grundet tildugget vandmåler og usikkerhed om tidligere lejers forbrug 16.09.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet afgør tvist om varmeregnskab og acontofohøjelse efter målefejl 30.04.2025 Huslejenævnet · Godkendelse af vandregnskab trods ekstremt højt forbrug som følge af løbende toilet 28.04.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om varmeregnskab: Afvisning af udgifter til ForsynOmeter 25.03.2025 Huslejenævnet · Godkendelse af vandregnskab trods indsigelse om vandskade og højt forbrug 26.02.2025 Huslejenævnet · Delvis nedsættelse af varmeregnskab som følge af manglende dokumentation for afkølingsudgifter 26.02.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejerens krav om efterbetaling for vandforbrug grundet usikkerhed om målerdata og vandspild 12.12.2024 Huslejenævnet · Huslejenævnet giver udlejer medhold i krav om lejers betaling af efterregning for vand- og elforbrug 07.11.2024 Huslejenævnet · Huslejenævnet fastholder forbrugsregnskaber efter lejers indsigelse 28.08.2024 Huslejenævnet · Huslejenævnet fastholder udlejerens krav om efterbetaling af varmeudgifter efter gyldigt forbrugsregnskab 15.05.2024		

§ 7 Målere, måleradgang og lovligt fordelingsgrundlag

Fordelingsgrundlaget er et selvstændigt gyldighedstema. Lovens udgangspunkt er måling: varmeudgifter fordeles efter forbrugsmålere, jf. [§ 66, stk. 1](#), vandudgifter efter forbrugsmålere, jf. [§ 68, stk. 1](#), og el til andet

end opvarmning **kun** ved godkendte individuelle elmålere, jf. § 69, sidste pkt. Arealfordeling er alene tilladt, hvor ejendommen er undtaget fra målerkravet i medfør af byggeloven.

Nævnet afviser fordelingsmetoder uden hjemmel. I 240-116557 havde udlejeren beregnet lejerens elforbrug ved at tage en hovedmåler og fratrække målingen fra en anden bimåler. Nævnet fastslog:

En opkrævning af udgifter til el til andet end opvarmning baseret på måling fra en hovedmåler med fratræk fra målingen fra en anden bimåler i ejendommen ikke opfylder betingelserne i lejelovens § 69.

De ulovligt opkrævede beløb skulle tilbagebetales med renter efter renteloven § 5, og de mangelfulde regnskaber skulle udarbejdes på ny – men da fristerne i § 75, stk. 1 var overskredet, kunne udlejeren ikke kræve efterbetaling, kun beholde acotobetalinger for dokumenteret forbrug.

I 270-118314 bortfaldt en efterbetaling på 14.012,40 kr. for el til varme og varmt vand, fordi udlejeren hverken havde installeret individuelle målere efter § 66, stk. 1 eller dokumenteret at være undtaget efter § 66, stk. 2. Elforsbruget til almindeligt brug blev derimod godkendt, men skønsmæssigt nedsat, fordi udlejeren manglede fakturaen for juni 2023 og havde brugt juni 2022 i stedet.

I 661-123949 blev el fordelt via én fælles måler til to lejemål og vand opkrævet aconto uden at der nogensinde blev aflagt forbrugsregnskab. Nævnet pålagde udlejeren at tilbagebetale i alt 12.446,66 kr.

Nævnet afviser skønsmæssige gennemsnitsberegninger ved defekte målere. 240-116602 er den ledende afgørelse på området. Udlejeren havde ved en flerårigt defekt koldvandsmåler fordelt udgifterne efter ejendommens gennemsnitsforbrug og henvist til en østre landsretsafgørelse af 24. maj 2018 om anvendelse af graddage ved varmemeforbrug. Nævnets flertal afviste analogien:

Huslejenævnet mener ikke, at denne afgørelse uden videre kan udstrækkes til at anerkende metoden om gennemsnitsbetragtninger til beregning af vandforbruget, når der er defekte målere.

Vandregnskabet blev tilsidesat, og efterbetalingskravet bortfaldt. Et mindretal indstillet af udlejerforeningen ville have godkendt regnskabet, da beregning var den eneste praktiske mulighed.

Arealfordeling accepteres, hvor loven tillader det – og hvor måling faktisk er umulig. I 320-121991 var ejendommen undtaget fra kravet om individuel måling, og fordelingen efter bruttoetageareal (112 m² ud af 722 m²) blev accepteret efter § 66. I 101-59267 godkendte nævnet arealfordeling, fordi mange målere var konstateret defekte ved overgang til et nyt målersystem, hvilket gjorde retvisende individuel måling umulig – og dermed bortfaldt også grundlaget for et krav om reduktion for udsat beliggenhed.

Måleradgang: kravet er reel kontrolmulighed, ikke fri fysisk adgang. I tre parallelle afgørelser fra samme ejendom – 250-120858, 250-120857 og 250-120859 – gjorde lejerne gældende, at bimålerne i et aflåst kælderrum ikke gav dem mulighed for løbende forbrugskontrol. Huslejenævnet fandt, at **adgang via nøgleboks eller henvendelse til udlejer/vicevært opfylder kravet om tilgængelighed for aflæsning**, og godkendte regnskaberne. Lejerne havde ikke løftet bevisbyrden for konkrete fejl.

Selvstændigt af regnskabet gælder efter lejeloven § 76, at udlejeren på lejerens forlangende skal give adgang til at gennemgå bilagene til regnskabet på ejendommen – en ret nævnet udtrykkeligt mindede om i 430-120600.

LOV

Lejeloven § 66, stk. 1-2

Lejeloven § 68, stk. 1

Lejeloven § 69

Lejeloven § 76

Renteloven § 5

PRAKSIS

Huslejenævnet · Udlejer pålagt tilbagebetaling af el- og vandudgifter grundet manglende målere og manglende forbrugsregnskaber	19.12.2025
Huslejenævnet · Godkendelse af vand- og elregnskab 2024 trods lejers indsigelser om manglende fri adgang til aflæsning af individuelle bimålere	01.10.2025
Huslejenævnet · Gyldighed af vand- og elregnskaber for 2024 og tvist om lejers adgang til individuel aflæsning af bimålere	01.10.2025
Huslejenævnet · Gyldighed af forbrugsregnskaber for vand og el: Huslejenævnet godkender udlejers opgørelse og finder adgang til bimålere opfyldt	01.10.2025
Huslejenævnet · Afvisning af sag om varmeregnskab grundet manglende begrundelse i lejers indsigelse	27.06.2025
Huslejenævnet · Udlejers krav om efterbetaling for vand- og varmeregnskab bortfaldt grundet overskredet frist for indbringelse for Huslejenævnet	23.06.2025
Huslejenævnet · Delvis nedsættelse af varmeregnskab som følge af manglende dokumentation for afkølingsudgifter	26.02.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet afgør tvist om efterbetaling af el til varme og varmt vand samt almindeligt elforbrug uden individuelle målere	24.02.2025
Huslejenævnet · Tilsidesættelse af vandregnskab baseret på gennemsnitsberegning ved defekt måler	13.11.2024
Huslejenævnet · Tvist om opsætning af hegn, el-afregning uden individuel måler og mangelfulde forbrugsregnskaber	14.05.2024

§ 8 Acontobidrag efter § 71 – nævnets prøvelse og dens grænser

Acontobidrag er udtrykkeligt omfattet af nævnets kompetence efter [lejeloven § 82](#). Materielt sætter [§ 71, stk. 3](#) loftet: de samlede bidrag for ét år må højst opkræves med den udgift, som forventes pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance, og ved forhøjelse af et løbende bidrag højst 1/12 af den forventede årsudgift pr. måned. Varsel er 6 uger til en betalingstermin efter [§ 71, stk. 1](#).

Nævnene prøver, om forhøjelsen er sagligt underbygget. I [157-50228](#) afviste nævnet en varslet acontoforhøjelse, fordi det skønsmæssigt korrigerede forbrug for 2022 ikke understøttede en så markant stigning, jf. [§ 71, stk. 3](#). Omvendt blev en acontoforhøjelse i et alment lejemål godkendt i [370-122039](#), fordi den ikke kunne forventes at overstige de faktiske udgifter.

Nævnet stiller dog krav om en aktuel tvist. [157-53323](#) er instruktiv: en lejer havde bestridt et acontobidrag på 1.100 kr./måned, men da udlejeren i mellemtiden havde tilbagebetalt den overskydende aconto via det aflagte varmeregnskab for 2024, afviste nævnet sagen. Nævnet bemærkede udtrykkeligt, at [§ 71, stk. 3 ikke er særskilt sanktioneret](#), og at nævnet derfor ikke kan træffe afgørelse, når tvisten ikke længere er aktuel. Det er en væsentlig begrænsning: acontobidrag korrigeres i praksis gennem regnskabet snarere end gennem en selvstændig sanktion mod varslingen.

Sammenhængen mellem manglende regnskabsaflæggelse og aconto er behandlet ovenfor: for sen aflæggelse giver ikke lejeren ret til at få allerede indbetalte bidrag retur, jf. [240-129606](#), men [§ 79, stk. 2](#) giver lejeren ret til at standse fremtidige indbetalinger, når regnskabet er mere end 2 måneder forsinket.

Helt anderledes stiller det sig, når der **aldrig** er aflagt regnskab. Her har nævnene gentagne gange pålagt fuld tilbagebetaling af acontobidragene:

- [630-116621](#): udlejeren havde hverken dokumenteret, at vand- og varmeregnskaber var fremsendt, eller fremlagt dokumentation for udgifterne. Acontobetalingerne for hele perioden 1. januar-31. oktober 2023 skulle tilbagebetales sammen med depositummet, og udlejeren blev pålagt tillægsgebyr på 6.896 kr.
-

[740-123097](#): manglende forbrugsregnskaber for 2023 og 2024 medførte tilbagebetaling af aconto for varme og vand på i alt 37.500 kr. samt depositum på 13.500 kr.

- [661-123949](#): tilbagebetaling af 12.446,66 kr.

Sondringen er værd at holde fast i: **for sent regnskab** = bortfald af efterkrav; **intet regnskab overhovedet** = tilbagebetaling af det opkrævede.

LOV	Almenlejeloven § 55	Lejeloven § 71, stk. 1, 3	Lejeloven § 79, stk. 2	Lejeloven § 82
PRAKSIS				
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt tilbagebetaling af el- og vandudgifter grundet manglende målere og manglende forbrugsregnskaber			19.12.2025
	Huslejenævnet · Tilbagebetaling af depositum og aconto for varme og vand grundet udlejers manglende dokumentation for istandsættelsesudgifter og undladelse af aflæggelse af forbrugsregnskaber			26.11.2025
	Huslejenævnet · Lejers krav om tilbagebetaling af acontobidrag afvist trods for sent forbrugsregnskab			30.09.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender forhøjelse af acontobidrag i alment lejemål			12.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om aconto varmebidrag grundet tilbagebetaling af overskydende beløb			23.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afgør tvist om varmeregnskab og acontofohøjelse efter målefejl			30.04.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålægges at tilbagebetale depositum og aconto grundet manglende dokumentation			28.03.2025

Bevisbyrde og skadevirkningen af tavshed efter lov om boligforhold § 86, stk. 2

Bevisbyrdefordelingen i forbrugsregnskabssager følger et klart mønster:

Tema	Bevisbyrde
Regnskabets rettidige fremkomst til lejeren	Udlejeren
Regnskabets formelle gyldighed (§ 73)	Udlejeren
Dokumentation for de afholdte udgifter	Udlejeren
At en afkølings- eller merudgift ikke skyldes udlejerens manglende vedligeholdelse	Udlejeren
Konkrete fejl i et formelt gyldigt regnskab	Lejeren
At udlejeren har forsømt driften af varmeanlægget og derved påført lejeren tab	Lejeren
At indsigelsen er fremsat rettidigt	Lejeren

Lejerens bevisbyrde for materielle fejl er reel. I tre samtidige afgørelser fra Køge – [259-120130](#), [259-121481](#) og [259-121564](#) – fik udlejeren enstemmigt fuldt medhold, fordi lejeren ikke kunne sandsynliggøre, at regnskabet var fejlbehæftet. Tilsvarende i [860-119910](#), hvor nævnet udtrykkeligt lagde til grund, at »det er lejers ansvar at bevise, at udlejeren har udvist forsømmelse med driften af varmeanlægget, og at dette har påført lejeren et tab«. Påstande om varmetab i ejendommens konstruktion og skæv fordeling af varme til fællesfaciliteter var ikke dokumenteret, og regnskabet blev godkendt.

Den mest slagkraftige bevisregel i nævnsprocessen er dog [lov om boligforhold § 86, stk. 2](#), hvorefter nævnet i tilfælde, hvor svarfristen er udløbet uden svar, »kan fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten

og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen«. Nævnet fastsætter svarfristen efter [§ 83, stk. 4](#) – normalt højst 2 uger – og har efter [§ 83, stk. 2](#) ret til at kræve fornødne oplysninger hos parterne, offentlige myndigheder og private.

Huslejenævnene bruger bestemmelsen aktivt, og den er i praksis en af de hyppigste enkeltårsager til, at hele forbrugsopkrævningen falder:

- I [270-117364](#) anmodede nævnet **gentagne gange** udlejer om dokumentation for, hvornår forbrugsregnskaberne var omdelt eller fremsendt, og gjorde udtrykkeligt opmærksom på, at manglende svar kunne fortolkes til fordel for modparten. Udlejer svarede ikke, nævnet lagde lejerens fremstilling til grund, og efterbetalingen bortfaldt.
- I [173-120902](#) var formalia i orden, men fordelingen kunne ikke verificeres, fordi udlejer ikke fremsendte fordelingsregnskabet. Nævnet nedsatte skønsmæssigt forbrugsudgifterne med 1.500 kr. med henvisning til udlejerens tavshed.
- I [661-123949](#), [630-116621](#) og [740-123097](#) undlod udlejer at svare, og lejerens fremstilling blev lagt til grund med fuld tilbagebetaling til følge.

Skadevirkningen rammer også lejere. I [169-56508](#) sendte nævnet udlejerens gengivelse af lejerens indsigelse i høring hos lejeren, som ikke svarede; nævnet kunne herefter efter [§ 86, stk. 2](#) lægge til grund, at indsigelsen var korrekt gengivet – og godkendte regnskabet, fordi indsigelsen ikke var kvalificeret.

LOV	Lov om boligforhold § 83, stk. 2, 4	Lov om boligforhold § 86, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Skønsmæssig nedsættelse af forbrugsudgifter til el, vand og varme grundet manglende dokumentation	17.02.2026
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt tilbagebetaling af el- og vandudgifter grundet manglende målere og manglende forbrugsregnskaber	19.12.2025
	Huslejenævnet · Tilbagebetaling af depositum og aconto for varme og vand grundet udlejer manglende dokumentation for istandsættelsesudgifter og undladelse af aflæggelse af forbrugsregnskaber	26.11.2025
	Huslejenævnet · Udlejer får fuldt medhold i tvist om fejl i forbrugsregnskab, da lejer ikke kunne dokumentere mangler	09.10.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet gav udlejer medhold, da lejer ikke kunne dokumentere fejl i forbrugsregnskabet forårsaget af udlejer forsømmelser	09.10.2025
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i sag om forbrugsregnskab grundet lejers manglende bevisførelse	10.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender varmeregnskab: Lejer kunne ikke bevise udlejer forsømmelse ved varmetab	20.06.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålægges at tilbagebetale depositum og aconto grundet manglende dokumentation	28.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender varme- og vandregnskab grundet lejers manglende kvalificerede indsigelse	05.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Lejer fritages for efterbetaling af vand og varme grundet udlejer forsinkede fremsendelse af forbrugsregnskab og får tilbageholdt beløb retur	20.01.2025

Sagsgang ved Huslejenævnet: gebyrer, frister, prøvelse og bindende virkning

§ 10

Indbringelse. Sagen indbringes skriftligt med den nødvendige dokumentation, jf. [lov om boligforhold § 82, stk. 1](#). Gebyret er 315 kr. (2021-niveau, årligt reguleret). Modparten skal underrettes senest 1 uge efter indbringelsen og har 2 uger til at ytre sig, jf. [§ 82, stk. 3](#).

Tillægsgebyret. Får lejerer **fuldt** medhold, skal udlejerer betale 6.024 kr. (2021-niveau) til nævnet, jf. [§ 82, stk. 2](#). Tærsklen er streng: i [270-116833](#) og i forbrugssagerne [147-118644](#), [101-59267](#) og [270-118314](#) blev tillægsgebyret ikke pålagt, fordi lejerer kun fik delvist medhold. Omvendt blev det pålagt i [101-58859](#) (6.827 kr.) og [630-116621](#) (6.896 kr.). Gebyret kan ikke overvælttes på modparten: i [320-121991](#) afviste nævnet udlejerens anmodning om at pålægge lejerer indbringelsesgebyret, da gebyret er knyttet til selve indbringelsen og heller ikke tilbagebetales ved afvisning.

Afgørelsesfrist og form. Nævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger efter, at svar er modtaget eller svarfristen udløbet, jf. [§ 86, stk. 1](#). Afgørelsen træffes ved almindelig stemmeflerhed med formandens stemme som udslagsgivende ved stemmelighed, og nævnet er kun beslutningsdygtigt med samtlige medlemmer til stede, jf. [§ 86, stk. 3](#). Dissens skal fremgå – som i [240-116602](#), hvor det udlejerindstillede medlem stemte imod tilsidesættelsen af vandregnskabet, og i [101-60651](#), hvor et flertal afviste ForsynOmeter-udgiften.

Udlejerens meddelelsespligt. Får lejerer helt eller delvist medhold, skal udlejerer efter [lejeloven § 194](#) give skriftlig meddelelse om afgørelsen til beboerrepræsentationen eller samtlige lejere – en pligt nævnene rutinemæssigt indskærper, jf. [101-59267](#) og [147-118644](#).

Efterlevelse. Nævnets afgørelse er bindende og kan håndhæves. Overskrider udlejerer en fastsat betalings- eller udbedringsfrist, kan nævnet indberette forholdet til Grundejernes Investeringsfond efter [lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 4](#), jf. [§ 20](#) – hvilket nævnet udtrykkeligt varslede i [270-117364](#).

Prøvelse. Uden for Københavns Kommune indbringes afgørelsen for **boligretten** inden 4 uger, jf. [lov om boligforhold § 88, stk. 1 og 2](#); boligretten kan undtagelsesvis tillade indbringelse efter fristen, når ansøgning indgives inden 1 år. I Københavns Kommune går vejen først til **Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn** efter [§ 89, stk. 1](#) med et gebyr på 166 kr. (2021-niveau) efter [§ 89, stk. 4](#), og derefter til boligretten efter [§ 89, stk. 6](#). Manglende gebyrbetaling fører til afvisning, så huslejenævnets afgørelse står ved magt – jf. [101-123612](#) og [101-119928](#). Fristerne er absolutte: i [101-117132](#) blev en anke afvist, fordi den kom to dage for sent.

Genoptagelse er kun mulig ved væsentlige sagsbehandlingsfejl eller et klart urigtigt grundlag, som begge parter er bekendt med; uenighed om indholdet skal i stedet indbringes for domstolene, jf. [101-117066](#).

LOV

[Lejeloven § 194](#)[Lov om boligforhold § 21, stk. 2](#)[Lov om boligforhold § 82, stk. 1-3](#)[Lov om boligforhold § 86, stk. 1, 3](#)[Lov om boligforhold § 88, stk. 1-2](#)[Lov om boligforhold § 89, stk. 1, 4, 6](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Godkendelse af vandregnskab: Huslejenævnet nedsætter efterbetalingskrav grundet tildugget vandmåler og usikkerhed om tidligere lejers forbrug 16.09.2025

Huslejenævnet · Afvisning af sag om varmeregnskab grundet manglende begrundelse i lejers indsigelse 27.06.2025

Huslejenævnet · Udlejer pålægges at tilbagebetale depositum og aconto grundet manglende dokumentation 28.03.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om varmeregnskab: Afvisning af udgifter til ForsynOmeter 25.03.2025

Huslejenævnet · Delvis nedsættelse af varmeregnskab som følge af manglende dokumentation for afkølingsudgifter 26.02.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afgør tvist om efterbetaling af el til varme og varmt vand samt almindeligt elforbrug uden individuelle målere	24.02.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet: Lejer fritages for efterbetaling af vand og varme grundet udlejers forsinkede fremsendelse af forbrugsregnskab og får tilbageholdt beløb retur	20.01.2025
Huslejenævnet · Til sidesættelse af vandregnskab baseret på gennemsnitsberegning ved defekt måler	13.11.2024
Huslejenævnet · Efterbetaling af varme bortfalder, da udlejer ikke indbragte lejers indsigelse mod varmeregnskabet for Huslejenævnet	30.10.2024

Sammenhæng med domstolspraksis: boligretten som

§ 11 prøvelsesinstans

Huslejenævnets afgørelser om forbrugsregnskaber er ikke endelige. Efter [lov om boligforhold § 88](#) kan hver af parterne indbringe afgørelsen for boligretten inden 4 uger, og boligretten foretager en fuld prøvelse – også af nævnets skøn. Det illustreres tydeligt i [BS-40121/2022-FRB](#), hvor boligretten efter besigtigelse af lejemålet og ti sammenligningslejemål tilsidesatte Huslejenævnets skøn og gav udlejer medhold. Selv om sagen angik lejefastsættelse og ikke forbrug, viser den prøvelsesintensiteten: nævnets vurdering nyder ingen særlig retskraft ved boligretten.

Fristen for indbringelse håndhæves også af domstolene selv. I [BS-245/2011-HEL](#) afviste Retten i Helsingør en udlejers indbringelse af en huslejenævns sag på grund af fristoverskridelse og optog i stedet sagen til dom om lejerens oprindelige krav.

Kompetencefordelingen går begge veje. I [BS-48391/2018-LYN](#) afviste boligretten en sag, fordi huslejenævnet var den kompetente instans, og der ikke er hjemmel til henvisning. Modsat henviser nævnet selv de spørgsmål, der kræver vidneførelse under strafansvar, til boligretten – jf. [370-55731](#) og [250-120858](#).

Når nævnets afgørelse ikke efterleves, er boligretten fuldbyrdelsesvejen. I [BS-722/2018-ESB](#) blev en huslejenævns kendelse fra Vejen Kommune om tilbagebetaling af acontobetaling for varme og vand fulgt op ved Retten i Esbjerg, hvor lejer under sagen anerkendte at skyldte beløbet på 45.000 kr.

Fra **landsretten** foreligger [BS-2250/2011-VLR](#), hvor Vestre Landsret stadfæstede byrettens dom i en sag om tilbagebetaling af 242.003,15 kr. i opkrævede forbrugsudgifter til varmeregnskab, administration og vicevært for perioden 2005-2009. Sagen angik et erhvervslejemål under [erhvervslejeloven § 5](#) og [§ 49, stk. 3](#), men er relevant som illustration af det parallelle fristregime: kravet blev afvist på grund af **passivitet**, ikke på grund af regnskabernes materielle rigtighed. Boliglejerens tilsvarende værn ligger i lejelovens hårde præklusionsregler, hvor lovgiver har erstattet en åben passivitetsvurdering med faste frister.

Fra **Højesteret** foreligger [BS-5564/2021-HJR](#), hvor Højesteret ved dom af 18. januar 2022 afklarede, at en lejer med rette kan rette krav om tilbagebetaling af for meget betalte acontobidrag mod selve **boligorganisationen** – den enkelte boligafdeling har ikke selvstændig retssubjektivitet i denne sammenhæng. Dommen har direkte betydning for, hvem der er rette part i den efterfølgende boligretssag, når en beboerklagenævns afgørelse om forbrugsregnskaber skal fuldbyrdes.

Højesteret har derimod ikke i det foreliggende materiale taget stilling til selve gyldigheds- og fristreglerne i [lejeloven §§ 73, 75, 77 og 79](#). Retskildebilledet på dette punkt bæres derfor af nævnspraksis suppleret af ældre landsretspraksis, som nævnene selv trækker på: **TBB 1998.303** (Østre Landsret) om, at en generel indsigelse ikke opfylder lovens betingelser – anvendt i [270-116831](#) – og **U.2018.2798** (Højesteret) om, at 4-månedersfristen ikke gælder rettelser af fejlagtig udgiftsfordeling, anvendt i [147-69762](#).

LOV	ErhvervsLejelovent § 49, stk. 3	Lejelovent § 80, stk. 2	Lov om boligforhold § 88
PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om rette sagsøgte i sag mod almen boligorganisation vedrørende tilbagebetaling af varmebidrag 18.01.2022 Landsretten · Landsretten stadfæster dom om passivitet ved krav om tilbagebetaling af for meget betalt varme 13.06.2012 Byretten · Boligret tilsidesatte Huslejenævnets skøn: Udlejer fik medhold i lejefastsættelse på Værnedamsvej, Frederiksberg 03.04.2024 Byretten · Dom om Boligrettens Kompetence i Sag om Tilbagebetaling af Depositum og Forudbetalt Husleje 18.09.2019 Byretten · Sag om tilbagebetaling af á conto betalinger for varme og vand 15.10.2018 Byretten · Udlejer afvist fra at indbringe huslejenævns sag for boligretten på grund af fristoverskridelse 11.05.2011 Huslejenævnet · Godkendelse af vand- og elregnskab 2024 trods lejers indsigelser om manglende fri adgang til aflæsning af individuelle bimålere 01.10.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om vedligeholdelsesmangler og vandregnskab grundet manglende kompetence til bevisførelse 03.03.2025 Huslejenævnet · Godkendelse af korrigerede varme- og vandregnskaber trods forsinket udsendelse til fraflyttet lejer som følge af udlejers målerfejl 13.01.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender forbrugsregnskab efter lejers mangelfulde indsigelse 21.10.2024		

§ 12 Præcedensvirkning og linjefasthed inden for nævnene

Huslejenævnene er ikke bundet af hinandens afgørelser, og der findes ingen formel præjudikatlære. Alligevel tegner materialet et billede af betydelig linjefasthed – dels fordi nævnene anvender de samme lovbestemte kriterier, dels fordi de i praksis henviser til domstolspraksis og til hinandens fortolkninger.

Nævnene citerer domstolspraksis som ledende. [270-116831](#) bygger eksplicit på Østre Landsrets kendelse i **TBB 1998.303** ved afgrænsningen af den uspecificerede indsigelse; [147-69762](#) bygger på **U.2018.2798**; [240-116602](#) forholder sig udtrykkeligt til rækkevidden af en østre landsretsafgørelse af 24. maj 2018 om graddagsberegning – og **afgrænser den restriktivt** til varme, så den ikke kan udstrækkes til vandforbrug ved defekte målere. Det er et eksempel på, at nævnet aktivt tager stilling til, hvor langt et retskildebidrag rækker.

Nævnene henviser til lovforarbejderne. I [270-116831](#) blev spørgsmålet om udlejerens indbringelsespligt afgjort med henvisning til »bemærkningerne til [lejelovent § 77, stk. 1](#)«, hvorefter pligten kun udløses af en indsigelse, der opfylder betingelserne.

Nævnene formulerer fremadrettede retningslinjer. I [575-115937](#) oplyste nævnet på forhånd, at der ved fremtidige indbringelser, hvor gulvvarme fordeles arealbaseret, »maksimalt kan forventes 20 % af ejendommens forbrug henført til gulvvarme«, og at fremtidige regnskaber skal tydeliggøre, hvordan de enkelte boliger forsynes med og betaler for varmt vand. I [575-130653](#) godkendtes et regnskab uden særskilt opgørelse af varmt vand på grund af hidtidig kutyme, men med pålæg om at overgå til haneandele fremadrettet. Og i [217-117357](#) blev udlejer pålagt fremover at medtage indsigelsesvejledning i alle regnskaber eller fremsendelsesskrivelser. Denne teknik – godkendelse af det konkrete regnskab kombineret med en fremadrettet indskærpelse – er nævnenes måde at flytte praksis uden at ramme parten med tilbagevirkende kraft.

Nævnene indskærper indbringelsespligten over for udlejersiden. [860-119910](#) er et markant eksempel: selv om boligforeningen fik fuldt medhold i sagens realitet, indskærpede nævnet foreningens pligt til at indbringe lejerklager over forbrugsregnskaber for beboerklagenævnet.

Der ses ingen klare linjeskift i det gennemgåede materiale fra 2023-2026. Til gengæld er der en synlig **variation i tærsklen for den begrundede indsigelse**: [101-58859](#) (»voldsomt« forbrug over halvanden måned = begrundet) ligger tættere på lejerens side end [621-56497](#) (»for højt« = uspecificeret). Forskellen synes at bero på, om lejerer peger på et konkret, efterprøveligt misforhold – periode, husstandsstørrelse, sammenligning med tidligere år – eller blot udtrykker utilfredshed. Praktisk konsekvens: en indsigelse bør altid angive **hvilken post og hvorfor den er urigtig**, gerne med et sammenligningstal.

LOV	Lejeloven § 68, stk. 1	Lejeloven § 77	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Godkendelse af varmeregnskab trods manglende særskilt opgørelse af udgifter til varmt vand		02.02.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender varmeregnskab: Lejer kunne ikke bevise udlejers forsømmelse ved varmetab		20.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sager om opsigelse og erstatning grundet manglende kompetence, men godkender vand- og varmeregnskaber		31.03.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af korrigerede varme- og vandregnskaber trods forsinket udsendelse til fraflyttet lejer som følge af udlejers målerfejl		13.01.2025
	Huslejenævnet · Bortfald af varmeregnskabs efterbetalinger ved udlejers manglende indbringelse for Huslejenævnet		17.12.2024
	Huslejenævnet · Tilsidesættelse af vandregnskab baseret på gennemsnitsberegning ved defekt måler		13.11.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejers indsigelse mod forbrugsregnskab grundet manglende specificitet og overskredet frist		12.11.2024
	Huslejenævnet · Efterbetaling af varme bortfalder, da udlejer ikke indbragte lejers indsigelse mod varmeregnskabet for Huslejenævnet		30.10.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender forbrugsregnskab efter lejers mangelfulde indsigelse		21.10.2024

§ 13 Sammenfatning: den praktiske checkliste

Huslejenævnets praksis om forbrugsregnskaber er først og fremmest en **formaliapraksis**. I langt de fleste sager afgøres udfaldet, før nævnet overhovedet ser på forbrugstallene, og fire kontrolpunkter forklarer stort set alle bortfaldssager:

1. **Indeholder regnskabet lejerens andel af de samlede udgifter, indsigelsesvejledning og – ved sen fremsendelse – datoen for endelig afregning?** Hvis ikke, er regnskabet ugyldigt efter [§ 73](#), og efterbetalingskravet falder uanset tallenes rigtighed ([480-121123](#), [390-55919](#)).
2. **Er regnskabet kommet frem inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb – eller 3 måneder efter endelig afregning fra forsyningsanlægget?** Hvis ikke, mister udlejer efter [§ 79, stk. 1](#) retten til tillægsbetaling. Og udlejer skal kunne **bevise** fremkomsten; et internt skærmpoint uden modtageradresse og tidsstempel er ikke nok ([270-117364](#), [155-118298](#)).
3. **Har lejerer inden 6 uger gjort skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes?** En påstand om et konkret misforhold rækker; rene spørgsmål og generel utilfredshed gør det ikke ([101-58859](#) over for [621-56497](#) og [240-129588](#)).
4. **Har udlejer indbragt sagen for Huslejenævnet inden 6 uger efter lejerfristens udløb?** Hvis ikke, bortfalder efterbetalingskravet – også når udlejer først havde lovet at indbringe ([430-120600](#), [329-123512](#), [575-115937](#)).

Kommer sagen til realitetsbehandling, lægger nævnet vægt på, om der foreligger **et konkret aflæst forbrug på en teknisk efterprøvet måler**, om **fordelingsgrundlaget har hjemmel i §§ 66, 68 og 69**, og om **hver udgiftspost** kan rummes i **§ 72**. Er forbruget målt og forklaret, bærer lejerens bevisbyrden for fejl. Er målingen usikker – defekt måler, tildugget måler, manglende startaflæsning, vandspild uden for lejerens kontrol – tilsidesættes eller nedsættes kravet skønsmæssigt.

Endelig er **udlejerens tavshed** over for nævnets oplysningsanmodninger en selvstændig risikofaktor: efter **lov om boligforhold § 86, stk. 2** kan nævnet lægge lejerens fremstilling til grund, og det er i praksis afgørende for udfaldet i en betydelig andel af de sager, hvor hele forbrugsopkrævningen falder.

Afgrænsningsmæssigt behandler denne oversigt **ikke** lejefastsættelsen efter omkostningsbestemt leje eller det lejedes værdi, jf. **lejefastsættelse**; ikke depositum og forudbetalt leje, jf.

huslejenaevn-depositum-forudbetalt-leje; ikke istandsættelse og depositumafregning ved fraflytning, jf.

huslejenaevn-fracflytning; ikke erhvervslejemålenes forbrugsafregning som hovedemne, jf. **erhvervslejeret**; og ikke selvstændige forsynings- og energitvister, jf. **elforsyning-tariffer**.

LOV

[Lejeloven § 72](#)

[Lejeloven § 73](#)

[Lejeloven § 75](#)

[Lejeloven § 77](#)

[Lejeloven § 79, stk. 1](#)

[Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Reduktion af flytteopgørelse: Udlejer mister krav om efterbetaling af forbrug grundet fristoverskridelse og får kun delvist medhold i istandsættelseskra	09.12.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets afvisning af indsigelse mod forbrugsregnskab grundet manglende begrundelse	03.12.2025
	Huslejenævnet · Forbrugsregnskab kendt ugyldigt grundet manglende oplysninger om indsigelsesadgang og dato for udlejerens modtagelse af afregning	08.10.2025
	Huslejenævnet · Udlejerens krav om efterbetaling for vand- og varmeregnskab bortfaldt grundet overskredet frist for indbringelse for Huslejenævnet	23.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Lejer fritages for efterbetaling af vand og varme grundet udlejerens forsinkede fremsendelse af forbrugsregnskab og får tilbageholdt beløb retur	20.01.2025
	Huslejenævnet · Bortfald af varmeregnskabs efterbetalinger ved udlejerens manglende indbringelse for Huslejenævnet	17.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejers indsigelse mod forbrugsregnskab grundet manglende specificitet og overskredet frist	12.11.2024
	Huslejenævnet · Efterbetaling af varme bortfalder, da udlejer ikke indbragte lejers indsigelse mod varmeregnskabet for Huslejenævnet	30.10.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser klage over vandregnskab grundet fristoverskridelse, men erklærer andet vandregnskab ugyldigt pga. manglende oplysninger	25.10.2024
	Huslejenævnet · Udlejerens krav om efterbetaling af varme bortfalder grundet for sen fremsendelse af varmeregnskab	08.12.2023

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lejeloven § 73	Lejeloven § 75
Lejeloven § 77	Lejeloven § 79 stk. 1
Lejeloven § 82	Lov om boligforhold § 86 stk. 2

MATERIALE Citerede afgørelser

65 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS	1
18.01.2022 Spørgsmål om rette sagsøgte i sag mod almen boligorganisation vedrørende tilbagebetaling af varmebidrag	bs-5564-2021-hjr
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS	1
13.06.2012 Landsretten stadfæster dom om passivitet ved krav om tilbagebetaling af for meget betalt varme	2375-2836
BYRET TEN · FØRSTE INSTANS	4
03.04.2024 Boligret tilsidesatte Huslejenævnets skøn: Udlejer fik medhold i lejefastsættelse på Værnedamsvej, Frederiksberg	10981-14140
18.09.2019 Dom om Boligrettens Kompetence i Sag om Tilbagebetaling af Depositum og Forudbetalt Husleje	2604-3102
15.10.2018 Sag om tilbagebetaling af á conto betalinger for varme og vand	2955-3502
11.05.2011 Udlejer afvist fra at indbringe huslejenævnssag for boligretten på grund af fristoverskridelse	2821-3349
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS	58
26.02.2026 Godkendelse af vandregnskab for almen bolig trods indsigelse om urealistisk højt forbrug	217-10579
17.02.2026 Skønsmæssig nedsættelse af forbrugsudgifter til el, vand og varme grundet manglende dokumentation	173-120902
17.02.2026 Nedsættelse af udlejers istandsættelseskrav og tab af ret til tillægsbetaling for forbrug	410-120585
02.02.2026 Godkendelse af varmeregnskab trods manglende særskilt opgørelse af udgifter til varmt vand	25/15253
19.12.2025 Udlejer pålagt tilbagebetaling af el- og vandudgifter grundet manglende målere og manglende forbrugsregnskaber	03.09.00-- K08-44-25
15.12.2025 Delt afgørelse i sag om forbrugsregnskab: Udlejer tilsidesatte frist, men fik delvist medhold i opgørelsen	573-10990
09.12.2025 Reduktion af flytteopgørelse: Udlejer mister krav om efterbetaling af forbrug grundet fristoverskridelse og får kun delvist medhold i istandsættelseskrav	329-123512
03.12.2025 Beboerklagenævnets afvisning af indsigelse mod forbrugsregnskab grundet manglende begrundelse	240-129588
26.11.2025 Tilbagebetaling af depositum og aconto for varme og vand grundet udlejers manglende dokumentation for istandsættelsesudgifter og undladelse af aflæggelse af forbrugsregnskaber	740-10482
23.10.2025 Huslejenævn afviser at behandle forbrugsregnskab, da lejers indsigelse mod høje tal manglede lovpligtig specificitet	621-120880
09.10.2025 Huslejenævnet fastholder forbrugsregnskaber, da lejer ikke præciserede indsigelser i henhold til Almenlejeloven	259-121480

09.10.2025	Udlejer får fuldt medhold i tvist om fejl i forbrugsregnskab, da lejer ikke kunne dokumentere mangler	259-121481
09.10.2025	Huslejenævnet gav udlejer medhold, da lejer ikke kunne dokumentere fejl i forbrugsregnskabet forårsaget af udlejers forsømmelser	259-121564
08.10.2025	Forbrugsregnskab kendt ugyldigt grundet manglende oplysninger om indsigelsesadgang og dato for udlejers modtagelse af afregning	S2025-6231
01.10.2025	Gyldighed af vand- og elregnskaber for 2024 og tvist om lejers adgang til individuel aflæsning af bimålere	250-120857
01.10.2025	Godkendelse af vand- og elregnskab 2024 trods lejers indsigelser om manglende fri adgang til aflæsning af individuelle bimålere	250-120858
01.10.2025	Gyldighed af forbrugsregnskaber for vand og el: Huslejenævnet godkender udlejers opgørelse og finder adgang til bimålere opfyldt	250-120859
01.10.2025	Lejers indsigelse mod vand- og varmeregnskab afvist, da den ikke opfyldte formelle krav i Lejeloven § 77	630-119803
30.09.2025	Lejers krav om tilbagebetaling af acontobidrag afvist trods for sent forbrugsregnskab	240-129606
24.09.2025	Huslejenævnet afviser lejers indsigelser mod varme- og vandregnskaber for 2020, 2021 og 2022 grundet overskridelse af 6-ugers frist og forældelse	169-120154
16.09.2025	Godkendelse af vandregnskab: Huslejenævnet nedsætter efterbetalingskrav grundet tildugget vandmåler og usikkerhed om tidligere lejers forbrug	147-118644
12.09.2025	Beboerklagenævnet godkender forhøjelse af acontobidrag i alment lejemål	370-122039
10.09.2025	Udlejer fik medhold i sag om forbrugsregnskab grundet lejers manglende bevisførelse	259-120130
27.06.2025	Afvisning af sag om varmeregnskab grundet manglende begrundelse i lejers indsigelse	320-121991
23.06.2025	Udlejers krav om efterbetaling for vand- og varmeregnskab bortfaldt grundet overskredet frist for indbringelse for Huslejenævnet	430-120600
20.06.2025	Huslejenævnet godkender varmeregnskab: Lejer kunne ikke bevise udlejers forsømmelse ved varmetab	860-119910
11.06.2025	Huslejenævnet afviser at behandle tvist om vand- og varmeregnskaber, da lejer ikke fremsatte specificeret indsigelse mod regnskaberne	320-119108
23.05.2025	Huslejenævnet afviser sag om aconto varmebidrag grundet tilbagebetaling af overskydende beløb	157-53323
30.04.2025	Huslejenævnet afgør tvist om varmeregnskab og acontofohøjelse efter målefejl	157-50228
30.04.2025	Huslejenævnet: Lejers indsigelse mod varmeregnskab afvist grundet manglende indholds krav	157-50232
28.04.2025	Godkendelse af vandregnskab trods ekstremt højt forbrug som følge af løbende toilet	2023-0353617
31.03.2025	Huslejenævnet afviser sager om opsigelse og erstatning grundet manglende kompetence, men godkender vand- og varmeregnskaber	217-117357

28.03.2025	Udlejer pålægges at tilbagebetale depositum og aconto grundet manglende dokumentation	630-116621
25.03.2025	Huslejenævnets afgørelse om varmeregnskab: Afvisning af udgifter til ForsynOmeter	2023-0263894
17.03.2025	Udlejer mister krav på efterbetaling af forbrugsregnskab grundet manglende indbringelse for Huslejenævnet	621-119656
03.03.2025	Huslejenævnet afviser sag om vedligeholdelsesmangler og vandregnskab grundet manglende kompetence til bevisførelse	370-55731
27.02.2025	Huslejenævnet godkender forbrugsregnskab efter rettidig indsendelse og manglende indsigelser	621-56505
26.02.2025	Godkendelse af vandregnskab trods indsigelse om vandskade og højt forbrug	101
26.02.2025	Delvis nedsættelse af varmeregnskab som følge af manglende dokumentation for afkølingsudgifter	101
24.02.2025	Huslejenævnet afgør tvist om efterbetaling af el til varme og varmt vand samt almindeligt elforbrug uden individuelle målere	03.09.00-- K02-76-24
05.02.2025	Huslejenævnet godkender varme- og vandregnskab grundet lejers manglende kvalificerede indsigelse	169-56508
20.01.2025	Huslejenævnets afgørelse om tilbagebetaling af depositum, gyldighed af vandregnskab og opkrævning af ekstraudgifter ved fraflytning	161-56408
20.01.2025	Huslejenævnet: Lejer fritages for efterbetaling af vand og varme grundet udlejers forsinkede fremsendelse af forbrugsregnskab og får tilbageholdt beløb retur	03.09.00-- K02-80-24
13.01.2025	Godkendelse af korrigerede varme- og vandregnskaber trods forsinket udsendelse til fraflyttet lejer som følge af udlejers målerfejl	147-69762
17.12.2024	Bortfald af varmeregnskabs efterbetalinger ved udlejers manglende indbringelse for Huslejenævnet	24/13165
12.12.2024	Huslejenævnet afviser udlejers krav om efterbetaling for vandforbrug grundet usikkerhed om målerdata og vandspild	24-016676
13.11.2024	Tilsidesættelse af vandregnskab baseret på gennemsnitsberegning ved defekt måler	H 24/10377
13.11.2024	Lejers indsigelse mod varmeregnskab afvist: Manglende konkret begrundelse	H 24/10396
12.11.2024	Huslejenævnet afviser lejers indsigelse mod forbrugsregnskab grundet manglende specificitet og overskredet frist	621-56497
07.11.2024	Huslejenævnet giver udlejer medhold i krav om lejers betaling af efterregning for vand- og elforbrug	259-59306
30.10.2024	Efterbetaling af varme bortfalder, da udlejer ikke indbragte lejers indsigelse mod varmeregnskabet for Huslejenævnet	101
25.10.2024	Huslejenævnet afviser klage over vandregnskab grundet fristoverskridelse, men erklærer andet vandregnskab ugyldigt pga. manglende oplysninger	24-003774

24.10.2024	Udlejer mister krav på efterbetaling af forbrugsregnskab grundet for sen indbringelse for Huslejenævnet	621-56472
21.10.2024	Huslejenævnet godkender forbrugsregnskab efter lejers mangelfulde indsigelse	03.09.00-- K02-63-24
28.08.2024	Huslejenævnet fastholder forbrugsregnskaber efter lejers indsigelse	B 24/8955
15.05.2024	Huslejenævn fastholder udlejers krav om efterbetaling af varmeudgifter efter gyldigt forbrugsregnskab	H 24/4813
14.05.2024	Tvist om opsætning af hegn, el-afregning uden individuel måler og mangelfulde forbrugsregnskaber	H 24/5504
08.12.2023	Udlejers krav om efterbetaling af varme bortfalder grundet for sen fremsendelse af varmeregnskab	23/4952
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
11.05.2023	Ugyldig betaling via ParkMan-app på privat område med krav om specifik tilladelse	park-2836

03

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over fremleje og brugsoverladelse i private lejemål

Huslejenævnets prøvelse af lejen i fremlejeforhold og domstolenes ophævelsespraksis ved uberettiget brugsoverladelse

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 36 afgørelser · 2006-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Fremleje er den lovbestemte undtagelse til hovedreglen om, at en lejer ikke må overlade brugen af det lejede til andre end sin husstand. Huslejenævnet har to roller på området: nævnet prøver lejens størrelse i selve fremlejeforholdet mellem fremlejegiver og fremlejetager – og nævnet håndhæver sine egne afgørelser gennem en særlig sanktionskæde, hvor fremlejegivers manglende efterlevelse kan koste denne sit eget lejemål. Denne oversigt kortlægger, hvad Huslejenævnet og Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn lægger vægt på i fremlejesager om lejefastsættelse, depositum og fraflytningsopgør, og sætter det op imod byrettens, landsrettens og Højesterets praksis om ophævelse ved ulovlig fremleje og uberettiget brugsoverladelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Huslejenævnet prøver fremlejens størrelse fuldt ud efter de lejefastsættelsesregler, der gælder for hovedejendommen – ikke efter en fri markedsvurdering af værelset.
- 02 Huslejenævnet kræver, at fremlejegiver dokumenterer grundlaget for lejen; manglende svar på nævnets henvendelser fører til, at fremlejetagers fremstilling lægges til grund efter lov om boligforhold § 86, stk. 2.
- 03 Huslejenævnet afviser fremlejesager, hvor afklaringen kræver vidneførelse eller bevisførelse af et omfang, der ikke kan ske for nævnet – parterne henvises da til boligretten.
- 04 Huslejenævnet accepterer ikke, at internetbidrag indregnes i fremlejen som ét samlet beløb; bidraget skal opkræves særskilt ved siden af lejen.
- 05 Ejendommens status pr. 1. januar 1995 – ikke fremlejeforholdets karakter – afgør, om lejen skal fastsættes omkostningsbestemt eller efter det lejedes værdi.
- 06 Ved fremleje af ét værelse i en større lejlighed fastsætter Huslejenævnet først den lovlige leje for hele lejligheden og tildeler derefter værelset en skønsmæssig procentandel.

- 07** Fremlejegiver, der ikke fremsætter istandsættelseskrav inden 14 dage efter fraflytningsdagen, mister retten til at modregne i depositummet – og pålægges tillægsgebyr, når fremlejetager får fuldt medhold.
- 08** Manglende efterlevelse af en endelig huslejenævnsafgørelse i et fremlejeforhold kan føre til, at hovedudlejerens underrettes og opsiges fremlejers eget lejemål efter lejeloven § 171, stk. 1, nr. 5.
- 09** Fremlejetageren står ikke i noget retsforhold til ejendommens ejer og kan derfor hverken rette depositumkrav mod ejeren eller opnå partsstatus i sager rettet mod ejeren.
- 10** Domstolene anser manglende fremsendelse af kopi af fremlejeaftalen til udlejer for en selvstændig misligholdelse, der efter en væsentlighedsvurdering kan bære en ophævelse.
- 11** Fremleje af hele boligen forudsætter et reelt midlertidigt fravær; et fravær uden hensigt om at genoptage helårsbeboelse berettiger ikke til fremleje efter lejeloven § 158.

§ 1 Retsgrundlaget: den legale fremlejeret som undtagelse til forbuddet mod brugsoverladelser

Udgangspunktet i [lejeloven § 150, stk. 2](#) er skarpt: lejerens må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand. Fra dette udgangspunkt gør loven to lovbestemte undtagelser:

- **Delvis fremleje** – [lejeloven § 157, stk. 1](#): lejerens af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje op til halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, og det samlede antal personer i lejligheden må ikke overstige antallet af beboelsesrum.
- **Fuldstændig fremleje** – [lejeloven § 158, stk. 1](#): en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, kan fremlejes i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Begge bestemmelser er underlagt formkravet i [§ 157, stk. 3](#), jf. [§ 158, stk. 3](#): fremlejeaftaler skal indgås **skriftligt**, og lejerens skal **inden fremlejeperiodens begyndelse** tilstille udlejerens kopi af aftalen. Forarbejderne til § 157 præciserer rækkevidden af begge krav:

Der er ikke tale om en gyldighedsbetingelse i forholdet mellem fremlejergiver og fremlejetager, når det kræves, at fremlejeaftaler skal indgås skriftligt. Kravet hænger sammen med, at udlejerens skal tilstilles kopi af fremlejeaftalen.

Har lejerens ikke fremsendt kopi af fremlejeaftalen til udlejerens, er udlejerens berettiget til at ophæve lejeaftalen med lejerens efter lovforslagets § 182, stk. 1, nr. 6. Udlejerens skal dog først have fremsat indsigelse over for lejerens, således at lejerens får mulighed for at rette op på misligholdelsen.

Forarbejderne afgrænser samtidig fremlejeretten nedadtil i tid og opadtil i vederlag: fremleje forudsætter »en vis tidsperiode«, og »[k]orttidsudlejning er ikke omfattet af fremlejeretten«, ligesom vederlagsfrit **udlån** falder uden for – »[l]ejerens har som udgangspunkt ikke ret til at udlåne lejemålet, selv ikke for meget korte perioder«. Ved opgørelsen af beboelsesrum medregnes hverken entré, køkken, toilet-/baderum eller depotrum, og ved et ulige antal rum rundes ned.

For **almene** lejemål gælder de parallelle regler i [almenlejeloven § 64, stk. 1](#) (højst halvdelen af beboelsesrummene), [§ 65, stk. 1](#) (hele boligen i indtil 2 år ved midlertidigt fravær, med underretningspligt senest 2 uger før aftalens indgåelse) og [§ 66](#) (skriftlighed, kopi til udlejer, og forbud mod at betinge sig højere leje end lejeren selv betaler). Standardvilkåret om, at lejeren ikke uden udlejerens skriftlige samtykke må overlade brugen til andre end sin husstand, kan spores helt tilbage til **Betænkning nr. 223/1959 om lejekontrakts blanketter**.

Aktualitetsforbehold: til [§ 158](#) er der ved [lov nr. 1790 af 28. december 2023](#) indsat et nyt stk. 5 om fremleje af udstøttede private ungdomsboliger med ikrafttræden 1. januar 2024, som endnu ikke er konsolideret ind i lovbekendtgørelsens tekst. Tilsvarende er der til [§ 171](#) indsat et nyt stk. 3 om opsigelse af udstøttede private ungdomsboliger.

LOV

[Almenlejeloven § 64, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 65, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 66](#)[Lejeloven § 150, stk. 2](#)[Lejeloven § 157, stk. 1, 3](#)[Lejeloven § 158, stk. 1](#)[Lejeloven § 182, stk. 1](#)

§ 2 Huslejenævnets prøvelseskompetence i fremlejeforhold

Fremlejeforholdet er et selvstændigt lejeforhold mellem fremlejegiver (der selv er lejer) og fremlejetager. Det er reguleret af lejeloven – også når hovedlejemålet er alment. [Vejledning om udlejning af almene boliger](#) fastslår dette udtrykkeligt:

Fremlejeforholdet er alene baseret på en kontrakt mellem lejer og fremlejetager. Fremlejetageren står således ikke i et retsforhold til udlejer, og der skal ikke indgås nogen kontrakt mellem fremlejetager og udlejer. [...] Fremlejeforholdet er ikke omfattet af almenlejeloven men af lejeloven.

Allerede i [Tillæg til vejledning om udlejning af almene boliger](#) er konsekvensen trukket: »Fremlejetagere af såvel enkeltværelser som lejligheder vil på samme måde som andre "private" lejere kunne få nedsat en eventuelt for højt fastsat leje i overensstemmelse med reglerne herom.«

Huslejenævnet har derfor **fuld prøvelsesret** over fremlejens størrelse, over depositum og forudbetalt leje samt over fraflytningsopgørelsen i fremlejeforholdet. Prøvelsen er ikke en rimelighedskontrol af den aftalte pris, men en materiel efterprøvelse mod lovens lejefastsættelsesregler.

Prosessuelt gælder to vigtige begrænsninger, som nævnet håndhæver konsekvent:

- **Bevisførelsens omfang.** I [157-41158](#) fastsatte nævnet fremlejen, men afviste at opgøre fremlejetagerens tilbagesøgningskrav, fordi parterne var uenige om betalingerne og om, hvornår betalingspligten ophørte; opgørelsen ville kræve en bevisførelse »af et omfang og en art, der ikke kan ske for nævnet«, jf. [lov om boligforhold § 83, stk. 1](#). Samme grænse trak nævnet i [157-37102](#), hvor der var modstridende oplysninger om lejemålet genstand, aftaleparterne og aftalevilkårene.
- **Sagstypen.** Nævnet kan ikke tage stilling til erstatning eller forholdsmæssigt afslag ([410-116409](#)) og heller ikke til, om en ophævelse er berettiget ([740-119718](#)). Spørgsmålet om ulovlig fremleje og ophævelse hører altså under boligretten, ikke under nævnet.

Endelig rækker nævnets kompetence ikke ud over fremlejeforholdets parter. I [147-117600](#) var fremlejegiveren opløst efter konkurs, og fremlejetageren rettede kravet på 46.500 kr. mod ejendommens ejer. Nævnet afviste: beskyttelsen i [lejeloven § 17](#) forudsætter en direkte kontraktretlig relation til ejeren, og da der var tale om et

fremlejeforhold, hæftede ejeren ikke. Samme grænse blev trukket i [101-125134](#), hvor Ankenævnet afviste at realitetsbehandle en fremlejetagers anke om tvangsadministration: fremlejetageren manglede partsstatus, fordi tvangsadministration efter [lov om boligforhold § 27, stk. 4](#) kun kan rettes mod **ejeren** – og ikke kan udløses af en **fremlejegivers** manglende efterlevelse af et påbud.

LOV

[Lejeloven § 17](#)[Lejeloven § 190](#)[Lov om boligforhold § 27, stk. 4](#)[Lov om boligforhold § 83, stk. 1](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Afvisning af sag om tilbagebetaling af depositum grundet fremlejegivers konkurs og manglende hæftelse hos ejeren	23.12.2025
	Huslejenævnet · Ankenævnet afviser lejers anke om tvangsadministration i fremlejeforhold, da lejer ikke var part i sagen, og reglerne ikke tillader administration mod ejer baseret på fremlejegivers misligholdelse	27.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle tvist om lejemålsforhold og henviser til boligretten grundet manglende kompetence	07.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om lejens størrelse grundet modstridende oplysninger og behov for omfattende bevisførelse	01.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets fastsættelse af fremlejeleje til hovedlejevilkår og afvisning af tilbagesøgningskrav	29.01.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om erstatning og forholdsmæssigt afslag grundet manglende kompetence	26.11.2024

§ 3 Hvad Huslejenævnet lægger vægt på ved lejefastsættelsen i fremlejeforhold

Fremlejesager om lejens størrelse følger et fast vurderingsmønster. Nævnet lægger vægt på følgende – i denne rækkefølge:

1. Hovedejendommens status pr. 1. januar 1995 – ikke fremlejeforholdets karakter. Dette er det bærende og senest afklarede punkt. I [101-126110](#) havde huslejenævnet fastsat lejen for et fremlejet klubværelse efter det lejedes værdi under henvisning til »sædvanlig praksis for klubværelser«. Ankenævnet ophævede og hjemviste og fastslog, at den hidtidige praksis med at behandle klubværelser efter [lejeloven § 32](#) ikke har støtte i lovens ordlyd eller forarbejder, når værelserne ligger i store ejendomme. Ejendommen indeholdt 11 beboelseslejligheder pr. 1. januar 1995 og var derfor omfattet af omkostningsbestemt leje. Kort efter fulgte [101-128342](#), hvor Ankenævnet igen hjemviste en fremlejesag med henvisning til, at det alene er de faktiske forhold pr. 1. januar 1995, der er styrende – en praksisændring i tråd med **U 2018.2719 H**. Ankenævnet opsummerede: fremlejens betydning for valg af lovgrundlag er **ingen**.

2. Hovedlejens niveau som loft. Hvor hovedlejeforholdet er omkostningsbestemt, kan fremlejegiver ikke opnå mere end det. I [157-41158](#) havde fremlejegiveren udgivet sig for at eje lejligheden, men var selv lejer i et kommunalt visiteret lejemål. Nævnet rekvirerede – da fremlejegiveren ikke ville fremlægge den – hovedlejekontrakten direkte fra ejendommens ejer og fastsatte fremlejen til præcis hovedlejen på 55.945,80 kr. årligt mod de aftalte 8.000 kr. om måneden. Nævnet bemærkede samtidig, at fremlejegivers udgifter til fremlejetagers varme ikke må indeholdes i lejen, jf. [lejeloven § 65, stk. 1](#).

3. Lejemålets konkrete stand, udstyr og beliggenhed ved besigtigelse. Nævnet besigtiger som hovedregel. I [101-59972](#) blev en fremlejet 41 m² ejerlejlighed besigtigt og fundet nyere moderniseret; lejen blev alligevel nedsat fra 114.000 kr. til 71.750 kr. årligt efter [§ 32](#), fordi den væsentligt oversteg det lejedes værdi.

4. Inkluderede møbler og serviceydelser tillægges vægt – men ikke ubegrænset. I [101-116069](#) argumenterede udlejer for, at lejen dækkede møbler af høj kvalitet samt varme, vand, el, internet, streamingtjenester, vask af sengelinned og rengøring. Ankenævnet nedsatte alligevel lejen fra 127.800 kr. til 102.000 kr. årligt, jf. [lejeloven § 42, stk. 2](#), med henvisning til nævnets generelle kendskab til lejeniveauet i området. Afgørelsen var ikke enstemmig (3-2). Samme mønster i [101-61852](#): udlejeren havde dokumenteret moderniseringsudgifter på over 1,5 mio. kr. og opfyldte betingelserne i [§ 19, stk. 2](#), men lejen for det 20 m² store enkeltværelse blev alligevel nedsat fra 145.860 kr. til 66.000 kr. årligt efter kriterierne i [§ 42, stk. 2 og 4](#).

5. Særskilte poster kan ikke skjules i lejen. Nævnet påser af egen drift, at internetbidrag ikke indeholdes i lejen, jf. [lejeloven § 84, stk. 1](#) – det skete både i [101-59972](#) (skønsmæssigt særskilt bidrag på 150 kr./md.) og i [101-61852](#). I [101-60162](#) blev separate acontooprævninger til el, varme og vand uden individuelle målere kendt ulovlige, og samtlige acontobidrag bortset fra internet skulle tilbagebetales.

6. Realiteten går forud for kontraktens ordlyd. I [101-60354](#) var der formelt indgået lejekontrakter om ét enkelt værelse, men lejeforholdet omfattede reelt hele den 55 m² store andelslejlighed; Ankenævnet fastsatte lejen omkostningsbestemt med møbleringstillæg og nedsatte den fra 83.400-85.500 kr. til 33.000 kr. årligt. I [101-60162](#) afviste nævnet udlejerens påstand om, at parterne udgjorde en »fælles husstand«, og lagde vægt på kontraktens udformning med råderetstildelinger og opsigelsesvarsler.

7. Ulovlig værelsesopdeling påtales. I [101-61852](#) bemærkede nævnet indledningsvis, at udlejningen af lejligheden som klubværelser ikke var i overensstemmelse med [lov om boligforhold § 4, stk. 2](#) uden kommunalbestyrelsens samtykke, og orienterede kommunens Teknik- og Miljøforvaltning. Samme påtale i [147-123192](#), hvor lejen for et 22 m² møbleret enkeltværelse blev nedsat fra 96.000 kr. til 42.290 kr. årligt.

LOV	Lejeloven § 19, stk. 1, 2	Lejeloven § 32	Lejeloven § 42, stk. 2, 4
	Lejeloven § 65, stk. 1	Lejeloven § 84, stk. 1	Lov om boligforhold § 4, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for et møbleret enkeltværelse fra 96.000 kr. til 42.290 kr. årligt, da udlejer ikke dokumenterede gennemgribende forbedringer		
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje for fremlejet lejlighed i andelsbolig: Lejen fastsat efter omkostningsbestemte regler med tillæg for møblering		
	Huslejenævnet · Huslejenævnets fastsættelse af fremlejeleje til hovedlejevilkår og afvisning af tilbagesøgningskrav		
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje og tilbagebetaling af forbrug for værelse på Østerbro		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen i fremlejet ejerlejlighed markant fra 2.780 kr./m ² til 1.750 kr./m ² grundet overpris i forhold til det lejedes værdi		
	Huslejenævnet · Væsentlig nedsættelse af leje for fremlejet værelse i København: Lejen oversteg det lejedes værdi trods omfattende modernisering og inkluderede services		
	Huslejenævnet · Ankenævn ændrer huslejenævnets afgørelse: Lejen for fremlejet værelse nedsættes		
	Huslejenævnet · Hjemvisning af sag om lejefastsættelse i fremlejeforhold: Krav om omkostningsbestemt leje frem for det lejedes værdi		
	Huslejenævnet · Hjemvisning af sag om klubværelse til fastsættelse af omkostningsbestemt leje		

§ 4 Beregningsmetoden ved fremleje af ét værelse: andelsprincippet

Når kun en del af lejligheden er fremlejet, opgør Huslejenævnet **først** den lovlige leje for hele lejligheden og tildeler **derefter** værelset en skønsmæssig andel af denne. Metoden er illustreret klarest i to parallelle afgørelser fra samme ejendom på Enghavevej på Vesterbro, hvor fremlejegiveren ikke selv beboede lejligheden, og forholdene derfor blev karakteriseret som klubværelser:

Sag	Værelsets areal	Aftalt årlig leje	Skønnet andel af lejligheden	Godkendt årlig leje
101-58381	20 m ² af 130 m ²	79.200 kr.	25 %	31.737,50 kr.
101-58380	16 m ² af 130 m ²	74.400 kr.	19 %	24.120,50 kr.

I begge sager beregnede nævnet den omkostningsbestemte leje for hele lejligheden til 126.950 kr. årligt, sammensat af budgetleje (475 kr./m²), hensættelser efter [lejeloven § 119](#) (84 kr./m²) og [§ 120](#) (76 kr./m²) samt forbedringstillæg for fjernvarme og termoruder (175 kr./m²), brandsikring (15 kr./m²), postkasser og modernisering af køkken og bad (150 kr./m²). Ejendommen var opført i 1907 med 24 beboelseslejligheder og dermed omfattet af [lejeloven § 6, stk. 1](#) og [§ 7, stk. 1](#).

Andelsfastsættelsen er et rent skøn, hvor nævnet vejer værelsets areal mod adgangen til fællesarealer og lejlighedens samlede standard. Nedsættelserne i disse sager oversteg 60 %.

At værelsets fysiske areal ikke er det eneste parameter fremgår af, at nævnet i [101-58380](#) måtte afgøre sagen uden besigtigelse, fordi fremlejegiveren ikke mødte op for at give adgang. Nævnet baserede da afgørelsen på det skriftlige materiale, BBR-oplysninger og tidligere sager fra samme ejendom – et eksempel på, at nævnet trækker på sin egen forudgående praksis om den konkrete ejendom, når parten ikke medvirker.

LOV

[Lejeloven § 6, stk. 1](#)[Lejeloven § 7, stk. 1](#)[Lejeloven § 19, stk. 1](#)[Lejeloven § 119](#)[Lejeloven § 120](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for fremlejet værelse på Vesterbro fastsat efter omkostningsbestemt leje

23.06.2025

Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for fremlejet klubværelse på Vesterbro

23.06.2025

§ 5 Dokumentations- og beviskrav: processuel skadevirkning ved fremlejegivers tavshed

Fremlejesager er præget af en asymmetri: fremlejegiveren har typisk hverken professionel administration eller advokat, og en meget stor del af sagerne afgøres, fordi fremlejegiveren slet ikke svarer nævnet. Hjemlen er [lov om boligforhold § 86, stk. 2](#), hvorefter nævnet kan fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og lægge dennes fremstilling til grund. Fristen for svar er efter [§ 83, stk. 4](#) normalt 2 uger.

Bestemmelsen anvendes systematisk mod fremlejegivere:

- [101-59972](#) – udlejers repræsentant blev gentagne gange anmodet om inventarliste og dokumentation for internetudgifter, men besvarede ikke; lejers fremstilling blev lagt til grund.
- [101-60316](#) – ingen af de to indklagede dokumenterede grundlaget for lejen; den ene hævdede blot at have »udlånt sin profil« på en handelsportal. Nævnet fandt begge for udlejere i sagen, nedsatte lejen fra 72.000 kr. til 20.800 kr. årligt og pålagde fuld tilbagebetaling af depositummet på 12.000 kr.
-

101-58381 – fremlejegiveren reagerede ikke på anmodning om dokumentation for meddelelse om lejefastsættelse efter reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål; nævnet beregnede da lejen omkostningsbestemt.

Mønsteret er utvetydigt: **bevisbyrden for, at en højere lejefastsættelse er lovlig, ligger hos fremlejegiveren.** Kan fremlejegiveren ikke dokumentere, at betingelserne for fri lejefastsættelse eller for [§ 19, stk. 2](#) er opfyldt, falder lejen tilbage på det omkostningsbestemte niveau eller på det lejedes værdi. Nævnet indhenter selv oplysninger fra BBR, fra Grundejernes Investeringsfond om hensættelsesbeløb og – som i [157-41158](#) – direkte fra ejendommens ejer, jf. adgangen i [lov om boligforhold § 83, stk. 2](#) til at kræve oplysninger hos parter, myndigheder og private.

Samme bevisbyrdefordeling er stadfæstet ved domstolene. I [BS-303/2006-ESB](#) fastslog boligretten i Esbjerg, at lejefastsættelsesreglerne også gælder for fremlejeforhold, at fremlejegiveren ikke kan opkræve en højere leje end den, der lovligt kan oppebæres i hovedlejeforholdet, og at fremlejegiveren ikke havde løftet bevisbyrden for berettigelsen til merlejen. Kravet var hverken forældet eller fortabt ved passivitet.

LOV

[Lejeloven § 19, stk. 2](#)
[Lov om boligforhold § 83, stk. 2, 4](#)
[Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#)

PRAKSIS	Byretten · Sag om tilbagebetaling af for meget betalt husleje i fremlejeforhold	22.12.2006
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for fremlejet værelse på Vesterbro fastsat efter omkostningsbestemt leje	23.06.2025
	Huslejenævnet · Afgørelse om markant lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i fremlejemål på Østerbro	11.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets fastsættelse af fremlejeleje til hovedlejevilkår og afvisning af tilbagesøgningskrav	29.01.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen i fremlejet ejerlejlighed markant fra 2.780 kr./m ² til 1.750 kr./m ² grundet overpris i forhold til det lejedes værdi	18.11.2024

§ 6 Fraflytningsopgør i fremlejeforhold: depositum, 14-dagesfristen og tillægsgebyret

Den talmæssigt største gruppe af fremlejesager ved Huslejenævnet er depositumsager efter [lejeloven § 190](#). Sagerne følger et næsten identisk forløb, og udfaldet afgøres af én enkelt regel: [lejeloven § 187, stk. 2](#), hvorefter udlejer – også en fremlejegiver – skal gøre istandsættelseskrav gældende senest 2 uger efter fraflytningsdagen, ellers bortfalder kravet.

Sag	Depositum	Fremlejegivers reaktion	Udfald
101-58616	17.700 kr.	Svarede ikke nævnet	Fuld tilbagebetaling + tillægsgebyr 6.827 kr.
101-58795	30.000 kr.	Svarede ikke nævnet	Fuld tilbagebetaling + tillægsgebyr 6.827 kr.
101-59878	15.000 kr.	Krav først fremsat 12. dec., fraflytning 5. nov.	Restbeløb 4.249,18 kr. + tillægsgebyr
101-122358	27.900 kr.	Skriftlig anerkendelse, men udeblev fra nævnsagen	Restbeløb 15.500 kr. + tillægsgebyr

147-125352	12.000 kr.	Intet krav ved syn eller inden fristen	Fuld tilbagebetaling + gebyr
147-128944	12.000 kr.	Svarede ikke; brød tilbagebetalingsaftale	Fuld tilbagebetaling + gebyr 6.896 kr.
147-130865	14.000 kr.	Intet svar; frist ikke overholdt	Fuld tilbagebetaling + sagsgebyr

Huslejenævnet lægger altså afgørende vægt på **to datoer**: fraflytningsdagen og datoen for fremlejegivers første skriftlige krav. Er intervallet over 2 uger, eller kan fremlejegiveren ikke dokumentere kravets fremsættelse, bortfalder modregningsretten fuldstændigt.

Hvor fremlejegiveren rent faktisk har fremsat kravet rettidigt, foretager nævnet en almindelig materiel prøvelse – og skærer typisk ned på grund af manglende prisdokumentation. I [101-121177](#) (14 m² fremlejet værelse i Valby) var kravet rettidigt, men blev nedsat fra 14.900 kr. til 5.700 kr.: rengøringskravet blev afvist helt som udokumenteret, mens gulv- og vægkravene blev halveret skønsmæssigt, fordi der hverken forelå fakturaer eller professionelle prisoverslag. Modsat fik fremlejegiveren fuldt medhold i [101-59331](#) for restleje og istandsættelse på i alt 14.681,25 kr., hvor manglerne var konstateret ved fraflytningssynet.

En særlig variant er [151-129317](#): fremlejetageren havde betalt 17.400 kr. i depositum (7.400 kr. ved overførsel og 10.000 kr. kontant lagt i en postkasse), men boligadministrationen KAB godkendte aldrig fremlejeforholdet, og fremlejetageren fik aldrig rådighed over lejemålet. Nævnet lagde afgørende vægt på korrespondancen som dokumentation og pålagde fuld tilbagebetaling med renter efter [lejeloven § 40, stk. 3](#).

Tillægsgebyret efter [lov om boligforhold § 82, stk. 2](#) udløses kun ved **fuldt** medhold. Ankenævnet har præciseret kravet skarpt: fuldt medhold forudsætter, at lejeren får medhold i samtlige nedlagte påstande, således at lejeren ikke kunne have opnået yderligere.

LOV

[Lejeloven § 40, stk. 3](#)[Lejeloven § 187, stk. 2](#)[Lejeloven § 190](#)[Lov om boligforhold § 82, stk. 2](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Fremlejegiver pålagt tilbagebetaling af fuldt depositum efter manglende fraflytningskrav	24.02.2026
	Huslejenævnet · Tilbagebetaling af depositum i fremlejeforhold: Huslejenævnet pålægger fremlejegiver at refundere 12.000 kr. grundet manglende fremsendelse af istandsættelseskrav	19.12.2025
	Huslejenævnet · Fremlejegiver pålagt at tilbagebetale fuldt depositum, da krav om istandsættelse var forældet, og skriftlig tilbagebetalingsaftale ikke var overholdt	19.12.2025
	Huslejenævnet · Tilbagebetaling af depositum efter ophævet fremleje grundet manglende godkendelse fra boligselskab	15.10.2025
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om restleje og istandsættelsesudgifter ved fraflytning	21.08.2025
	Huslejenævnet · Krav om tilbagebetaling af restdepositum ved fremleje af værelse	12.08.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af udlejers istandsættelseskrav og tilbagebetaling af depositum efter fremleje i Valby	27.06.2025
	Huslejenævnet · Fremlejegiver pålagt fuld tilbagebetaling af depositum efter manglende reaktion i sag om fraflytning	09.01.2025
	Huslejenævnet · Krav om fuld tilbagebetaling af depositum grundet manglende fraflytningskrav	09.01.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålægges fuld tilbagebetaling af depositum i fremlejeforhold grundet manglende rettidig fremsættelse af istandsættelseskrav	04.11.2024

§ 7 Sagsgang og frister ved Huslejenævnet i fremlejesager

Indbringelse og gebyr. Sagen indbringes skriftligt med den nødvendige dokumentation mod et gebyr, jf. [lov om boligforhold § 82, stk. 1](#). Modparten underrettes senest 1 uge efter indbringelsen og har 2 uger til at fremkomme med sine ytringer, jf. [§ 82, stk. 3](#).

Afgørelsesfrist og beslutningsdygtighed. Nævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger efter svarfristens udløb, jf. [§ 86, stk. 1](#). Afgørelsen træffes ved almindelig stemmeflerhed, formandens stemme gør udslaget ved stemmelighed, og nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede, jf. [§ 86, stk. 3](#). Dissens skal fremgå af afgørelsen, jf. [§ 86, stk. 4-5](#) – og gør det ofte i fremlejesager om lejens størrelse, jf. 3-2-afgørelsen i [101-116069](#).

Den materielle etårsfrist. Den hyppigste faldgrube for fremlejetagere er søgsmålsfristen. I [101-121968](#) var fremlejeforholdet påbegyndt 21. august 2023 uden skriftlig kontrakt, lejen var aldrig reguleret, og sagen blev indbragt 28. november 2024. Nævnet afviste: efter [lejeloven § 45, stk. 4](#) skal en sag om nedsættelse af lejen indbringes senest ét år efter det tidspunkt, hvor lejen første gang skulle betales – fristen var udløbet 21. august 2024, og nævnet havde ikke hjemmel til at tage stilling til realiteten. Bemærk kontrasten til lejemål omfattet af omkostningsbestemt leje, hvor virkningen kan række helt tilbage til lejeforholdets begyndelse efter [§ 40, stk. 1](#), jf. [101-58381](#) og [101-60316](#).

Prøvelse. Uden for Københavns Kommune kan hver part indbringe afgørelsen for boligretten senest 4 uger efter meddelelsen, jf. [lov om boligforhold § 88, stk. 1-2](#); boligretten kan undtagelsesvis tillade indbringelse indtil 1 år efter. I Københavns og Frederiksberg Kommune går prøvelsen først til Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn efter [§ 89, stk. 1](#) – den instans, der har afklaret klubværelse- og fremlejepraksis i [101-126110](#) og [101-128342](#).

Bindende virkning. Huslejenævnets afgørelse er bindende og eksigibel, medmindre den indbringes rettidigt. Det er netop dette, der giver den særlige fremlejesanktion i næste afsnit dens bid.

LOV

[Lejeloven § 40, stk. 1](#)
[Lejeloven § 45, stk. 4](#)
[Lov om boligforhold § 82, stk. 1, 3](#)
[Lov om boligforhold § 86, stk. 1, 3-5](#)
[Lov om boligforhold § 88, stk. 1-2](#)
[Lov om boligforhold § 89, stk. 1](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Afvisning af sag om lejenedsættelse i fremlejeforhold grundet overskridelse af etårsfrist	14.07.2025
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for fremlejet værelse på Vesterbro fastsat efter omkostningsbestemt leje	23.06.2025
	Huslejenævnet · Afgørelse om markant lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i fremlejemål på Østerbro	11.06.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn ændrer huslejenævnets afgørelse: Lejen for fremlejet værelse nedsættes	23.09.2024
	Huslejenævnet · Hjemvisning af sag om lejefastsættelse i fremlejeforhold: Krav om omkostningsbestemt leje frem for det lejedes værdi	13.12.2022
	Huslejenævnet · Hjemvisning af sag om klubværelse til fastsættelse af omkostningsbestemt leje	25.11.2022

§ 8 Sanktionskæden: § 86, stk. 6-8 og opsigelse af fremlejegivers eget lejemål

Fremlejeforhold har en håndhævelsesmekanisme, som ikke findes i almindelige lejeforhold, og som Huslejenævnet indskrifter i næsten enhver fremlejeafgørelse. Kæden består af tre led i [lov om boligforhold § 86](#):

- 1. Oplysningspligt (stk. 6).** Pålægger afgørelsen fremlejegiveren en eller flere forpligtelser, skal parterne gøres bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnsafgørelse kan medføre opsigelse af fremlejegiverens eget lejeforhold.
- 2. Fremlejetagerens meddelelsespligt (stk. 7).** Fremlejetageren har pligt til at meddele huslejenævnet, hvis fremlejegiveren ikke overholder de pålagte forpligtelser.
- 3. Nævnets underretning af hovedudlejer (stk. 8).** Nævnet beder da fremlejegiveren om dokumentation for efterlevelse; er dokumentationen ikke fremlagt inden 7 dage, **skal** nævnet meddele hovedudlejer, at afgørelsen ikke er efterlevet.

Sanktionen udløses efter [lejeloven § 171, stk. 1, nr. 5](#): udlejer kan opsig lejeforholdet, når udlejer **to eller flere gange** i henhold til § 86, stk. 8, har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser.

Nævnet indskrifter konsekvent denne kæde i afgørelsesteksten. I [101-58616](#) hedder det, at manglende dokumentation for efterlevelse kan føre til, at hovedudlejer orienteres, hvilket giver denne ret til at opsig fremlejegiverens eget lejemål. Tilsvarende passager findes i [101-58795](#), [101-59878](#), [101-60162](#), [101-121177](#), [101-121968](#), [101-58381](#), [101-58380](#) og [101-61852](#).

I [151-129317](#) formulerede nævnet det som en egentlig forpligtelse:

Huslejenævnet er forpligtet til at informere Ballerup Ejendomsselskab om udlejers manglende overholdelse af Huslejenævnets afgørelse, jf. [Lov om boligforhold § 86, stk. 8](#).

Praktisk betydning: en fremlejegiver, der ignorerer nævnets afgørelse om at tilbagebetale et depositum på 12.000-30.000 kr., risikerer at miste sit eget lejemål. Det er en betydeligt skarpere sanktion end den, en almindelig privat udlejer møder, hvor konsekvensen normalt er indberetning til Grundejernes Investeringsfond efter [lov om boligforhold §§ 20-21](#).

LOV	Lejeloven § 171, stk. 1	Lov om boligforhold § 20	Lov om boligforhold § 86, stk. 6-8
PRAKSIS	Huslejenævnet · Tilbagebetaling af depositum efter ophævet fremleje grundet manglende godkendelse fra boligselskab		
	Huslejenævnet · Afvisning af sag om lejenedsættelse i fremlejeforhold grundet overskridelse af etårsfrist		
	Huslejenævnet · Nedsættelse af udlejers istandsættelseskrav og tilbagebetaling af depositum efter fremleje i Valby		
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for fremlejet værelse på Vesterbro fastsat efter omkostningsbestemt leje		
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for fremlejet klubværelse på Vesterbro		
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje og tilbagebetaling af forbrug for værelse på Østerbro		
	Huslejenævnet · Fremlejegiver pålagt fuld tilbagebetaling af depositum efter manglende reaktion i sag om fraflytning		
	Huslejenævnet · Krav om fuld tilbagebetaling af depositum grundet manglende fraflytningskrav		
	Huslejenævnet · Udlejer pålægges fuld tilbagebetaling af depositum i fremlejeforhold grundet manglende rettidig fremsættelse af istandsættelseskrav		

Huslejenævnet · Væsentlig nedsættelse af leje for fremlejet værelse i København: Lejen oversteg det lejedes værdi trods omfattende modernisering og inkluderede services 30.10.2024

§ 9 Domstolspraksis: ophævelse ved uberettiget brugsoverladelser efter § 182, stk. 1, nr. 6

Spørgsmålet om, hvorvidt en fremleje er *lovlig*, ligger uden for Huslejenævnets kompetence og afgøres af boligretten. [Lejeloven § 182, stk. 1, nr. 6](#) giver udlejer ret til at hæve lejeaftalen:

Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.

Højesteret har nu taget stilling til kernen. I [BS-31891/2025-HJR](#) af 29. januar 2026 (Duegården) fastlagde Højesteret sondringen mellem fremlejeaftaler indgået før og efter et ejerskifte i en konkursramt andelsboligforening:

- Indgås fremlejeaftalen **efter** ejerskiftet, finder [lejeloven § 158](#) anvendelse, hvorefter fremleje af hele lejligheden kun kan ske ved midlertidigt fravær og i op til 2 år.
- Var fremlejeforholdet **lovligt etableret før** overtagelsen, kan fremlejetageren blive – men kan ikke opnå bedre rettigheder end den tidligere andelshaver.

Højesteret lagde vægt på oplysninger fra CPR om, at både lejeren og sønnen var tilmeldt adressen på overtagelsesdagen, og på at der først forelå en skriftlig fremlejeaftale i 2024. Det var derfor ikke godtgjort, at lejeforholdet var etableret før ejerskiftet, og da fraværet ubestridt ikke var midlertidigt, var ophævelsen berettiget efter [§ 182, stk. 1, nr. 4 og 6](#). Der forelå ikke retsfortabende passivitet.

Landsretten har i en tilsvarende Frederiksberg-sag, [BS-59116/2023-OLR](#) af 3. april 2025, udtrykt bevisvurderingen skarpt:

Uanset, om der blev etableret en lovlig fremlejeaftale mellem Lejer og Vidne 1 senest samtidig med Akelius' overtagelse af Ejendom den 1. september 2017, finder landsretten, at det efter bevisførelsen må lægges til grund, at lejelovens regler om fremleje i hvert fald ikke har været opfyldt på tidspunktet for Udlejer ApS' ophævelse af lejemålet.

Om passiviteten hedder det:

På den anførte baggrund, og da hverken sagsforløbet vedrørende "Ejendom sagskomplekset" eller sagens oplysninger i øvrigt giver grundlag for at antage, at Udlejer ApS har udvist retsfortabende passivitet, finder landsretten, at Udlejer ApS med påkravet af 24. juni 2022 og den efterfølgende ophævelse af 7. juli 2022 med rette har opsagt lejemålet efter lejelovens § 182, stk. 1, nr. 6.

Første instans i samme sagskompleks var [BS-28882/2022-FRB](#), hvor boligretten fandt ophævelsen gyldig, fordi lejeforholdet med sønnen hverken var lovligt etableret forud for overtagelsen eller efterfølgende accepteret ved passivitet.

Princippet rækker ud over lejeforhold. I [BS-50055/2023-OLR](#) af 21. januar 2025 stadfæstede Østre Landsret eksklusionen af en andelshaver, der uden samtykke havde fremlejet sin andelslejlighed. Da vedtægterne slet ikke regulerede fremleje, faldt man tilbage på det deklatoriske udgangspunkt:

Grundlaget for en andelshavers benyttelse af en andelslejlighed er en overladelse af brugsretten fra andelsboligforeningen, som er ejendommens ejer. Det må antages, at det almindeligvis har betydning for en andelsboligforening og de enkelte andelshavere, hvem der bor i ejendommen. Dette hensyn kommer bl.a. til udtryk i andelsboligforeningslovens § 6, stk. 5.

Eksklusionen skete i medfør af vedtægternes § 14, jf. **principperne i lejeloven § 182, stk. 1, nr. 6**. Landsretten sporede samtidig **lejeloven § 150, stk. 2** tilbage til § 45 i lov nr. 54 af 23. marts 1937 om leje. Første instans var **BS-48912/2022-KBH**.

LOV	Lejeloven § 150, stk. 2	Lejeloven § 158, stk. 1	Lejeloven § 182, stk. 1
PRAKSIS			
	Højesteret · Berettiget ophævelse af lejemål efter andelsboligforenings konkurs og ejerskifte		29.01.2026
	Landsretten · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs		03.04.2025
	Landsretten · Landsret stadfæster eksklusion af andelshaver for fremleje uden andelsboligforeningens samtykke		21.01.2025
	Byretten · Gyldighed af ophævelse af lejemål i tidligere konkursramt andelsboligforening grundet ulovlig fremleje og fraflytning i utide		15.11.2023
	Byretten · Eksklusion af andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje af andelsbolig		26.09.2023

§ 10 Almene lejemål: manglende fremsendelse af fremlejekontrakten som selvstændig ophævelsesgrund

Den skarpeste praksis om formkravene findes på det almene område, hvor **almenlejeloven § 66** kræver skriftlig fremlejeaftale med kopi til udlejer inden fremlejeperiodens begyndelse – og hvor lejereren ikke kan betinge sig en højere leje, end lejereren selv betaler.

I **BS-27845/2023-OLR** af 17. februar 2025 tiltrådte Østre Landsret, at **almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 6** efter sin ordlyd og sammenhæng med lovens øvrige bestemmelser **også omfatter den situation, hvor en lejer trods udlejerens krav herom ikke fremsender kopi af en fremlejeaftale** – og at dette gælder, selv når lejereren benytter sig af den legale fremlejeret i **§ 64, stk. 1**.

Ved væsentlighedsvurderingen efter **almenlejeloven § 91, stk. 1** lagde landsretten vægt på to momenter:

- Lejereren foretog fremleje i **et betydeligt omfang** – flere værelser, flere annoncer på Boligportalen, flere fremlejetagere over tid.
- Lejereren havde trods **gentagne påmindelser over en længere periode** forsømt at iagttage reglerne om fremleje.

Boligretten havde i første instans, **BS-47297/2021-KBH** af 30. maj 2023, nået samme resultat med dissens 2-1. Flertallet fremhævede formålshensynet bag kopikravet:

Vi har lagt vægt på, at der over en længere periode har været problemer med lejerens iagttagelse af de formelle regler om fremleje af værelser, og at lejereren, da hun udlejede værelset til Person 5 på grund af det forudgående forløb derfor var fuldt ud bekendt med udlejerens krav om at modtage kopi af fremlejeaftaler blandt andet med det formål at sikre, at lejereren ikke krævede højere leje end tilladt efter almenlejelovens § 66, stk. 3.

Mindretallet ville frifinde, fordi boligselskabet på påmindelsestidspunktet ikke kendte det konkrete fremlejeforhold, og fordi selskabet i efterfølgende perioder havde godkendt andre fremlejeforhold med

tilsvarende leje. Ophævelsen ramte en 71-årig folkepensionist med 40 års botid – alder og botid var altså ikke i sig selv tilstrækkelige rimelighedshensyn over for et vedvarende mønster af formelle overtrædelser.

At godkendelsen fra boligorganisationen har reel betydning ses også i Huslejenævnets praksis: i [151-129317](#) blev fremlejeforholdet aldrig realiseret, netop fordi boligadministrationen KAB ikke ville godkende det.

[Vejledning om udlejning af almene boliger](#) understreger endelig lejeloftets håndhævelse: »Da det ikke er meningen, at enkelte lejere skal kunne tjene penge på fremleje, vil udlejer som alt overvejende hovedregel skulle modsætte sig fremleje i disse situationer.«

LOV

[Almenlejeloven § 64, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 66](#)[Almenlejeloven § 90, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 91, stk. 1](#)

PRAKSIS	Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten	17.02.2025
	Byretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget	30.05.2023
	Huslejenævnet · Tilbagebetaling af depositum efter ophævet fremleje grundet manglende godkendelse fra boligselskab	15.10.2025

§ 11 Grænsen mellem lovlig fremleje, udlån og korttidsudlejning

Forarbejderne til [lejeloven § 157](#) trækker tre grænser, som er afgørende for, hvornår [§ 182, stk. 1, nr. 6](#) kan bringes i anvendelse:

- **Vederlagsfrit udlån falder uden for fremlejeretten.** »Fremleje adskiller sig fra udlån, hvor brugsretten overdrages vederlagsfrit, og låntageren betaler ikke leje. Lejeren har som udgangspunkt ikke ret til at udlåne lejemålet, selv ikke for meget korte perioder.«
- **Korttidsudlejning falder uden for.** »Fremleje forudsætter, at der er tale om en vis tidsperiode. [...] Korttidsudlejning er ikke omfattet af fremlejeretten, og reglerne om fremleje giver dermed ikke lejeren ret til at udleje sit lejemål på dag-til-dag basis eller i kortere perioder i øvrigt.« Den nærmere praksis om platformsbaseret korttidsudlejning behandles i [airbnb-korttidsudlejning](#).
- **Fraværet ved fuldstændig fremleje skal være reelt midlertidigt.** Forarbejderne til [§ 158](#) angiver eksempler på gyldige fraværsårsager (afsoning af fængselsstraf, midlertidigt arbejde andetsteds) og et modeksempel: »Lejeren vil derimod ikke have ret til at fremleje sin lejlighed i en situation, hvor lejeren fx er flyttet sammen med sin kæreste, men ønsker at bevare muligheden for at flytte tilbage.« Lejeren skal have til hensigt at genoptage helårsbeboelse efter fremlejeforholdets afslutning.

Det er netop dette krav, Højesteret anvendte i [BS-31891/2025-HJR](#), hvor fraværet ubestridt ikke var midlertidigt.

Om **udlejerens indsigelsesret** ved fuldstændig fremleje bemærker forarbejderne, at lejeren ikke skal have tilladelse, og at udlejer ikke kan afkræve egentlig dokumentation for, at fremleje er berettiget – men udlejer har ret til at få oplysning om årsagen til fraværet, og »[m]odsætter udlejer sig uberettiget fremlejeforholdet, kan udlejer efter omstændighederne blive erstatningsansvarlig for lejers tab herved«. »Rimelig grund« efter [§ 158, stk. 2, nr. 3](#) foreligger bl.a., »hvis fremlejningen formodes ikke at være reel«, eller hvis fremlejetageren tidligere har misligholdt et lejeforhold hos samme udlejer på en måde, der også får betydning som fremlejetager.

Endelig fastholder [lejeloven § 159](#) fremlejegiverens ansvar: lejerer er erstatningsansvarlig for skade forvoldt ved fremlejetagerens uforsvarlige adfærd og hæfter over for udlejer for, at fremlejetageren overholder reglerne om god husorden og forsvarlig brug.

En beslægtet, men adskilt problemstilling er, om et lejeforhold overhovedet er et beboelseslejemål. I [BS-4687/2022-KBH](#) fandt Københavns Byret, at »hotellejligheder« udlejet til udenlandske studerende reelt var beboelseslejemål, og pålagde udlejer at anerkende dette, så sagen kunne realitetsbehandles ved Huslejenævnet.

LOV

[Lejeloven § 157](#)[Lejeloven § 158, stk. 2](#)[Lejeloven § 159](#)[Lejeloven § 182, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Berettiget ophævelse af lejemål efter andelsboligforenings konkurs og ejerskifte

29.01.2026

§ 12 Sammenfatning: to spor, to instanser

Fremleje- og brugsoverladesområdet deler sig i to spor, som håndteres af hver sin instans.

Pengesporet ligger hos Huslejenævnet. Nævnet prøver fremlejets størrelse, depositum, forudbetalt leje og fraflytningsopgøret. Prøvelsen er materiel og fuldstændig: nævnet identificerer først den korrekte lejefastsættelsesregel ud fra **hovedejendommens** status pr. 1. januar 1995 – ikke ud fra fremlejeforholdets karakter – og fastsætter derefter lejen omkostningsbestemt eller efter det lejedes værdi. Ved delvis fremleje beregnes hele lejlighedens lovlige leje, og værelset tildeles en skønsmæssig andel. Nedsættelserne er ofte drastiske, i flere afgørelser over 60 %.

Bevisbyrden ligger hos fremlejegiveren. Fremlejegivere svarer sjældent nævnet, og [lov om boligforhold § 86, stk. 2](#) gør tavsheden dyr: fremlejetagerens fremstilling lægges til grund. Kan fremlejegiveren ikke dokumentere grundlaget for en højere leje, falder lejen tilbage på det omkostningsbestemte niveau. Kan fremlejegiveren ikke dokumentere, at istandsættelseskrav er fremsat inden 14 dage efter fraflytningdagen, jf. [lejeloven § 187, stk. 2](#), bortfalder modregningsretten i depositummet helt – med tillægsgebyr oveni.

Fremlejetageren står svagt over for tredjemand. Fremlejetageren har intet retsforhold til ejendommens ejer, kan ikke rette depositumkrav mod ejeren og har ikke partsstatus i sager mod ejeren. Til gengæld har fremlejetageren en usædvanligt effektiv håndhævelsesvej gennem [lov om boligforhold § 86, stk. 7-8](#): manglende efterlevelse indberettes til hovedudlejer og kan efter to gange koste fremlejegiveren dennes eget lejemål, jf. [lejeloven § 171, stk. 1, nr. 5](#).

Lovlighedssporet ligger hos boligretten. Huslejenævnet kan ikke tage stilling til, om en fremleje er lovlig, eller om en ophævelse er berettiget. Her viser domstolspraksis en klar linje: formkravet om skriftlig aftale og kopi til udlejer er ikke en ordensforskrift, men en pligt, hvis tilsidesættelse efter forudgående indsigelse kan bære en ophævelse – også når lejerer i øvrigt havde en legal fremlejeret. Ved fuldstændig fremleje kræves et reelt midlertidigt fravær, og bevisbyrden for, at et fremlejeforhold var lovligt etableret på et tidligere tidspunkt, ligger hos lejerer. Passivitetsindsigelsen har hidtil ikke slået igennem hverken for landsretten eller for Højesteret.

Afgrænsning: denne oversigt dækker ikke platformsbaseret korttidsudlejning ([airbnb-korttidsudlejning](#)), almindelig opsigelse og ophævelse på andet grundlag ([lejeret-opsigelse](#)), andelsboligforeningens interne forhold ([andelsboligforening](#)) eller lejefastsættelsen i hovedlejeforholdet ([lejefastsættelse](#)).

LOV

[Lejeloven § 171, stk. 1](#)
[Lejeloven § 182, stk. 1](#)
[Lejeloven § 187, stk. 2](#)
[Lov om boligforhold § 86, stk. 2, 7-8](#)

PRAKSIS	Højesteret · Berettiget ophævelse af lejemål efter andelsboligforenings konkurs og ejerskifte	29.01.2026
	Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten	17.02.2025
	Huslejenævnet · Afvisning af sag om tilbagebetaling af depositum grundet fremlejegivers konkurs og manglende hæftelse hos ejeren	23.12.2025
	Huslejenævnet · Ankenævnet afviser lejers anke om tvangsadministration i fremlejeforhold, da lejer ikke var part i sagen, og reglerne ikke tillader administration mod ejer baseret på fremlejegivers misligholdelse	27.11.2025
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for fremlejet værelse på Vesterbro fastsat efter omkostningsbestemt leje	23.06.2025
	Huslejenævnet · Hjemvisning af sag om lejefastsættelse i fremlejeforhold: Krav om omkostningsbestemt leje frem for det lejedes værdi	13.12.2022
	Huslejenævnet · Hjemvisning af sag om klubværelse til fastsættelse af omkostningsbestemt leje	25.11.2022

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Almenlejeloven § 66	stk. 1	Almenlejeloven § 90	stk. 1
Lejeloven § 157	stk. 1	Lejeloven § 158	stk. 1
Lejeloven § 171	stk. 1	Lejeloven § 182	stk. 1
Lov om boligforhold § 86	stk. 7		

MATERIALE Citerede afgørelser

36 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		1
29.01.2026	Berettiget ophævelse af lejemål efter andelsboligforenings konkurs og ejerskifte	31891-2025
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		3
03.04.2025	Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs	9710-11337
17.02.2025	Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten	9889-11571
21.01.2025	Landsret stadfæster eksklusion af andelshaver for fremleje uden andelsboligforenings samtykke	10217-11991
BYRETTE · FØRSTE INSTANS		4
15.11.2023	Gyldighed af ophævelse af lejemål i tidligere konkursramt andelsboligforening grundet ulovlig fremleje og fraflytning i utide	9706-11333
26.09.2023	Eksklusion af andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje af andelsbolig	10196-11967

30.05.2023	Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget	9777-11425
22.12.2006	Sag om tilbagebetaling af for meget betalt husleje i fremlejeforhold	6984-8380
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		28
24.02.2026	Fremlejegiver pålagt tilbagebetaling af fuldt depositum efter manglende fraflytningskrav	147-130865
23.12.2025	Afvisning af sag om tilbagebetaling af depositum grundet fremlejegivers konkurs og manglende hæftelse hos ejeren	147-117600
19.12.2025	Tilbagebetaling af depositum i fremlejeforhold: Huslejenævnet pålægger fremlejegiver at refundere 12.000 kr. grundet manglende fremsendelse af istandsættelseskrav	147-125352
19.12.2025	Fremlejegiver pålagt at tilbagebetale fuldt depositum, da krav om istandsættelse var forældet, og skriftlig tilbagebetalingsaftale ikke var overholdt	147-128944
27.11.2025	Ankenævnet afviser lejers anke om tvangsadministration i fremlejeforhold, da lejer ikke var part i sagen, og reglerne ikke tillader administration mod ejer baseret på fremlejegivers misligholdelse	101
15.10.2025	Tilbagebetaling af depositum efter ophævet fremleje grundet manglende godkendelse fra boligselskab	151-129317
18.09.2025	Huslejenævnet nedsætter lejen for et møbleret enkeltværelse fra 96.000 kr. til 42.290 kr. årligt, da udlejer ikke dokumenterede gennemgribende forbedringer	147-123192
21.08.2025	Udlejer fik medhold i krav om restleje og istandsættelsesudgifter ved fraflytning	101
12.08.2025	Krav om tilbagebetaling af restdepositum ved fremleje af værelse	2024-0387033
03.08.2025	Nedsættelse af leje for fremlejet lejlighed i andelsbolig: Lejen fastsat efter omkostningsbestemte regler med tillæg for møblering	101
14.07.2025	Afvisning af sag om lejenedsættelse i fremlejeforhold grundet overskridelse af etårsfrist	2024-0417897
07.07.2025	Huslejenævnet afviser at behandle tvist om lejemålsforhold og henviser til boligretten grundet manglende kompetence	740-119718
01.07.2025	Huslejenævnet afviser sag om lejens størrelse grundet modstridende oplysninger og behov for omfattende bevisførelse	157-37102
27.06.2025	Nedsættelse af udlejers istandsættelseskrav og tilbagebetaling af depositum efter fremleje i Valby	101
23.06.2025	Markant lejenedsættelse for fremlejet klubværelse på Vesterbro	101
23.06.2025	Markant lejenedsættelse for fremlejet værelse på Vesterbro fastsat efter omkostningsbestemt leje	101
11.06.2025	Afgørelse om markant lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i fremlejemål på Østerbro	101

29.01.2025	Huslejenævnets fastsættelse af fremlejeleje til hovedlejevilkår og afvisning af tilbagesøgningskrav	157-41158
10.01.2025	Nedsættelse af leje og tilbagebetaling af forbrug for værelse på Østerbro	101
09.01.2025	Fremlejegiver pålagt fuld tilbagebetaling af depositum efter manglende reaktion i sag om fraflytning	101
09.01.2025	Krav om fuld tilbagebetaling af depositum grundet manglende fraflytningskrav	101
26.11.2024	Huslejenævnet afviser sag om erstatning og forholdsmæssigt afslag grundet manglende kompetence	410-116409
18.11.2024	Huslejenævnet nedsætter lejen i fremlejet ejerlejlighed markant fra 2.780 kr./m ² til 1.750 kr./m ² grundet overpris i forhold til det lejedes værdi	101
04.11.2024	Udlejer pålægges fuld tilbagebetaling af depositum i fremlejeforhold grundet manglende rettidig fremsættelse af istandsættelseskrav	101
30.10.2024	Væsentlig nedsættelse af leje for fremlejet værelse i København: Lejen oversteg det lejedes værdi trods omfattende modernisering og inkluderede services	101
23.09.2024	Ankenævn ændrer huslejenævnets afgørelse: Lejen for fremlejet værelse nedsættes	101
13.12.2022	Hjemvisning af sag om lejefastsættelse i fremlejeforhold: Krav om omkostningsbestemt leje frem for det lejedes værdi	101-128342
25.11.2022	Hjemvisning af sag om klubværelse til fastsættelse af omkostningsbestemt leje	101-126110

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning vedrørende lejekontrakts blanketter

nr. 223 · 1959 · Boligministeriet

04

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over fri lejefastsættelse, nybyggeri og 80/20-ejendomme

Huslejenævnets prøvelse af undtagelsesgrundlagene i lejelovens § 54 og af 80/20-ejendomme efter § 6, stk. 2

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 55 afgørelser · 2020-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Fri lejefastsættelse er den vigtigste undtagelse fra den danske lejeregulering: opfylder ejendommen ét af de tre undtagelsesgrundlag i [lejeloven § 54, stk. 1](#) – nybyggeri taget i brug efter 31. december 1991, omdannede erhvervslejemål eller nyindrettede tag- og påbygningsboliger – kan lejen aftales frit uden om både den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi. Huslejenævnet er efter [lejeloven § 55](#) enekompetent i første instans til at afgøre både, om en aftale om fri leje overhovedet er gyldigt indgået, og om den aftalte leje er urimelig efter [aftaleloven § 36](#). Praksis viser et markant todelt prøvelsesbillede: nævnet prøver undtagelsesgrundlaget og gyldighedsvilkårene intensivt og med selvstændig undersøgelsespligt, mens rimelighedsprøvelsen efter [aftalelovens § 36](#) er yderst tilbageholdende og næsten aldrig fører til nedsættelse. Denne oversigt kortlægger, hvad Huslejenævnet lægger vægt på i begge led, hvilken dokumentation der kræves, hvordan 80/20-ejendomme efter [§ 6, stk. 2](#) falder tilbage på det lejedes værdi, og hvordan boligretten, landsretten og Højesteret har korigeret og understøttet nævnets linje.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Huslejenævnets prøvelse efter [lejelovens § 55](#) er todelt: fuld prøvelse af om undtagelsesbetingelserne i [§ 54](#) er opfyldt, men kun en snæver urimelighedsprøvelse af selve lejeniveauet efter [aftalelovens § 36](#).
- 02** Huslejenævnet kræver, at udlejer dokumenterer undtagelsesgrundlaget – bevisbyrden for, at ejendommen er taget i brug efter 1991, eller at lejemålet lovligt udelukkende var erhverv pr. 31. december 1991, påhviler udlejer og løftes typisk med byggesagsarkiv, plantegninger, ibrugtagnings- eller byggetilladelse.
- 03** Huslejenævnet afviser fri leje, når kommunens egne registre viser boliganvendelse efter skæringsdatoen – nævnet er ikke bundet af forhandlingsprincippet, men af officialmaksimen, og indhenter selv oplysninger fra teknisk forvaltning og BBR.
- 04** En nyopført bygning på en matrikel, der i forvejen rummer en bygning med beboelseslejligheder opført før 31. december 1991, gør efter forarbejderne ikke ejendommen som helhed til nybyggeri – fri leje efter [§ 54, stk. 1, nr. 1](#), er da udelukket.

- 05** Gyldighedsvilkåret i lejelovens § 54, stk. 2, om at det skal fremgå af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af bestemmelsen, gælder KUN for omdannede erhvervslejemål (nr. 2) og tag-/påbygningsboliger (nr. 3) – ikke for nybyggeri efter nr. 1.
- 06** Huslejenævnet accepterer en åbenbar fejlskrift i paragrafhenvisningen, når det materielle grundlag er til stede, og lejereren ikke har lidt retstab – fx henvisning til stk. 5 i stedet for stk. 4, eller til nr. 1 i stedet for nr. 2.
- 07** Huslejenævnet afviser derimod fri leje, når lejekontrakten både henviser til den forkerte bestemmelse OG angiver en fejlagtig faktisk begrundelse, så lejereren ikke kunne konstatere det korrekte retsgrundlag.
- 08** Huslejenævnet kræver ikke, at ordene "fri lejefastsættelse" står ordret i kontrakten; en korrekt paragrafhenvisning eller et afkrydset felt i typeformularen kan være tilstrækkeligt.
- 09** I 80/20-ejendomme efter lejelovens § 6, stk. 2 – hvor mere end 80 pct. af bruttoetagearealet den 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse – gælder de omkostningsbestemte regler ikke; lejen fastsættes i stedet efter det lejedes værdi, jf. §§ 42 og 45.
- 10** Når en aftale om fri leje kendes ugyldig, fastsætter Huslejenævnet lejen efter det lejedes værdi i § 45, jf. § 42, stk. 2 – med tilbagebetaling og renter fra lejeforholdets begyndelse inden for fristerne.
- 11** Ved gyldigt aftalt fri leje kan lejen alene reguleres efter nettoprisindeks, jf. lejelovens § 54, stk. 3; der er ingen hjemmel til at varsle lejeforhøjelse efter det lejedes værdi.
- 12** Huslejenævnet tilsidesætter kun ekstremt sjældent en fri leje som urimelig efter aftalelovens § 36 – lejeniveauer på 2.400-3.900 kr. pr. m² årligt er gentagne gange godkendt, og andre lejerers lavere leje er uden betydning.

Retsgrundlaget: de tre undtagelsesgrundlag i lejelovens § 54 og 80/20-reglen i § 6, stk. 2

§ 1

Fri lejefastsættelse hviler på [lejeloven § 54](#), der efter sin ordlyd omfatter tre – og kun tre – grupper af lejeforhold:

Grundlag	Betingelse	Gyldighedsvilkår i § 54, stk. 2
§ 54, stk. 1, nr. 1	Beboelseslejligheder i ejendomme taget i brug efter 31. december 1991	Nej
§ 54, stk. 1, nr. 2	Lejemål, der den 31. december 1991 eller før lovligt udelukkende benyttedes til eller var indrettet udelukkende til erhvervsformål	Ja
§ 54, stk. 1, nr. 3	Nyindrettede boliger/enkeltværelser i en tagetage , der 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse – samt boliger i nypåbyggede etager med byggetilladelse efter 1. juli 2004	Ja

Den ofte oversete asymmetri er, at det udtrykkelige gyldighedsvilkår i § 54, stk. 2 – at det skal fremgå af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af bestemmelsen – **kun** gælder nr. 2 og nr. 3. For nybyggeri efter nr. 1 stiller loven ikke et tilsvarende formkrav, men der skal fortsat foreligge en aftale om at fravige lovens almindelige regler; forarbejderne fastslår, at »[a]nvendelse af ordningen med fri lejefastsættelse kræver en aftale mellem lejeren og udlejeren om fravigelse af lovens almindelige regler«.

Ejendomsbegrebet er afgørende for nr. 1. Efter § 8 er en ejendom som udgangspunkt ét matrikelnummer, flere matrikelnumre der skal holdes forenet, en ejerlejlighed eller en bygning på lejet grund. I regulerede kommuner udvides begrebet af § 9, der efter sin nr. 3 udtrykkeligt omfatter »[k]apitel 5 om fri leje«, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1. Nævnet anvender § 9 aktivt, når flere bygninger med samme ejer, kontinuerlig opførelse og driftsfællesskab skal ses som én ejendom – som i 101-62232, hvor to nabomatrikler blev anset for én ejendom bl.a. på grund af fælles bindingskonto i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 120, og fælles trappevaskfaktura, og i 360-54169, hvor det udvidede ejendomsbegreb blev lagt til grund for hele legeberegningen.

80/20-ejendomme er et selvstændigt undtagelsesspor. Efter § 6, stk. 2 er lejeforhold i regulerede kommuner, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, ikke omfattet af § 6, stk. 1. Konsekvensen er, at kapitel 3 om omkostningsbestemt leje ikke finder anvendelse, og at lejen i stedet reguleres af §§ 42-45 om det lejedes værdi.

Endelig hjemler § 54, stk. 3, at lejeforhøjelse i lejemål med fri leje alene kan kræves på grundlag af aftale om regulering efter nettoprisindeks. Ved lov nr. 1311 af 27. september 2022 er der indsat nye stk. 4 og 5 i § 54, hvorefter huslejeloftet i § 53, stk. 3 og reglen i § 53 a om udgiftsbestemt forhøjelse finder tilsvarende anvendelse på frit fastsatte lejemål med indeksregulering; ændringen trådte i kraft 30. september 2022, men er endnu ikke rullet ind i den senest konsoliderede lovbekendtgørelse.

LOV

Lejelovent § 6, stk. 1, 2

Lejelovent § 8

Lejelovent § 9

Lejelovent § 53, stk. 3

Lejelovent § 54, stk. 1-3

PRAKSIS	Huslejenævnet · Lejeforhøjelse på grund af skatter og afgifter ugyldig: Udlejer skulle have anvendt det udvidede ejendomsbegreb for samvurderede ejendomme	24.02.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af lejeforhøjelse baseret på omkostningsbestemt husleje og det lejedes værdi efter Lejelovens regler	25.04.2024

Huslejenævnets prøvelseskompetence efter § 55 – fuld

§ 2 legalitetskontrol, men snævert rimelighedsskøn

Lejelovent § 55 giver Huslejenævnet kompetence til at afgøre »[u]enighed om lejeaftaler indgået i henhold til § 54 og om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 54 er rimelig, jf. aftalelovens § 36«. Praksis viser, at nævnet behandler denne kompetence som to skarpt adskilte trin med vidt forskellig prøvelsesintensitet:

Trin 1 – fuld prøvelse af undtagelsesgrundlaget. Nævnet undersøger selvstændigt og intensivt, om ejendommen faktisk opfylder betingelserne i § 54, stk. 1, og om gyldighedsvilkåret i stk. 2 er iagttaget. Her er nævnet ikke bundet af parternes procesførelse. Det blev sat på spidsen i 370-119294, hvor udlejer henviste til en boligretsdom af 18. juni 2025, der havde godkendt lejen for tilsvarende lejemål i samme ejendom:

Huslejenævnet er imidlertid ikke, som domstolene, bundet af forhandlingsprincippet, men er derimod underlagt officialmaksimen.

Nævnet indhentede selv oplysninger fra kommunens tekniske forvaltning, der viste, at ejendommen var registreret som bolig frem til 2016, og afviste herefter fri leje efter § 54, stk. 1, nr. 2.

Trin 2 – tilbageholdende rimelighedsprøvelse. Er betingelserne opfyldt, indsnævres nævnets kompetence dramatisk. Nævnet kan da hverken sammenligne med andre lejemål eller nedsætte til det lejedes værdi, men alene tilsidesætte lejen, hvis den er urimelig efter [aftaleloven § 36](#). Det blev udtrykkeligt fastslået i [101-60318](#), hvor nævnet bemærkede, at reglerne om sammenligningsleje ikke finder anvendelse, når lejen er aftalt frit.

Nævnet afviser samtidig konsekvent at behandle spørgsmål, der ligger uden for dets kompetence. I [101-122163](#) afviste nævnet tre gange skriftligt at tage stilling til, om en hems på 27 m² måtte medregnes efter arealreglerne, og henviste til, at det alene kunne prøve urimeligheden efter aftalelovens § 36. Tilsvarende fastslog nævnet i [101-128509](#), at det ikke har kompetence til at fastlægge lejemålets faktiske areal, men lægger BBR-oplysningerne til grund. I [101-59005](#) blev en indsigelse om manglende beboelsesgodkendelse afvist som et spørgsmål om retlig mangel efter § 99, der henhører under domstolene, og i [101-122746](#) afviste nævnet at nedsætte lejen på grund af manglende fællesfaciliteter.

LOV	Aftaleloven § 36, stk. 1	Lejelovent § 54, stk. 1	Lejelovent § 55	Lejelovent § 99
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdom Huslejenævnet · Fri lejefastsættelse og nettoprisindeksregulering godkendt for nybyggeri i København SV Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for moderniseret lejlighed i København K Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejemål brugt til erhverv i 1991 og tilsidesætter ikke lejen som urimelig Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af arealtvist i nybyggeri			
				17.04.2026 25.02.2026 26.08.2025 16.01.2025 11.12.2024 13.01.2020

§ 3 Nybyggeri efter § 54, stk. 1, nr. 1 – hvornår er ejendommen »taget i brug efter 31. december 1991«

For nybyggeri er prøvelsen normalt kort og faktuel: nævnet konstaterer opførelsesåret og godkender den frie leje. Det ses i en lang række afgørelser:

- [101-58405](#) – ejendom i Vanløse opført og taget i brug i 2017; betingelserne i § 54, stk. 1, nr. 1, opfyldt, leje ca. 3.000 kr. pr. m² godkendt.
- [270-116822](#) – rækkehus opført i 2002; nævnet lagde vægt på opførelsesåret og godkendte aftalen efter besigtigelse.
- [101-128509](#) – ejendom opført i 2019; fri leje godkendt, årlig leje 2.258 kr. pr. m² ikke urimelig.
- [101-58994](#) – ejendom fra 2004; flertallet godkendte 2.438 kr. pr. m², mens et mindretal ville nedsætte til 1.800 kr. pr. m² under henvisning til manglende moderniseringer og byrdefulde kontraktvilkår.
- [370-119311](#) – dobbelthus fra 2007 i Næstved; leje godkendt, men udlejer blev særskilt pålagt at udbedre en utæt hoveddør efter [§ 114, stk. 2](#).
- [223-121150](#) – nyopført ejerlejlighed i Hørsholm fra 2024; fri markedsleje godkendt.

- [101-122746](#) – nyopført byggeri »Køhlens Have« i København SV; både leje og nettoprisindeksregulering godkendt.

Det vanskelige spørgsmål er, hvad der udgør »ejendommen«. Forarbejderne til § 54 er her utvetydige og har direkte betydning for nævnets afgrænsning:

Opføres en ny bygning med beboelseslejligheder på en matrikel, der i forvejen omfatter en bygning med beboelseslejligheder, der er opført før den 31. december 1991, vil ejendommen som helhed ikke være omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse. Hvis der opføres en ny bygning på fundamentet af en bygning, vil den nye bygning efter omstændighederne kunne anses for at være nyopført.

En nybygget fløj eller tilbygning på en matrikel med en ældre beboelsesbygning gør altså ikke ejendommen til nybyggeri; fri leje efter nr. 1 er da udelukket, og lejen skal i stedet fastsættes efter de almindelige regler. Ejendommen skal derimod anses for nyopført, hvis de eksisterende bygninger er revet ned og en ny opført i stedet.

Selv når ejendommen materielt er nybyggeri, kan den frie leje falde, hvis aftalen ikke er indgået. I [751-127715](#) – nyopført byggeri »Æggepakkeriet« i Aarhus – fandt nævnet, at udlejer ikke havde godtgjort, at der var indgået en udtrykkelig aftale om fri lejefastsættelse. Lejen skulle derfor fastsættes efter de omkostningsbestemte regler; nævnet beregnede det tilladelige afkast ud fra en anslået anskaffelsessum og godkendte lejen ad den vej, fordi afkastet alene oversteg den aftalte leje væsentligt. Omvendt viser [740-120314](#), at en henvisning til § 54, stk. 1, i kontrakten ikke i sig selv skaber hjemmel: udlejer erkendte, at henvisningen var en fejl, da ejendommen havde færre end syv beboelseslejemål pr. 1. januar 1995, og lejen blev nedsat fra 1.054 kr. til 930 kr. pr. m² efter [§ 32](#).

LOV	LejeLoven § 32	LejeLoven § 54, stk. 1	LejeLoven § 114, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i nybyggeri fra 2007, men påbud om udbedring af utæt hoveddør 13.11.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri markedsleje i nybygget ejerlejlighed og afviser pålæg om udbedring af varmeforsyning 26.09.2025 Huslejenævnet · Fri lejefastsættelse og nettoprisindeksregulering godkendt for nybyggeri i København SV 26.08.2025 Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og varslede lejereguleringer for nybyggeri i Vanløse 25.06.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje grundet overpris i forhold til det lejedes værdi og udlejers fejlagtige lejefastsættelse 17.06.2025 Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i ejendom fra 2004, da den aftalte leje ikke skønnes urimelig efter aftalelovens § 36 08.11.2024 Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender aftalt fri lejefastsættelse for rækkehus opført efter 1991 21.10.2024 Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender leje og regulering for nyopført lejlighed i Aarhus efter omkostningsbestemte principper 03.02.2022 Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af arealtvist i nybyggeri 13.01.2020		

§ 4 Omdannede erhvervslejemål efter § 54, stk. 1, nr. 2 – dokumentationskravet for anvendelsen pr. 31. december 1991

Den største og mest bevistunge sagsgruppe angår lejemål indrettet i tidligere erhvervslokaler. Her lægger Huslejenævnet afgørende vægt på **objektiv, tidsnær dokumentation for den faktiske og lovlige anvendelse på skæringsdatoen den 31. december 1991** – ikke på lejekontraktens egen beskrivelse.

De dokumenttyper, der gentagne gange bærer udlejers bevis:

- **Plantegninger fra byggesagsarkivet.** I [101-59005](#) (Jeudan A/S, ejendom fra 1878) lagde nævnet »især vægt på plantegningerne fra 1991« og fandt det godtgjort, at lejemålet pr. 31. december 1991 lovligt udelukkende blev anvendt til erhverv.
- **BBR-meddelelser fra før skæringsdatoen kombineret med tinglyst deklaration.** I [101-126023](#) fremlagde udlejer en BBR-meddelelse fra 1989 med kontor anvendelse samt en tinglyst deklaration fra 2016 om konvertering; ankenævnet fandt dokumentationen entydig.
- **Ibrugtagningstilladelse.** I [101-60318](#) (ejendom fra 1878, København K) blev en ibrugtagningstilladelse fra 2010 lagt til grund, og i [147-71009](#) dokumenterede en ibrugtagningstilladelse fra 2015 konverteringen på Frederiksberg.
- **Byggetilladelse til ombygningen.** I [250-41855](#) (Frederikssund, ejendom fra 1950 ombygget 2017-18) blev byggetilladelsen fra 2017 lagt til grund.
- **Byggesagsarkiv med historik.** I [101-125837](#) fandt nævnet det godtgjort via BBR og ibrugtagningstilladelse, at et tidligere ejendomskontor uden køkken og bad først blev konverteret til beboelse i 2021.

Omvendt viser praksis, hvor let beviset brister. I [370-119294](#) kunne udlejer alene fremlægge nyere BBR-meddelelser og en ibrugtagningstilladelse fra 2023 – altså intet, der belyste 1991 – mens kommunens registre viste boliganvendelse frem til 2016; fri leje blev afvist. I [320-120978](#) afviste nævnet ligeledes fri leje i et tidligere erhvervslejemål og nedsatte lejen fra 6.628,77 kr. til 5.100 kr. pr. måned med tilbagebetaling på 16.816,47 kr.

Et særligt forhold er kravet om, at anvendelsen skal have været **udelukkende** erhverv. Forarbejderne præciserer, at »alene rene erhvervslejemål, der ændres til et beboelseslejemål eller til et blandet lejemål, er omfattet«, og at bestemmelsen ikke omfatter omdannelse af et blandet lejemål til rent beboelseslejemål. Bestemmelsen omfatter heller ikke pulterrum og tørrelofter, der omdannes til beboelse.

Når dokumentationen holder, godkendes lejen typisk uden videre – se [101-132270](#) (Nørre Farimagsgade), [370-117850](#), [630-120301](#) (ombygget erhverv 2005), [370-118571](#) og [370-118607](#) (kro/hotel ombygget til boliger i 2024) samt [440-125689](#) (Kerteminde, ombygget 2017).

LOV	Lejeloven § 45, stk. 1	Lejeloven § 54, stk. 1	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslejemål på Nørre Farimagsgade – lejer får ikke medhold		27.03.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdom		25.02.2026
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af krav om nedsættelse af leje samt påbud om vedligeholdelse i ombygget erhvervslejemål		05.12.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler i ejendom ombygget fra erhverv til boliger		05.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt		12.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviste nedsættelse af markedsleje for ombygget erhvervslejemål		02.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslejemål		23.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for moderniseret lejlighed i København K		16.01.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejemål brugt til erhverv i 1991 og tilsidesætter ikke lejen som urimelig	11.12.2024
Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse efter erhvervskonvertering og nedsættelse af fraflytningskrav grundet manglende dokumentation for istandsættelse	01.11.2024
Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse og fri lejefastsættelse i ombygget erhvervsejendom	30.10.2024
Huslejenævnet · Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenvisning i lejekontrakt	08.02.2024
Huslejenævnet · Gyldig aftale om fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslokaler konverteret til bolig	26.10.2023
Huslejenævnet · Afgørelse om fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv til bolig i Kerteminde	05.01.2023

§ 5 Tagboliger og nypåbyggede etager efter § 54, stk. 1, nr. 3 – skæringsdatoerne 1. september 2002 og 1. juli 2004

Bestemmelsen i § 54, stk. 1, nr. 3 rummer to selvstændige grundlag med hver sin skæringsdato, og Huslejenævnet holder dem skarpt adskilt:

1. **Nyindrettede boliger i en tagetage**, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Forarbejderne opstiller tre kumulative betingelser: tagetagen må ikke pr. 1. september 2002 have været benyttet til eller registreret som beboelse; boligerne skal være nyindrettede, hvilket forudsætter en byggetilladelse meddelt efter skæringstidspunktet; og boligerne skal udlejes til helårsbeboelse.
2. **Boliger i nypåbyggede etager**, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Dokumentationen er her typisk enklere end i erhvervssagerne, fordi byggetilladelsen selv bærer beviset:

- [101-116740](#) – lejlighed i en tilbygning med 189 ungdomsboliger opført oven på en bygning fra 1936. Udlejer fremlagde byggetilladelse af 18. november 2020, og nævnet fandt betingelserne i § 54, stk. 1, nr. 3, og stk. 2 opfyldt. Bemærk, at netop dette forhold – ny etage oven på en ældre bygning – er dækket af nr. 3, hvor en tilsvarende tilbygning ikke ville kunne bære fri leje efter nr. 1.
- [101-122438](#) – 28 m² tagbolig på Hermodsgade i en nypåbygget tagetage fra 2020; leje på 3.886 kr. pr. m² godkendt.
- [101-122163](#) – tagbolig på Åløkkevej i Vanløse i en ejendom fra 1939. Nævnet lagde vægt på en midlertidig ibrugtagningstilladelse af 14. december 2017 og en endelig af 29. januar 2019 og fandt det godtgjort, at tagetagen pr. 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse.
- [101-58492](#) – penthouselejlighed på 145 m² i en nyindrettet tagetage; ankenævnet lagde vægt på byggetilladelse fra 2007 og ibrugtagningstilladelse fra 2011 og godkendte en årlig leje på 408.000 kr.

Forarbejderne indeholder en vigtig afgrænsning, som nævnet håndhæver: de omfattede boliger må **alene** have lokaler i tagetagen henholdsvis i den nye etage. Ordningen kan derfor ikke bruges til at udvide en eksisterende bolig på en anden etage med et værelse i tagetagen eller med arealer i en nypåbygget etage.

LOV [Lejeloven § 54, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist	17.04.2026
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse for nyetableret tagbolig på Hermodsgade	13.08.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejlighed i nypåbygget etage, da lejen ikke anses for urimelig 04.12.2024

Huslejenævnet · Fri lejefastsættelse godkendt for nyindrettet tagetageslejlighed trods kontraktuel uklarhed – Årlig leje på 408.000 kr. ikke urimelig 13.09.2024

§ 6 Gyldighedsvilkåret i § 54, stk. 2 – hvornår redder en fejlhenvisning aftalen, og hvornår gør den ikke

For nr. 2 og nr. 3 er det efter § 54, stk. 2 en gyldighedsbetingelse, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af bestemmelsen. Forarbejderne beskriver formålet klart: vilkåret »er en gyldighedsbetingelse«, og hensigten er »at sikre lejeren oplysning om, at der er tale om et lejemål med en særlig lejefastsættelse, som typisk adskiller sig fra hovedparten af ejendommens øvrige lejemål«.

Nævnspraksis er nuanceret og bygger på en **retstabsvurdering**, ikke på formel korrekthed. Mønsteret kan sammenfattes således:

Fejlen accepteres, når det materielle grundlag er til stede og lejeren ikke er vildledt:

Afgørelse	Fejlen	Udfald
101-126023	Ordet »fri lejefastsættelse« stod ikke i kontrakten; alene paragrafhenvvisning	Gyldig – »[d]et er tilstrækkeligt for gyldigheden, at lejekontrakten henviser til de korrekte paragraffer«
101-125837	Henvvisning til § 53, stk. 5 (tagbolig) i stedet for stk. 4 (erhverv)	Gyldig – åbenlys fejlskrift uden retstabs, da lejemålet lå i stueetagen; dissens 3-2
147-71244	Henvisning til § 54, stk. 1, nr. 1, i stedet for nr. 2	Gyldig – afkrydset felt i typeformular A gjorde princippet tydeligt; dissens
147-117549	Samme fejl (nr. 1 i stedet for nr. 2) i kollegiebolig konverteret 2019	Gyldig – flertallet tilsidesatte ikke fejlhenvisningen
101-58492	Kontraktens § 11 henviste til nr. 2, mens et underskrevet tillæg henviste til nr. 3	Gyldig – tillægget opfyldte betingelsen i § 54, stk. 2; 3 ud af 5 stemmer

Fejlen er fatal, når den både er retlig og faktisk, så lejeren ikke kan identificere grundlaget:

- [101-128390](#) – kontrakten henviste til § 53, stk. 5, og begrundede den frie leje med, at ejendommen var gennemgribende renoveret i 2015-16, mens lejemålet reelt var indrettet i tidligere erhvervslokaler. Ankenævnet ophævede huslejenævnets afgørelse og fandt aftalen ugyldig med den begrundelse, at det er en gyldighedsbetingelse, at det specifikt fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af netop den relevante bestemmelse, og at henvisningen var vildledende. Sagen blev hjemvist til fastsættelse af lejen efter de almindelige regler. Ankenævnet lagde vægt på, at »formelle krav til lejekontraktens udformning skal overholdes strengt, når man fraviger lejelovens almindelige beskyttelsespræmisser om lejeregulering«.
- [101-61350](#) – kontrakten angav både forkert paragraf (§ 53, stk. 3, om nyopførte ejendomme) og forkert faktisk begrundelse (»nyopført ejendom taget i brug efter 31. december 1991«), mens ejendommen var opført i 1927 og lejemålet konverteret fra butik i 2022. Nævnet fandt fejlene så væsentlige, at lejeren ikke kunne konstatere det korrekte retsgrundlag, og kendte aftalen ugyldig.
- [320-120978](#) – kontrakten angav ikke tydeligt fri lejefastsættelse i et tidligere erhvervslejemål; nævnet afviste udlejers påstand og nedsatte lejen.

Den praktiske grænse er dermed: **én fejl i paragrafnummeret overlever, hvis grundlaget ellers er klart og korrekt beskrevet – men fejl i både paragraf og begrundelse gør aftalen ugyldig.** Bemærk desuden, at flere af sagerne er afgjort med dissens, hvilket gør udfaldet mindre forudsigeligt end de øvrige led i prøvelsen.

LOV	Lejeloven § 53, stk. 4	Lejeloven § 54, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt		12.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for kollegiebolig konverteret fra erhverv, trods forkert lovhenviisning i lejekontrakten		28.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i lejemål omdannet fra erhverv, trods forkert lovhenviisning i kontrakten		01.07.2025
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for konverteret erhvervslejemål: Aftale om fri leje kendes ugyldig grundet forkert lovhenviisning og begrundelse		01.04.2025
	Huslejenævnet · Fri lejefastsættelse godkendt for nyindrettet tagetageslejlighed trods kontraktuel uklarhed – Årlig leje på 408.000 kr. ikke urimelig		13.09.2024
	Huslejenævnet · Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenviisning i lejekontrakt		08.02.2024
	Huslejenævnet · Gyldig aftale om fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslokaler konverteret til bolig		26.10.2023
	Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri lejefastsættelse grundet forkert paragrafhenviisning i lejekontrakten		24.06.2022

§ 7 80/20-ejendomme efter § 6, stk. 2 – lejen fastsættes efter det lejedes værdi, ikke omkostningsbestemt

80/20-reglen i [§ 6, stk. 2](#) er en selvstændig undtagelse, der ofte forveksles med fri leje. Den udløser **ikke** aftalefrihed om lejen, men flytter alene lejefastsættelsen fra den omkostningsbestemte leje til det lejedes værdi efter [§§ 42-45](#).

Huslejenævnet lægger ved 80/20-vurderingen vægt på ejendommens **faktiske anvendelse pr. 1. januar 1980** opgjort på bruttoetageareal. I de to parallelle Faxe-sager [320-116315](#) og [320-116317](#) fastslog nævnet, at ejendommen var en 80/20-ejendom, fordi mere end 80 pct. af bruttoarealet den 1. januar 1980 blev anvendt til sygehusdrift, og at varsling efter [§ 42](#) derfor var det korrekte spor. De to sager illustrerer samtidig, at 80/20-status ikke gavner udlejer automatisk:

Sag	Varslet leje	Nævnets afgørelse
320-116315	Forhøjelse fra 3.420 kr./md.	Varsling tilsidesat i sin helhed – lejen ikke væsentligt lavere end det lejedes værdi (nedslidt køkken og bad)
320-116317	67.680 kr. → 102.000 kr. årligt	Delvist medhold – fastsat til 76.080 kr. årligt

I begge sager afviste nævnet udlejers fremsendte sammenligningslejemål, fordi de ikke var prøvet af nævnet eller domstolene, og lagde i stedet vægt på sit **generelle kendskab til lejeniveauerne i kommunen** samt på lejemålets konkrete stand.

De samme kriterier ses i [621-56413](#) (Bjert), hvor nævnet efter [§ 45, stk. 1](#), jf. [§ 6, stk. 2](#), godkendte en månedlig leje på 12.000 kr., bl.a. fordi lejeren havde eksklusiv brugsret til en isoleret loftsetage på 256 m² og en kælder

på 60 m² ud over de 152 m² beboelsesareal. Nævnet bemærkede samtidig, at det ikke har betydning for værdiansættelsen, at lejereren eventuelt var stillet et større areal i udsigt før aftalens indgåelse.

80/20-sporet er også **fallback-reglen**, når fri leje underkendes i en 80/20-ejendom. I [101-61350](#) fastsatte nævnet lejen efter [§ 45](#), fordi ejendommen var en 80/20-ejendom, og nedsatte den fra 144.000 kr. årligt (ca. 2.441 kr. pr. m²) til 35.400 kr. (600 kr. pr. m²) for de godkendte 59 m² boligareal – en af de mest markante nedsættelser i materialet. Tilsvarende faldt [370-119294](#) tilbage på § 6, stk. 2, med nedsættelse fra 1.460 kr. til 1.250 kr. pr. m².

En praktisk faldgrube for lejere er fristen. Da lejen i 80/20-ejendomme fastsættes efter § 45, gælder 1-årsfristen i [§ 45, stk. 4](#). I [320-132171](#) (Haslev) blev lejerens påstand om, at lejen oversteg det lejedes værdi, afvist som for sent indbragt netop efter denne frist – selv om nævnet i samme afgørelse tilsidesatte nettoprisindeksklausulen og en aconto-varsling.

LOV	Lejeloven § 6, stk. 2	Lejeloven § 42, stk. 2	Lejeloven § 45, stk. 1, 4
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt 08.04.2026		
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdom 25.02.2026		
	Huslejenævnet · Afgørelse om lejefastsættelse efter det lejedes værdi og betaling for el og vand i 80/20 ejendom i Bjert 18.12.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varsling om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom grundet lejemålets stand 14.04.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom og fastsættelse af lejedes værdi 14.04.2025		
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for konverteret erhvervslejemål: Aftale om fri leje kendes ugyldig grundet forkert lovhenviisning og begrundelse 01.04.2025		

§ 8 Rimelighedsprøvelsen efter aftalelovens § 36 – hvad Huslejenævnet lægger vægt på, og hvor lidt der sker

Er den frie leje gyldigt aftalt, er nævnets eneste indgrebsmulighed [aftaleloven § 36](#), jf. [lejeloven § 55](#). Materialet indeholder **ingen** afgørelse, hvor en gyldigt aftalt fri leje er blevet tilsidesat som urimelig – kun dissenser, der ville have gjort det.

Nævnet baserer vurderingen på en **besigtigelse** og på en samlet bedømmelse af lejemålets standard. De forhold, der gentagne gange nævnes som understøttende for, at lejen ikke er urimelig:

- Nyere moderniseret køkken og badeværelse med tidssvarende materialer ([101-116740](#), [101-59005](#), [101-58405](#)).
- Ejendommens fællesfaciliteter: elevator, dørtelefonanlæg, vaskeri, gårdanlæg, altan, fjernvarme og termovinduer ([101-58994](#), [223-56257](#)).
- Lejemålets beliggenhed og det generelle markedsniveau i området ([630-120301](#)).

De godkendte lejeniveauer i materialet er høje og spænder bredt:

Afgørelse	Lejeniveau (årligt pr. m ²)	Udfald

101-128509	2.258 kr.	Godkendt
101-58994	2.438 kr.	Godkendt (mindretal: 1.800 kr.)
101-125837	1.974 kr.	Godkendt
101-116740	ca. 3.795 kr.	Godkendt
101-122438	3.886 kr.	Godkendt
147-71244	3.531 kr.	Godkendt
147-71009	2.153 kr.	Godkendt

Nævnet afviser samtidig en række argumenter som irrelevante for urimelighedsvurderingen. I [223-56257](#) (Fredensborg) udtalte nævnet udtrykkeligt, at det er uden betydning, at andre lejere eventuelt har betalt andre lejebehold, eller at lejemålet efterfølgende udlejes til en lavere leje. I [101-122163](#) kunne det anførte om lejemålets areal ikke føre til et andet resultat, og i [101-29768](#) afviste ankenævnet lejenedsættelse på grund af en arealafvigelse på 12,5 pct., der lå under kontraktens 15 pct.-grænse.

Bevisbyrden for urimeligheden påhviler lejeren. Det er tydeligt i [440-125689](#) (Kerteminde), hvor nævnet havde opfordret lejeren til at konkretisere og dokumentere, hvorfor lejevilkårene skulle anses for urimelige eller i strid med redelig handlemåde. Da opfordringen ikke blev efterkommet, fandt nævnet »ikke grundlag for at gribe ind i den private aftalefrihed«.

Mindretalsvota viser dog en latent uenighed om målestokken. I [101-58994](#) ville mindretallet nedsætte lejen til 1.800 kr. pr. m² og lagde vægt på manglende moderniseringer siden opførelsen i 2004 samt på en række begrænsende vilkår i kontraktens § 11 – forbud mod at bore i fliser og inventar, rygeforbud og uopsigelighed i de første ni måneder. Byrdefulde sidevilkår kan altså indgå i § 36-vurderingen, men har hidtil ikke vundet flertal.

LOV	Aftaleloven § 36, stk. 1	Lejelovent § 55	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist		17.04.2026
	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender den aftalte frie leje i nyindrettet bolig og afviser lejenedsættelse på baggrund af arealafvigelse under 15% grænsen		22.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviste nedsættelse af markedsleje for ombygget erhvervslejemål		02.09.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse for nyetableret tagbolig på Hermodsgade		13.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i lejemål omdannet fra erhverv, trods forkert lovhenviisning i kontrakten		01.07.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og varslede lejereguleringer for nybyggeri i Vanløse		25.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejemål brugt til erhverv i 1991 og tilsidesætter ikke lejen som urimelig		11.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejlighed i nypåbygget etage, da lejen ikke anses for urimelig		04.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejens rimelighed i et frit fastsat lejeforhold		02.12.2024
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i ejendom fra 2004, da den aftalte leje ikke skønnes urimelig efter aftalelovens § 36		08.11.2024
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse efter erhvervskonvertering og nedsættelse af fraflytningskrav grundet manglende dokumentation for istandsættelse		01.11.2024
	Huslejenævnet · Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenviisning i lejekontrakt		08.02.2024
	Huslejenævnet · Afgørelse om fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv til bolig i Kerteminde		05.01.2023

§ 9 Regulering af frit fastsat leje – nettoprisindeks er den eneste vej

Lejeloven § 54, stk. 3 bestemmer, at lejeforhøjelse i lejemål med fri leje »kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks«. Forarbejderne præciserer konsekvensen skarpt: lejen »kan ikke tillige reguleres efter reglerne om henholdsvis omkostningsbestemt lejeforhøjelse, det lejedes værdi eller skattestigninger«, og »[f]remgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden«. Det er dog muligt at kombinere den aftalte indeksregulering med regulering for ændringer i skatter og afgifter, hvis udlejer har taget forbehold herom.

Huslejenævnet håndhæver dette konsekvent:

- [101-58764](#) – udlejer varslede forhøjelse fra 160.800 kr. til 179.292 kr. årligt efter det lejedes værdi i et lejemål fra 2014 med fri leje. Nævnet afviste varslingen i sin helhed, da forhøjelser ved fri leje kun kan kræves på grundlag af aftale om nettoprisindeksregulering, jf. § 54, stk. 3. Nævnet fortolkede kontraktens ord om regulering »i henhold til lejeloven« som en henvisning til netop nettoprisindeks.
- [101-29744](#) – samme resultat i Ankenævnet, der stadfæstede afvisningen af en varsling fra 1.167 kr./m² til 1.400 kr./m² efter det lejedes værdi og pålagde udlejer et tillægsgebyr på 7.027 kr.
- [101-58405](#) – nævnet skelnede omhyggeligt mellem de to reguleringsspor: et kontraktvilkår om, at regulering først skulle ske i 2024, vedrørte alene nettoprisindekset, mens regulering for skatter og afgifter efter [§ 46](#) kunne ske uafhængigt heraf.

Hjemmelsgrundlaget for indeksreguleringen af fri leje er selvstændigt og upåvirket af de ændringer, der har ramt kapitel 3. Det blev afklaret i [101-58715](#), hvor nævnet fastslog, at ændringen af [§ 6](#) ved [lov nr. 1793 af 28. december 2023](#) alene rettede op på manglende hjemmel til indeksregulering i lejeaftaler efter § 19, stk. 1 og 2:

Idet lovændringen af lejelovens § 6 (lov nr. 1793 af 28. december 2023) dermed alene rettede op på den manglende hjemmel til nettoprisindeksregulering i lejeaftaler, hvor lejefastsættelsen sker efter lejelovens kapitel 3 [...] er dette lejeforhold derfor ikke omfattet af lovændringen.

De almindelige begrænsninger på indeksregulering gælder dog også her. Nævnene har afvist bagudrettede og forsinkede reguleringer: i [621-57190](#) (Kolding) fandt nævnet, at meddelelse skal ske forud for betalingstidspunktet, og at der ikke kan opkræves for tiden før meddelelsen; i [173-72691](#) mistede udlejer ved passivitet retten til reguleringer varslet knap to år efter reguleringsdatoen; og i [621-129536](#) blev en samlet femårig opsamlingsberegning afvist som stridende mod både kontrakten og det lovbestemte 4 pct.-loft for 2022 og 2023 i [§ 53, stk. 3](#). Netop dette loft er ved [lov nr. 1311 af 27. september 2022](#) udstrakt til frit fastsatte lejemål gennem nye stk. 4 og 5 i [§ 54](#).

LOV

[Lejeloven § 6, stk. 1](#)
[Lejeloven § 46, stk. 1](#)
[Lejeloven § 53, stk. 2, 3](#)
[Lejeloven § 54, stk. 3](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Ankenævnet stadfæster afvisning af lejeforhøjelse til det lejedes værdi i lejemål med aftalt fri lejefastsættelse – Rådmandsgade 45, København 11.03.2026

Huslejenævnet · Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft 26.02.2026

Huslejenævnet · Afvisning af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi ved aftale om fri lejefastsættelse 25.06.2025

Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og varslede lejereguleringer for nybyggeri i Vanløse	25.06.2025
Huslejenævnet · Gyldighed af nettoprisindeksering i lejemål med fri lejefastsættelse efter lovændring i 2023	02.04.2025
Huslejenævnet · Lejeforhøjelse med nettoprisindeks: Udlejers passivitet forhindrer tilbagevirkende krav	28.03.2025
Huslejenævnet · Ugyltig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	12.11.2024

§ 10 Retsvirkningen af ugyldig fri leje – fallback til det lejedes værdi, tilbagebetaling og oplysningspligt

Når Huslejenævnet underkender en aftale om fri leje, sker der ikke blot en tilsidesættelse af klausulen; hele lejefastsættelsen skal foretages på ny efter lovens almindelige regler. Hvilket spor der vælges, afhænger af ejendommens karakter:

- **80/20-ejendom i reguleret kommune** → det lejedes værdi efter [§ 45](#), jf. [§ 6, stk. 2](#), med kriterierne i [§ 42, stk. 2](#) ([101-61350](#), [370-119294](#)).
- **Almindelig reguleret storejendom** → omkostningsbestemt leje efter kapitel 3 ([751-127715](#), og ved hjemvisning i [101-128390](#)).
- **Småejendom** → det lejedes værdi efter [§ 32](#) ([740-120314](#)).

De økonomiske virkninger er betydelige. I [101-61350](#) blev lejen nedsat fra 144.000 kr. til 35.400 kr. årligt med virkning fra 1. august 2022 og med pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med renter efter renteloven. I [370-119294](#) fik nedsættelsen virkning fra indflytningstidspunktet den 1. december 2023, og udlejer skulle tilbagebetale både leje og depositum med renter. I [320-120978](#) blev tilbagebetalingen opgjort til 16.816,47 kr.

Virkningstidspunktet styres af fristreglerne. Efter [§ 40, stk. 2](#) kan lejeren ikke kræve tilbagebetaling med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, medmindre kravet er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter, at lejen første gang skulle betales; den tilsvarende frist for lejenedsættelse står i [§ 45, stk. 4](#). I sager om fri leje, hvor prøvelsen sker efter aftalelovens [§ 36](#), anvender nævnet i stedet den almindelige 3-årige forældelsesfrist – i [101-122163](#) tog nævnet alene stilling til lejen fra første lejebetaling tre år forud for indbringelsen, jf. [forældelsesloven § 3, stk. 1](#).

Endelig udløser enhver afgørelse, hvor lejeren får helt eller delvist medhold, udlejerens **oplysningspligt** efter [lejeloven § 194](#): udlejer skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse orientere beboerrepræsentationen eller samtlige lejere skriftligt med kopi af afgørelsen. Overtrædelse er strafsanktioneret med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Nævnene indskærper pligten rutinemæssigt – se bl.a. [101-61350](#), [370-119294](#), [101-58764](#) og [740-120314](#), hvor nævnet udtrykkeligt henviste til strafbestemmelserne i [§ 194, stk. 3 og 4](#).

LOV	Lejeloven § 32	Lejeloven § 40, stk. 2	Lejeloven § 42, stk. 2	Lejeloven § 45, stk. 1, 4
	Lejeloven § 194, stk. 1			

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist	17.04.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdøm	25.02.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt	12.11.2025
	Huslejenævnet · Afvisning af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi ved aftale om fri lejefastsættelse	25.06.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje grundet overpris i forhold til det lejedes værdi og udlejers fejlagtige lejefastsættelse	17.06.2025
Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for konverteret erhvervslejemål: Aftale om fri leje kendes ugyldig grundet forkert lovhenviisning og begrundelse	01.04.2025
Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri lejefastsættelse grundet forkert paragrafhenviisning i lejekontrakten	24.06.2022
Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender leje og regulering for nyopført lejlighed i Aarhus efter omkostningsbestemte principper	03.02.2022

Sagsgang ved Huslejenævnet: indbringelse, frister, gebyrer og klageadgang

§ 11

Sagsgangen er reguleret i [lov om boligforhold](#) og har flere fælder, som praksis afdækker.

Indbringelse og gebyr. Efter [§ 82, stk. 1](#) skal indbringelse ske skriftligt med den nødvendige dokumentation vedlagt, mod et gebyr på 315 kr. (2021-niveau, årligt reguleret). Får lejer **fuldt** medhold, skal udlejer efter [§ 82, stk. 2](#) betale et tillægsgebyr på 6.024 kr. (2021-niveau). Tillægsgebyret er en tydelig markør i afgørelserne: det pålægges kun ved fuldt medhold, hvorfor nævnene rutinemæssigt bemærker, at udlejer ikke pålægges tillægsgebyr, da lejer ikke fik fuldt medhold ([270-116822](#), [147-71244](#), [101-58492](#), [101-122163](#)). Omvendt blev tillægsgebyr pålagt i [101-29744](#) med 7.027 kr.

Partshøring og frister. Modparten skal efter [§ 82, stk. 3](#) underrettes senest 1 uge efter indbringelsen og har 2 uger til at ytre sig. Udebliver svaret, kan nævnet efter [§ 86, stk. 2](#) fortolke tavsheden til modpartens gunst og lægge dennes fremstilling til grund – en regel med reel betydning i bevistunge § 54-sager. Nævnet skal efter [§ 86, stk. 1](#) træffe afgørelse senest 4 uger efter svarfristens udløb; i praksis er sagsbehandlingstiden dog væsentligt længere, jf. [101-122163](#), hvor sagen blev indbragt i september 2024 og afgjort i april 2026.

Afstemning og dissens. Afgørelsen træffes ved almindelig stemmeflerhed, og formandens stemme gør udslaget ved stemmelighed, jf. [§ 86, stk. 3](#). Er beslutningen ikke enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen med begrundelse, jf. [§ 86, stk. 5](#). Dissens er udbredt i netop denne sagstype – se [101-125837](#) (3-2 i ankenævnet), [147-71244](#), [147-117549](#) og [101-58492](#) (3 af 5 stemmer).

Klageadgang. Adgangen er geografisk delt:

- **Uden for Københavns Kommune:** nævnets afgørelse indbringes direkte for **boligretten** efter [§ 88, stk. 1](#), med en frist på 4 uger fra underretningen, jf. [§ 88, stk. 2](#). Boligretten kan undtagelsesvis tillade senere indbringelse, hvis ansøgning indgives inden 1 år. Nævnet skal efter [§ 88, stk. 4](#) redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.
- **I Københavns Kommune:** afgørelsen indbringes først for **Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne** efter [§ 89, stk. 1](#), ligeledes inden 4 uger og mod et gebyr på 166 kr. Ankenævnets afgørelse kan derefter indbringes for boligretten efter [§ 88](#), jf. [§ 89, stk. 6](#).

Huslejenævnets afgørelser er **bindende**, ikke henstillende, og efterleves de ikke, kan sagen indberettes til Grundejernes Investeringsfond med risiko for frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme – en konsekvens nævnene udtrykkeligt påpeger i bl.a. [621-57190](#) og [740-120314](#).

Ankenævnet fungerer som reel andeninstans med fuld prøvelse og kan både ophæve og hjemvise ([101-128390](#), [101-125996](#)) og ændre nævnets resultat ([101-125837](#)).

LOV

[Lov om boligforhold § 82, stk. 1-3](#)[Lov om boligforhold § 86, stk. 1-5](#)[Lov om boligforhold § 88, stk. 1-4](#)[Lov om boligforhold § 89, stk. 1](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist	17.04.2026
	Huslejenævnet · Ankenævnet stadfæster afvisning af lejeforhøjelse til det lejedes værdi i lejemål med aftalt fri lejefastsættelse – Rådmandsgade 45, København	11.03.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for kollegiebolig konverteret fra erhverv, trods forkert lovhenvisning i lejekontrakten	28.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i lejemål omdannet fra erhverv, trods forkert lovhenvisning i kontrakten	01.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje grundet overpris i forhold til det lejedes værdi og udlejers fejlagtige lejefastsættelse	17.06.2025
	Huslejenævnet · Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	12.11.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender aftalt fri lejefastsættelse for rækkehus opført efter 1991	21.10.2024
	Huslejenævnet · Fri lejefastsættelse godkendt for nyindrettet tagetageslejlighed trods kontraktuel uklarhed – Årlig leje på 408.000 kr. ikke urimelig	13.09.2024
	Huslejenævnet · Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenvisning i lejekontrakt	08.02.2024
	Huslejenævnet · Ejendommens status pr. 1. januar 1995 afgørende for lejeregulering og forældelsesfrister	22.11.2022
	Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri lejefastsættelse grundet forkert paragrafhenvisning i lejekontrakten	24.06.2022

§ 12 Sammenhæng med domstolspraksis: boligret, landsret og Højesteret

Sagerne om fri lejefastsættelse ender jævnligt ved domstolene, og domstolspraksis både bekræfter og skærper nævnets linje.

Bevisbyrden ved omdannede erhvervslejemål – Østre Landsret korrigerer boligretten. Det klareste eksempel er sagskomplekset om ejendommen »Mejeriet«. Boligretten i Roskilde frifandt i [BS-2778/2022-ROS](#) udlejeren og fandt, at lejemålet var omfattet af undtagelsen i [§ 54, stk. 1, nr. 2](#). Østre Landsret nåede i [BS-1827/2024-OLR](#) det modsatte resultat og lagde indledningsvis fast, at bevisbyrden påhviler udlejer:

Der foreligger kun meget begrænsede oplysninger om ejendommens benyttelse inden den 31. december 1991, og Vidne 1 har forklaret, at han ikke ved, hvad ejendommens anvendelse var i 1991.

Landsretten finder på denne baggrund, at det ikke er bevist, at betingelserne for at kunne aftale fri lejefastsættelse i lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2, (dagældende lejelovs § 53, stk. 4) var opfyldt.

Udlejeren skulle anerkende, at parterne ikke havde aftalt fri lejefastsættelse; boligrettens dom blev ophævet, og sagen hjemvist til fastsættelse af lejen ud fra det lejedes værdi. Landsretten forkastede udtrykkeligt udlejers anbringende om, at der ikke stilles store krav til at anse en aftale om fri lejefastsættelse for indgået. Dommen understøtter dermed direkte den strenge dokumentationslinje, Huslejenævnet følger i fx [370-119294](#) og [320-120978](#).

Fallback-lejen: hvilke sammenligningslejemål må bruges. Når fri leje underkendes, skal lejen værdifastsættes – og her har Højesteret sat rammerne. I [BS-7731/2024-HJR](#) fastslog Højesteret, at [lejeloven § 32](#) efter ordlyd og forarbejder udelukker at anvende sammenligningslejemål, der alene er reguleret efter [§ 19, stk.](#)

1 uden efterfølgende § 23-regulering; 13 huslejenævnsafgørelser blev afvist som sammenligningsgrundlag. I [BS-52915/2023-HJR](#) fastslog Højesteret tilsvarende, at lejemål i en ren beboelsesejendom ikke kan bruges som sammenligningsgrundlag i en mindre blandet ejendom, og at udlejer dermed ikke havde løftet bevisbyrden. Disse domme forklarer, hvorfor Huslejenævnet i 80/20-sagerne [320-116315](#) og [320-116317](#) afviste udlejers sammenligningslejemål, fordi de ikke var prøvet af nævnet eller domstolene, og i stedet støttede sig på sit generelle kendskab til lejeniveauerne.

Boligretten kan tilsidesætte nævnets skøn. Nævnets værdiskøn er ikke uangribeligt. I [BS-40121/2022-FRB](#) og [BS-24901/2023-FRB](#) tilsidesatte boligretten på Frederiksberg efter besigtigelse af lejemålet og henholdsvis ti og en række sammenligningslejemål Huslejenævnets nedsættelser og gav udlejeren fuldt medhold i den oprindeligt aftalte leje. Prøvelsen ved boligretten er altså en reel realitetsprøvelse med selvstændig bevisførelse – modsat nævnets skriftlige og besigtigelsesbaserede proces.

Kompetenceafgrænsningen mellem nævn og boligret. I [BS-6570/2022-HJR](#) fastslog Højesteret, at en sag skal realitetsbehandles ved boligretten, når en væsentlig del af tvisten falder uden for huslejenævnets kompetence. Det svarer til nævnenes egen praksis om at afvise spørgsmål om retlige mangler ([101-59005](#)) og arealregler ([101-122163](#), [101-128509](#)).

Varslingsregimer. Endelig har Højesteret i [BS-26142/2022-HJR](#) taget stilling til konkurrencen mellem varslingsreglerne for det lejedes værdi og reglerne om forbedringsforhøjelser i blandede ejendomme – en problemstilling, der aktualiseres, når en 80/20-ejendom eller en småejendom skal reguleres efter fallback-spolet.

Bemærk endelig, at nævnet ikke er bundet af en boligretsdom vedrørende andre lejemål i samme ejendom. I 370-119294 gennemførte nævnet sin egen bevisvurdering med henvisning til officialmaksimen, fordi boligrettens modsatte resultat skyldtes lejernes manglende bevisførelse i den konkrete retssag.

LOV	Lejeloven § 19, stk. 1	Lejeloven § 23	Lejeloven § 32	Lejeloven § 54, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Afvisning af sammenligningslejemål uden § 23-regulering i sag om småhuse			18.09.2024
	Højesteret · Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejeregulering			13.06.2024
	Højesteret · Højesterets dom om varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi i småejendomme			28.06.2023
	Højesteret · Højesterets afgørelse om boligrettens kompetence ved tvister om både istandsættelse og lejerestance efter ophævelse			21.09.2022
	Landsretten · Landsretten: Ingen fri lejefastsættelse – Sag hjemvist til Boligretten			04.02.2025
	Byretten · Boligretten tilsidesatte Huslejenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejemål på Frederiksberg			08.10.2024
	Byretten · Boligret tilsidesatte Huslejenævnets skøn: Udlejer fik medhold i lejefastsættelse på Værnedamsvej, Frederiksberg			03.04.2024
	Byretten · Dom om fri lejefastsættelse og gyldighed af lejereguleringsklausul			09.01.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist			17.04.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdom			25.02.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt			12.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varsling om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom grundet lejemålets stand			14.04.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom og fastsættelse af lejedes værdi			14.04.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejemål brugt til erhverv i 1991 og tilsidesætter ikke lejen som urimelig 11.12.2024

Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af arealtvist i nybyggeri 13.01.2020

Sammenfatning – hvad afgør en sag om fri lejefastsættelse ved

§ 13 Huslejenævnet

Praksis tegner et konsistent billede, der kan sammenfattes i fem punkter.

1. Undtagelsesgrundlaget er sagens tyngdepunkt – ikke lejens størrelse. Nævnet prøver intensivt og med selvstændig undersøgelsespligt, om ejendommen faktisk falder ind under ét af de tre grundlag i [§ 54, stk. 1](#). Falder den ikke, er sagen i realiteten afgjort. Falder den ind under bestemmelsen, godkendes lejen næsten altid.

2. Dokumentation skal være tidsnær og objektiv. Byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse, plantegninger fra byggesagsarkivet og BBR-meddelelser fra før skæringsdatoen bærer beviset; nyere BBR-udskrifter, kontraktens egne udsagn og partsforklaringer gør det ikke. Bevisbyrden påhviler udlejer, hvilket Østre Landsret har bekræftet i [BS-1827/2024-OLR](#).

3. Ejendomsbegrebet afgør nybyggerisager. Efter [§ 8](#) og – i regulerede kommuner – [§ 9](#) er det ejendommen som helhed, der skal være taget i brug efter 31. december 1991. En ny bygning på en matrikel, der i forvejen rummer en beboelsesbygning fra før skæringsdatoen, opfylder derfor efter forarbejderne ikke betingelsen. Tag- og påbygningsboliger må i stedet søge hjemmel i [§ 54, stk. 1, nr. 3](#), som netop dækker nypåbyggede etager med byggetilladelse efter 1. juli 2004 – jf. [101-116740](#) og [101-122438](#).

4. Gyldighedsvilkåret i § 54, stk. 2, tåler én fejl, men ikke to. En ren fejlskrift i paragrafhenvisningen accepteres, når det materielle grundlag er korrekt og lejeren ikke lider retstab ([101-125837](#), [147-71244](#), [147-117549](#)). Fejl i både paragraf og faktisk begrundelse gør derimod aftalen ugyldig, fordi lejeren ikke kan identificere retsgrundlaget ([101-128390](#), [101-61350](#)). Vilkåret gælder kun nr. 2 og nr. 3 – for nybyggeri efter nr. 1 kræves ingen særlig kontraktangivelse, men fortsat en aftale om fravigelse ([751-127715](#)).

5. Retsvirkningen ved ugyldighed er indgribende. Lejen fastsættes på ny efter det lejedes værdi, jf. [§ 45](#) og [§ 42, stk. 2](#), i 80/20-ejendomme efter [§ 6, stk. 2](#), med tilbagebetaling og renter fra lejeforholdets begyndelse inden for fristerne – nedsættelser på 40-75 pct. forekommer ([101-61350](#), [320-120978](#)). Hertil kommer tillægsgebyr til nævnet ved fuldt medhold og strafsanktioneret oplysningspligt efter [§ 194](#).

For udlejere er den praktiske lære, at grundlaget skal sikres **inden** udlejningen: fremskaf og arkivér den historiske dokumentation, angiv den korrekte bestemmelse i lejeaftalen, og tag udtrykkeligt forbehold for nettoprisindeksregulering – uden en sådan aftale kan lejen slet ikke reguleres i lejeperioden. For lejere er læren, at angrebet bør rettes mod undtagelsesgrundlaget og gyldighedsvilkåret, ikke mod lejeniveauet, og at fristerne i [§ 40, stk. 2](#) og [§ 45, stk. 4](#) skal iagttages.

Afgrænsningsmæssigt behandles den almindelige omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi som hovedmetode i [lejefastsættelse](#), gennemgribende moderniserede lejemål i [huslejenaevn-gennemgribende-modernisering](#), ugyldige og byrdefulde lejevilkår generelt i [huslejenaevn-ulovlige-vilkaar](#) og korttidsudlejning i [airbnb-korttidsudlejning](#).

LOV

[Lejeloven § 6, stk. 2](#)[Lejeloven § 8](#)[Lejeloven § 9](#)[Lejeloven § 40, stk. 2](#)[Lejeloven § 42, stk. 2](#)[Lejeloven § 45, stk. 1, 4](#)[Lejeloven § 54, stk. 1, 2](#)

Lejelovent § 194, stk. 1

PRAKSIS	Landsretten · Landsretten: Ingen fri lejefastsættelse – Sag hjemvist til Boligretten	04.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt	12.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for kollegiebolig konverteret fra erhverv, trods forkert lovhenviisning i lejekontrakten	28.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse for nyetableret tagbolig på Hermodsgade	13.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i lejemål omdannet fra erhverv, trods forkert lovhenviisning i kontrakten	01.07.2025
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for konverteret erhvervslejemål: Aftale om fri leje kendes ugyldig grundet forkert lovhenviisning og begrundelse	01.04.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejlighed i nypåbygget etage, da lejen ikke anses for urimelig	04.12.2024
	Huslejenævnet · Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenviisning i lejekontrakt	08.02.2024
	Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri lejefastsættelse grundet forkert paragrafhenviisning i lejekontrakten	24.06.2022
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender leje og regulering for nyopført lejlighed i Aarhus efter omkostningsbestemte principper	03.02.2022

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Aftalelovent § 36	stk. 1	Lejelovent § 6	stk. 2
Lejelovent § 9		Lejelovent § 42	stk. 2
Lejelovent § 45	stk. 1	Lejelovent § 54	stk. 1-3
Lejelovent § 55		Lov om boligforhold § 88	

MATERIALE Citerede afgørelser

55 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		4
18.09.2024	Afvisning af sammenligningslejemål uden § 23-regulering i sag om småhuse	7731-2024
13.06.2024	Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejeregulering	bs-52915-2023-hjr
28.06.2023	Højesterets dom om varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi i småejendomme	3404-4057
21.09.2022	Højesterets afgørelse om boligrettens kompetence ved tvister om både istandsættelse og lejerestance efter ophævelse	bs-6570-2022-hjr
LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS		1
04.02.2025	Landsretten: Ingen fri lejefastsættelse – Sag hjemvist til Boligretten	9618-11220
BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS		3

08.10.2024	Boligretten tilsidesatte Huslejenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejemål på Frederiksberg	10995-14162
03.04.2024	Boligret tilsidesatte Huslejenævnets skøn: Udlejer fik medhold i lejefastsættelse på Værnedamsvej, Frederiksberg	10981-14140
09.01.2024	Dom om fri lejefastsættelse og gyldighed af lejereguleringsklausul	9578-11162
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		46
17.04.2026	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist	101-122163
08.04.2026	Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt	320-11016
27.03.2026	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslejemål på Nørre Farimagsgade – lejer får ikke medhold	101-132270
11.03.2026	Ankenævnet stadfæster afvisning af lejeforhøjelse til det lejedes værdi i lejemål med aftalt fri lejefastsættelse – Rådmandsgade 45, København	101
26.02.2026	Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft	621-129536
25.02.2026	Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdom	370-119294
18.12.2025	Afgørelse om lejefastsættelse efter det lejedes værdi og betaling for el og vand i 80/20 ejendom i Bjert	621-56413
05.12.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af krav om nedsættelse af leje samt påbud om vedligeholdelse i ombygget erhvervslejemål	370-118571
05.12.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler i ejendom ombygget fra erhverv til boliger	370-118607
13.11.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse i nybyggeri fra 2007, men påbud om udbedring af utæt hoveddør	370-119311
12.11.2025	Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt	320-120978
26.09.2025	Huslejenævnet godkender fri markedsleje i nybygget ejerlejlighed og afviser pålæg om udbedring af varmemforsyning	223-121150
22.09.2025	Ankenævnet godkender den aftalte frie leje i nyindrettet bolig og afviser lejenedsættelse på baggrund af arealafvigelse under 15% grænsen	101
02.09.2025	Huslejenævnet afviste nedsættelse af markedsleje for ombygget erhvervslejemål	630-120301
28.08.2025	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for kollegiebolig konverteret fra erhverv, trods forkert lovhenviisning i lejekontrakten	147-117549
26.08.2025	Fri lejefastsættelse og nettoprisindeksregulering godkendt for nybyggeri i København SV	101

13.08.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse for nyetableret tagbolig på Hermodsgade	2024-0392867
23.07.2025	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslejemål	370-117850
01.07.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse i lejemål omdannet fra erhverv, trods forkert lovhenvi- sning i kontrakten	147-71244
25.06.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse og varslede lejereguleringer for nybyggeri i Vanløse	101
25.06.2025	Afvisning af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi ved aftale om fri lejefastsættelse	101
17.06.2025	Huslejenævnet nedsætter leje grundet overpris i forhold til det lejedes værdi og udlejers fejlagtige lejefastsættelse	740-120314
14.04.2025	Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varsling om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom grundet lejemålets stand	320-116315
14.04.2025	Huslejenævnets afgørelse om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom og fastsættelse af lejedes værdi	320-116317
02.04.2025	Gyldighed af nettoprisindeksring i lejemål med fri lejefastsættelse efter lovændring i 2023	2024-0283156
01.04.2025	Markant lejenedsættelse for konverteret erhvervslejemål: Aftale om fri leje kendes ugyldig grundet forkert lovhenvi- sning og begrundelse	101
28.03.2025	Lejeforhøjelse med nettoprisindeks: Udlejers passivitet forhindrer tilbagevirkende krav	173-72691
24.02.2025	Lejeforhøjelse på grund af skatter og afgifter ugyldig: Udlejer skulle have anvendt det udvidede ejendomsbegreb for samvurderede ejendomme	101
16.01.2025	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for moderniseret lejlighed i København K	101
11.12.2024	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejemål brugt til erhverv i 1991 og tilsidesætter ikke lejen som urimelig	101
04.12.2024	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejlighed i nypåbygget etage, da lejen ikke anses for urimelig	101
02.12.2024	Huslejenævnets afgørelse om lejens rimelighed i et frit fastsat lejeforhold	223-56257
12.11.2024	Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	621-57190
08.11.2024	Godkendelse af fri lejefastsættelse i ejendom fra 2004, da den aftalte leje ikke skønnes urimelig efter aftalelovens § 36	101
01.11.2024	Godkendelse af fri lejefastsættelse efter erhvervskonvertering og nedsættelse af fraflytningskrav grundet manglende dokumentation for istandsættelse	147-71009
30.10.2024	Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse og fri lejefastsættelse i ombygget erhvervsejendom	250-41855
21.10.2024	Huslejenævnet godkender aftalt fri lejefastsættelse for rækkehus opført efter 1991	270-116822

13.09.2024	Fri lejefastsættelse godkendt for nyindrettet tagetageslejlighed trods kontraktuel uklarhed – Årlig leje på 408.000 kr. ikke urimelig	101
25.04.2024	Godkendelse af lejeforhøjelse baseret på omkostningsbestemt husleje og det lejedes værdi efter Lejelovens regler	360-54169
08.02.2024	Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenvi- sning i lejekontrakt	101-125837
26.10.2023	Gyldig aftale om fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslokaler konverteret til bolig	101-126023
05.01.2023	Afgørelse om fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv til bolig i Kerteminde	440-125689
22.11.2022	Ejendommens status pr. 1. januar 1995 afgørende for lejeregulering og forældelsesfrister	101-125996
24.06.2022	Ugyldig aftale om fri lejefastsættelse grundet forkert paragrafhenvi- sning i lejekontrakten	101-128390
03.02.2022	Huslejenævnet godkender leje og regulering for nyopført lejlighed i Aarhus efter omkostningsbestemte principper	751-127715
13.01.2020	Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af arealtvist i nybyggeri	101-128509
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
13.09.2023	Parkering af bil i område reserveret til motorcykler trods manglende afmærkning på asfalten	park-4057

05

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNEN

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

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

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

[Læs online](#)

INTRODUKTION

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

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

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

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

Retsgrundlaget og Huslejenævnets todelte prøvelse af § 19, stk.

§ 1 2-lejen

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

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

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

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

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

LOV

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

PRAKSIS **Huslejenævnet** · Ankenævnet godkender aftalt leje på 1.610 kr./m² i gennemgribende moderniseret lejemål – Taegensvej 91, København N 18.03.2026

Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist 03.04.2024

Betingelserne: beløbsgrænse, energimærke, orienteringspligt og kontrolskifte

§ 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Dokumentationskravet og bevisbyrden efter § 20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afgørelse	Areal	Aftalt leje	Huslejenævnet	Ankenævnet
Taagensvej 91 (2026)	78 m²	1.610 kr./m²	1.500 kr./m²	1.610 kr./m² (godkendt)
Nørrebro (2024)	70 m²	1.611 kr./m²	1.611 kr./m² (godkendt)	1.500 kr./m²
København (2024)	74 m²	1.796 kr./m²	1.500 kr./m²	1.550 kr./m²

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

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

§ 5 Sagsgang, klagebehandling og prøvelsesintensitet

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

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

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

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

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

§ 6 Sammenhæng med domstolspraksis: sammenligningslejemål og det lejedes værdi

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

[Lejeloven § 19, stk. 1](#)[Lejeloven § 23](#)[Lejeloven § 32](#)[Lejeloven § 42, stk. 2](#)[Retsplejeloven § 341](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesteret: Sammenligningslejemål skal være reguleret efter Lejelovens § 23

18.09.2024

Højesteret · Højesteret afviser lejeforhøjelse i blandet ejendom: Sammenligning med rene beboelsesejendomme var ulovlig

13.06.2024

Byretten · Tvist om fordeling af vedligeholdelsesudgifter ved modernisering af lejligheder

17.06.2022

§ 7 Sammenfatning af nævnenes linje

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

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

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

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

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

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

REFERENCE

Lovgrundlag

5 paragraffer

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

MATERIALE

Citerede afgørelser

7 afgørelser

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

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

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Lejelovskommissionens betænkning

1997 · Boligministeriet

Bilag til lejelovskommissionens betænkning (Betænkning nr. 1331)

1997 · Boligministeriet

06

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over Huslejenævnets kompetence, gebyr og sagsbehandling

Saglig kompetence, gebyr og tillægsgebyr, sagsoplysning, udeblivelse, indbringelse for boligret og ankenævn samt GI-indberetning

Version 1 · Opdateret 29. maj 2026 · 27 afgørelser · 2009-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Praksisoversigten samler de processuelle rammer for Huslejenævnets behandling af tvister i private lejemål, sådan som de fremgår af lov om boligforhold §§ 82-89 og §§ 20-22 og af nævnenes egen praksis. Fokus er på det processuelle på tværs af sagstyper – nævnets saglige kompetence, indbringelsesgebyr og tillægsgebyr ved "fuldt medhold", sagsoplysning og afgørelse på det foreliggende grundlag ved udeblivelse, indbringelse for boligretten henholdsvis ankenævnet samt sanktionssporet via Grundejernes Investeringsfond og rettighedsfrakendelse. Huslejenævnets afgørelser indbringes løbende for boligretten som første instans og ankes videre, og oversigten inddrager derfor parallel domstolspraksis fra Højesteret og begge landsretter om bl.a. bevisførelse og fremlæggelse af nye oplysninger. De materielle lejespørgsmål (lejefastsættelse, forbrug, depositum og fraflytning) behandles i de øvrige Huslejenævns-oversigter.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Huslejenævnet afviser klager, hvis afgørelse forudsætter egentlig bevisførelse i form af parts- eller vidneforklaringer eller syn og skøn, og henviser i stedet parterne til boligretten, jf. lov om boligforhold § 83, stk. 1.
- 02** Huslejenævnet pålægger udlejeren et tillægsgebyr, når – og kun når – lejereren får fuldt medhold, dvs. samtlige klagepunkter imødekommes; ved blot delvist medhold eller afvisning udløses intet tillægsgebyr (§ 82, stk. 2).
- 03** Huslejenævnet kan ved en parts udeblivelse eller tavshed lægge modpartens fremstilling til grund og afgøre på det foreliggende grundlag, men må ikke lægge fremstillingen ukritisk til grund, hvis den strider mod sagens øvrige oplysninger (§ 86, stk. 2).
- 04** Huslejenævnet afviser tvister, der falder uden for dets saglige kompetence – herunder ophævelse og opsigelse, erstatning og forholdsmæssigt afslag samt spørgsmål om aftalens indgåelse og vilkår – og henviser til boligretten.

- 05** Huslejenævnets afgørelse får retskraft, hvis den ikke indbringes for boligretten (uden for København) eller ankenævnet (i København) inden 4 uger fra meddelelsen, jf. §§ 88 og 89.
- 06** En part, der ikke efterkommer nævnets specificerede dokumentationskrav, er som udgangspunkt afskåret fra at fremlægge de tilbageholdte oplysninger i en efterfølgende boligretssag, hvis modparten protesterer.
- 07** Manglende efterlevelse af tre endelige huslejenævnsafgørelser inden for to år kan via nævnets indberetning til Grundejernes Investeringsfond i sidste ende føre til, at udlejerens ved dom frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme (§§ 21-22).
- 08** En afvisning på grund af manglende dokumentation er ikke en afgørelse, der kan indbringes for boligretten; sagen må i stedet genindbringes for nævnet, når dokumentationen foreligger.
- 09** Huslejenævnets afgørelse er ikke i sig selv et bevis i boligretten, men tillægges bevismæssig vægt, navnlig fordi den er truffet under medvirken af sagkyndige medlemmer og afhængigt af hvor velbegrundet og enstemmig den er.

§ 1 Hvad Huslejenævnet kan og ikke kan: den saglige kompetence

Huslejenævnet er et administrativt tvistløsningsorgan med en lovbunden, udtømmende kompetence. Nævnet kan kun behandle de sagstyper, der er henlagt til det i lejelovgivningen – typisk lejens størrelse, forbrugsregnskaber, vedligeholdelse, forbedringsforhøjelser, depositum og fraflytningsopgør. Falder en tvist uden for dette område, træffer nævnet afgørelse om afvisning efter [Lov om boligforhold § 83, stk. 1](#) og henviser parterne til boligretten, jf. [Lejeloven § 202](#).

Grænserne tegner sig skarpt i praksis. Nævnet afviser konsekvent:

- **Ophævelse og opsigelse.** I [Huslejenævnets afgørelse af 24. marts 2025](#) afviste nævnets flertal en sag om et påkrav om udbedring af vanrøgt, fordi tvisten i realiteten angik berettigelsen af en varslet ophævelse – et spørgsmål, der hører under domstolene.
- **Erstatning og forholdsmæssigt afslag.** I [Huslejenævnets afgørelse af 19. februar 2026](#) blev en sag om ansvar for et vandmerforbrug afvist, da nævnet ikke har hjemmel til at træffe afgørelse om erstatning eller forholdsmæssigt afslag som følge af installationsfejl.
- **Uforsvarlig brug af det lejede.** I [Huslejenævnets afgørelse af 24. februar 2026](#) tog nævnet stilling til lejers vedligeholdelse af gulvet, men afviste de klagepunkter, der vedrørte uforsvarlig brug efter [Lejeloven § 149](#), som hører under boligretten.
- **Aftaleindgåelse og vilkår.** I [Huslejenævnets afgørelse af 5. december 2024](#) afviste nævnet at tage stilling til, hvornår en bindende lejeaftale var indgået, og hvilke vilkår der gjaldt.

Afvisning kan også ske helt principielt: i [Huslejenævnet i Køges afgørelse af 24. januar 2025](#) konstaterede nævnet enstemmigt, at sagen ikke var omfattet af nævnets kompetencer, og henviste lejeren til retssystemet uden at prøve kravets indhold.

Også den **geografiske** kompetence prøves. I [Ankenævnets afgørelse af 1. oktober 2024](#) fastslog ankenævnet, at Huslejenævnet i København havde kompetence efter [Lov om boligforhold § 78](#), fordi parternes korrespondance

viste, at lejemålet reelt lå i København. Endelig er nævnet bundet af klagens genstand: i [Ankenævnets afgørelse af 7. januar 2025](#) ophævede et flertal et påbud om maleristandsættelse, fordi forholdet ikke var indbragt rettidigt og ikke havde en direkte og naturlig sammenhæng med de oprindelige klagepunkter – nævnet kan ikke af egen drift udvide sagen.

LOV

[Lejeloven § 149](#)[Lejeloven § 202, stk. 1](#)[Lov om boligforhold § 78](#)[Lov om boligforhold § 83, stk. 1](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Afgørelse om manglende vedligeholdelse af gulve og huslejenævnets manglende kompetence i sager om uforsvarlig brug	24.02.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om erstatning for vandmerforbrug pga. manglende kompetence	19.02.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle sag om påkrav vedrørende vanrøgt og varslet ophævelse	24.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet i Køge afviser sag grundet manglende kompetence og henviser lejer til boligretten	24.01.2025
	Huslejenævnet · Ankenævnet ophæver påbud om maleristandsættelse af kældervinduer grundet manglende kompetence	07.01.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om manglende lejekontrakt og antennebidrag grundet manglende kompetence	05.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet i København har kompetence til at behandle sag om lejemål beliggende på Ringertoften	01.10.2024

§ 2 Nævnets vurderingsmønster ved afvisning: behovet for bevisførelse

Det gennemgående mønster i nævnets afvisningspraksis er, at sagerne behandles på **skriftligt grundlag**. Nævnet kan ikke foranstalte egentlig bevisførelse, og forarbejderne til [Lov om boligforhold § 83, stk. 1](#) er udtrykkelige:

"Reglen indebærer således, at nævnet skal afvise klager, hvis behandling forudsætter en egentlig bevisførelse. Er sagens parter uenige om forhold, som fordrer, at der fx sker afhøring af vidner eller syn og skøn, må nævnet afvise klagen og henvise til, at sagen anlægges ved boligretten."

Det afgørende, Huslejenævnet lægger vægt på, er altså, om en korrekt afgørelse forudsætter forklaringer eller syn og skøn, som kun retten kan optage. Mønstret viser sig på tværs af sagstyper:

- **Bestridt årsagssammenhæng.** I [Huslejenævnets afgørelse af 1. oktober 2025](#) godkendte nævnet et forbrugsregnskab, men afviste netop den del af tvisten, der angik et påstået merforbrug fra en affugter efter en vandskade, fordi forholdet var bestridt og "ville kræve vidneførelse for at blive afgjort". Den specifikke tvist blev henvist til boligretten.
- **Modstridende oplysninger om sagens kerne.** I [Huslejenævnets afgørelse af 1. juli 2025](#) afviste nævnet en sag om lejens størrelse efter [Lov om boligforhold § 83, stk. 3](#), fordi der var modstridende oplysninger om lejemålets genstand, parterne og aftalegrundlaget – en afklaring krævede omfattende bevisførelse, herunder vidneførelse.
- **Komplekse civilretlige forudspørgsmål.** I [Huslejenævnets afgørelse af 26. august 2025](#) afviste nævnet en sag, hvor udlejers konkurs og uenighed om tinglysning skulle afgøres først. Nævnet formulerede grænsen kort:

"Afgørelsen af disse spørgsmål vil kræve en bevisførelse, der ikke kan finde sted for nævnet."

Samme princip gælder i de tilstødende beboerklagenævn på almenområdet: i [Beboerklagenævnets afgørelse af 28. august 2025](#) blev en sag om påståede dødstrusler og vold afvist, fordi direkte modstridende oplysninger om faktiske hændelser krævede egentlig bevisførelse med vidneforklaringer. Bevisførelsesgrænsen er dermed et generelt kendetegn ved nævnsmodellen, ikke et særtræk ved bestemte sagstyper.

LOV

[Lov om boligforhold § 83, stk. 1, 3](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Godkendelse af vand- og elregnskab 2024 trods lejers indsigelser om manglende fri adgang til aflæsning af individuelle bimålere 01.10.2025

Huslejenævnet · Beboerklagenævnet afviser sag om voldelig adfærd og dødstrusler grundet behov for bevisførelse 28.08.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om vedligeholdelsesmangler og aftalt lejerreduktion, da udlejers konkurs og uenighed om tinglysning kræver domstolsbehandling 26.08.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om lejens størrelse grundet modstridende oplysninger og behov for omfattende bevisførelse 01.07.2025

§ 3 Indbringelsesgebyret og tillægsgebyret ved "fuldt medhold"

Gebyrstrukturen følger af [Lov om boligforhold § 82](#). For at indbringe en sag betaler en part et indbringelsesgebyr (315 kr. i 2021-niveau, der reguleres årligt efter nettoprisindekset), mens forhåndsgodkendelser og besigtigelsessager har egne, højere takster, jf. [§ 82, stk. 1](#). Det processuelt vigtige er **tillægsgebyret** i [§ 82, stk. 2](#): taber udlejereren sagen, så lejereren får fuldt medhold, pålægges udlejereren et beløb (6.024 kr. i 2021-niveau) til nævnet.

Forarbejderne afgrænser "fuldt medhold" stramt:

"Der er alene tale om fuldt medhold, hvis alle lejerens klagepunkter imødekommes."

Det er uden betydning, om sagen er indbragt af lejereren eller udlejereren, og udlejereren kan undgå gebyret ved helt eller delvist at imødekomme lejerens synspunkter under sagen. Ved blot delvist medhold, ved forlig eller ved afvisning udløses intet tillægsgebyr – det fremgår direkte af nævnenes afgørelser, fx [Ankenævnets afgørelse af 7. januar 2025](#) (intet gebyr ved delvist medhold) og [Huslejenævnets afgørelse af 24. marts 2025](#) (intet gebyr ved afvisning).

Når lejereren derimod vinder fuldt ud, pålægges gebyret konsekvent. I [Huslejenævnets afgørelse af 20. november 2024](#) blev en udlejer, der uberettiget havde modregnet i depositummet, pålagt tillægsgebyret med nævnets egen ordlyd:

"Udlejereren skal betale et beløb på 6.827 kr. (2024-niveau) til huslejenævnet, når lejereren får fuldt medhold i nævnet."

Den årlige regulering kan aflæses direkte i praksis:

Afgørelse	Niveau-år	Tillægsgebyr
Afgørelse af 16. maj 2023	2023	6.102 kr. (+ 6.597 kr. i ankenævnet)
Afgørelse af 20. november 2024	2024	6.827 kr.
Afgørelse af 8. september 2025 og 16. december 2025	2025	6.896 kr.

[Afgørelsen af 16. maj 2023](#) viser desuden, at gebyret kan udløses i **begge instanser**: da lejerer fik fuldt medhold både i huslejenævnet og i ankenævnet, blev udlejer pålagt et tillægsgebyr begge steder. Det følger af, at § 82 også gælder for ankenævnet, jf. [§ 89, stk. 5](#). Indbringes sagen videre for boligretten, har rettens dom derimod ingen betydning for nævnsgæbyret. Endelig udløses tillægsgebyret også, når lejerer reelt vinder ved at få en udlejerindbragt sag afvist: i [Huslejenævnets afgørelse af 19. december 2024](#) blev udlejer pålagt 6.827 kr., fordi nævnet fulgte lejers påstand om at afvise en genvarsling som retskraftigt afgjort.

LOV	Lov om boligforhold § 82, stk. 1, 2	Lov om boligforhold § 89, stk. 5	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening		16.12.2025
	Huslejenævnet · Udlejers krav p		08.09.2025
	efterbetaling for vand bortfalder efter manglende rettidig indbringelse af begrundet indsigelse mod vandregnskab		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle sag om påkrav vedrørende vanrøgt og varslet ophævelse		24.03.2025
	Huslejenævnet · Ankenævnet ophæver påbud om maleristandsættelse af kældervinduer grundet manglende kompetence		07.01.2025
	Huslejenævnet · Afvisning af behandling af ny varsling om forbedringsforhøjelse grundet retskraft af tidligere Huslejenævnsafgørelse om samme forbedringer (nyt køkken og bad)		19.12.2024
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at tilbagebetale depositum efter uberettiget modregning til badeværelsesrenovering		20.11.2024
	Huslejenævnet · Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer		16.05.2023

§ 4 Sagsoplysning, udeblivelse og afgørelse på det foreliggende grundlag

Nævnet arbejder efter officialprincippet og fastsætter efter [Lov om boligforhold § 83, stk. 2 og 4](#) normalt en frist på to uger for parternes svar og dokumentation. Det centrale processuelle redskab, når en part tier eller udebliver, er [§ 86, stk. 2](#): nævnet kan da fortolke tavsheden til modpartens fordel og navnlig lægge dennes fremstilling til grund.

Adgangen bruges aktivt. Da en udlejer udeblev fra besigtigelsen, traf nævnet i [afgørelsen af 16. december 2025](#) afgørelse på det foreliggende grundlag, nedsatte lejen markant og pålagde fuld tilbagebetaling af depositum. Tilsvarende lagde nævnet i [afgørelsen af 3. marts 2026](#) lejernes fremstilling og dokumentation til grund, fordi udlejer ikke reagerede på nævnets henvendelser og rykkere. Reglen virker også mod en lejer: i [afgørelsen af 24. februar 2026](#) behandlede nævnet sagen på det skriftlige og billedmæssige grundlag, fordi lejerer gentagne gange nægtede nævnet adgang til besigtigelse.

Muligheden er dog ikke ubetinget. Forarbejderne understreger, at nævnet stadig skal nå frem til den korrekte afgørelse:

"Nævnet kan således ikke lægge en parts fremstilling ukritisk til grund, såfremt fremstillingen ikke stemmer overens med sagens øvrige oplysninger."

Manglende svar kan også ramme den part, der har indbragt sagen. I [Huslejenævnets afgørelse af 31. oktober 2024](#) afviste nævnet efter [§ 83, stk. 1](#) en indsigelse mod en forbedringsforhøjelse, fordi lejerer ikke besvarede

nævnets gentagne henvendelser om, hvem der repræsenterede lejemålet – uden svar kunne den materielle tvist ikke behandles. Den part, der trods opfordring ikke fremskaffer de fornødne oplysninger, må selv bære følgerne.

LOV	Lov om boligforhold § 83, stk. 2, 4	Lov om boligforhold § 86, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Bortfald af istandsættelseskrav og forbrugsefterbetaling grundet manglende indkaldelse til syn og fristoverskridelser		03.03.2026
	Huslejenævnet · Afgørelse om manglende vedligeholdelse af gulve og huslejenævnets manglende kompetence i sager om uforsvarlig brug		24.02.2026
	Huslejenævnet · Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening		16.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle lejers indsigelse mod foreløbig forbedringsforhøjelse grundet manglende svar om repræsentation		31.10.2024

§ 5 Sagsgang, frister og prøvelse: boligret og ankenævn

Nævnet skal efter [Lov om boligforhold § 86, stk. 1](#) træffe afgørelse senest fire uger efter, at svarfristen er udløbet, eller parterne har givet møde – i praksis en samlet ekspeditionstid på højst syv uger. Overskrides fristen, kan den part, der indbragte sagen, gå direkte til boligretten uden at afvente nævnets afgørelse, jf. [§ 88, stk. 6](#).

Klagevejen afhænger af geografien:

- **Uden for København** indbringes nævnets afgørelse for **boligretten** efter [§ 88](#), jf. fx klagevejledningen i [Huslejenævnets afgørelse af 12. november 2025](#).
- **I København** indbringes afgørelsen for **ankenævnet** efter [§ 89](#), hvorefter ankenævnets afgørelse igen kan indbringes for boligretten.

Fristen er i begge tilfælde **fire uger** fra meddelelsen. Indbringes afgørelsen ikke rettidigt, får den retskraft. Boligretten og ankenævnet kan dog undtagelsesvis dispensere fra fristen, hvis ansøgning indgives inden ét år. Fristens beregning kan blive afgørende: i [Østre Landsrets kendelse i BS-1957/2011-OLR](#) blev kærefristen regnet fra det tidspunkt, hvor parten modtog afgørelsen, og kæreren ansås derfor for rettidig. Konsekvensen af en fristoverskridelse ses i [Huslejenævnets afgørelse af 19. december 2024](#), hvor en for sent indbragt ankesag medførte, at den oprindelige afgørelse fik retskraft og spærrede for en ny varsling om samme arbejder.

To processuelle særtræk bør fremhæves. For det første har indbringelse **som udgangspunkt ikke opsættende virkning** – parterne kan handle i tillid til nævnets afgørelse – men har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har indbringelsen efter [§ 86, stk. 9](#) opsættende virkning, så udlejerens må afvente rettens eller ankenævnets afgørelse. For det andet er en afvisning på grund af **manglende dokumentation** ifølge forarbejderne ikke en afgørelse, der kan indbringes for boligretten; den klagende part må i stedet genindbringe sagen for nævnet, når dokumentationen foreligger. Ankenævnet kan i øvrigt ikke ændre afgørelsen til skade for den ankende part, medmindre modparten også anker. Også ankenævnet behandlede i [afgørelsen af 8. september 2025](#) sagen efter samme regler som huslejenævnet og afgjorde den med dissens 3-2.

LOV	Lov om boligforhold § 86, stk. 1, 9	Lov om boligforhold § 88	
	Lov om boligforhold § 89, stk. 1		
PRAKSIS	Landsretten · Kære vedrørende fristoverskridelse for indbringelse af huslejenævnsafgørelse		11.08.2011

Huslejenævnet · Nedsættelse af foreløbig forbedringsforhøjelse: Huslejenævnet reducerer udlejers beregning for køkken og bad grundet sparet vedligeholdelse	12.11.2025
Huslejenævnet · Udlejers krav p	08.09.2025
efterbetaling for vand bortfalder efter manglende rettidig indbringelse af begrundet indsigelse mod vandregnskab	
Huslejenævnet · Afvisning af behandling af ny varsling om forbedringsforhøjelse grundet retskraft af tidligere Huslejenævnsafgørelse om samme forbedringer (nyt køkken og bad)	19.12.2024

§ 6 Sanktioner mod udlejere: indberetning til GI og frakendelse af administrationsret

Huslejenævnets afgørelser er bindende, men nævnet har ingen direkte tvangsmidler. Sanktionssporet går i stedet gennem Grundejernes Investeringsfond (GI) og kan i sidste ende ende i en straffesag. Det er vigtigt, at nævnet fastsætter præcise frister for udlejerens efterlevelse, så det objektivt kan konstateres, om en afgørelse er efterlevet.

Mekanismen er trinvis:

- 1. Indberetning.** Efterlever udlejeren ikke en endelig afgørelse, kan en lejer underrette nævnet, som efter [Lov om boligforhold § 22, stk. 1](#) indberetter den manglende efterlevelse til GI. Sporet beror på lejerens aktive medvirken. Delvis efterlevelse er som udgangspunkt ikke nok – afgørelsen anses da ikke for efterlevet i sin helhed.
- 2. Tærskel.** Når GI har modtaget indberetning om **tre** endelige afgørelser, en ejer ikke har efterlevet inden for **to år**, underretter GI de involverede nævn.
- 3. Vurdering og anmeldelse.** Nævnene vurderer, om betingelserne er opfyldt, hører ejeren og indgiver – ved enighed – politianmeldelse. Et enkelt involveret nævn kan blokere for anmeldelse, hvis dets egen indberettede sag ikke opfylder betingelserne.
- 4. Frakendelse.** Sagen føres i strafferetsplejens former, og retten kan efter [§ 21, stk. 2](#) frakende ejeren retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Frakendelse forudsætter en konkret proportionalitetsvurdering.

Nævnene gør parterne opmærksom på dette spor allerede i de almindelige afgørelser. I [Huslejenævnets afgørelse af 4. december 2025](#) blev udlejer pålagt at tilbagebetale det resterende depositum inden en fastsat frist, og nævnet bemærkede, at manglende rettidig tilbagebetaling kan medføre indberetning til GI efter [§ 20](#), hvilket i gentagelsestilfælde kan føre til frakendelse efter [§ 21, stk. 2](#).

Nævnets kompetence rækker desuden ind i forholdet til GI selv: efter [bekendtgørelsen om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond](#) kan GI indbringe sager om manglende indberetning for huslejenævnet, ligesom uenighed om vedligeholdelsesplaner efter [bekendtgørelsen om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme](#) afgøres af nævnet og indbringes efter [§ 82, stk. 1](#).

LOV

[Lov om boligforhold § 20](#)

[Lov om boligforhold § 21, stk. 2](#)

[Lov om boligforhold § 22, stk. 1](#)

[Lov om boligforhold § 82, stk. 1](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Afvisning af krav om maleristandsættelse pga. uspecifiseret flytterapport samt afvisning af sag om varmtvandskompensation

04.12.2025

Sammenhæng med domstolspraksis: bevisførelse og nye oplysninger i boligretten

Boligretten er første instans for indbragte nævnsafgørelser, jf. § 88, og prøver afgørelsen efter de almindelige regler om domstolsprøvelse af forvaltningsafgørelser. Huslejenævnet er ikke part i retssagen, og nævnets afgørelse er ifølge forarbejderne ikke i sig selv et bevis:

"Huslejenævnets afgørelse kan imidlertid have en bevismæssig vægt, herunder fordi den er truffet under medvirken af sagkyndige medlemmer. Hvilken bevismæssig vægt, afgørelsen tillægges i den konkrete sag, afhænger navnlig af, hvor udførligt sagens faktiske omstændigheder er beskrevet, og hvor velbegrundet afgørelsen er. Det kan også have betydning, om afgørelsen er enstemmig."

Grænsen mellem nævnssagen og den efterfølgende retssag er derfor et tilbagevendende tvistepunkt. To linjer træder frem.

Begrænsning af nye oplysninger (nova). I [Højesterets kendelse i BS-348/2008-HJR](#) fastslog Højesteret, at en part, der ikke har efterkommet huslejenævnets specifikke krav om oplysninger, som udgangspunkt er afskåret fra at fremlægge dem i boligretten, hvis modparten protesterer. Dette spejler forarbejderne til § 83, stk. 2 og giver nævnets dokumentationskrav reel processuel vægt: tilbageholder en udlejer fx driftsregnskaber for nævnet, kan de ikke uden videre trækkes op i retten.

Bevisbedømmelse og sammenligningslejemål. I [Højesterets kendelse i BS-7731/2024-HJR](#) – udsprunget af en huslejenævnsafgørelse om lejenedsættelse i en mindre ejendom – nægtede Højesteret efter [Retsplejeloven § 341](#) lederen at fremlægge 13 huslejenævnsafgørelser som sammenligningslejemål, fordi disse lejemål var reguleret efter omkostningsbestemt leje og ikke efter [Lejelovent § 23](#). Tilsvarende stramme ordlydsfortolkning anlagde Højesteret i [BS-52915/2023-HJR](#) om sammenligning mellem blandede og rene beboelsesejendomme.

Kompetencefordelingen prøves også af retterne. I [Østre Landsrets dom i BS-45636/2019-OLR](#) fastslog landsretten, at en kombineret tvist om istandsættelse og tilbagebetaling af depositum skulle have været behandlet af huslejenævnet først, og at en nævnsafgørelse ikke kan indbringes direkte for landsretten ved processkrift. At retterne kan supplere nævnets begrænsede sagsoplysning, ses i [Vestre Landsrets kendelse i BS-39983/2018-VLR](#), hvor landsretten tillod syn og skøn om forbedringsudgifter – netop den bevisførelse, nævnet ikke selv kan foretage. Og i [Østre Landsrets dom i BS-23999/2022-OLR](#) tiltrådte landsretten boligrettens skøn over det lejedes værdi efter besigtigelse – med dissens – hvilket illustrerer, at domstolene foretager en fuld, selvstændig prøvelse af nævnets vurdering.

LOV	Lejelovent § 23	Lov om boligforhold § 88	Retsplejeloven § 341
PRAKSIS			
Højesteret	Højesteret: Sammenligningslejemål skal være reguleret efter Lejelovens § 23		
	18.09.2024		
Højesteret	Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejeregulering		
	13.06.2024		
Højesteret	Højesteret: Fremlæggelse af nye bilag i boligretssag efter huslejenævns sag		
	26.06.2009		
Landsretten	Landsretten stadfæster dom om lejeforhøjelse		
	03.04.2023		
Landsretten	Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum		
	04.05.2021		
Landsretten	Kæresag om syn og skøn i boligretssag - dokumentation for forbedringer		
	11.12.2018		

§ 8 Sammenfatning: de processuelle hovedlinjer

Huslejenævnets proces hviler på fire bærende træk, der går igen på tværs af sagstyper.

- **Skriftlighed og afgrænset kompetence.** Nævnet afgør på skriftligt grundlag og afviser dels sager uden for sin saglige kompetence (ophævelse, erstatning, forholdsmæssigt afslag, aftaleindgåelse), dels sager, hvis afgørelse kræver egentlig bevisførelse. Bevisførelsesgrænsen er den hyppigste afvisningsgrund og ses fx i [Huslejenævnets afgørelse af 1. oktober 2025](#) om en bestridt vandskade.
- **Gebyret som adfærdsregulator.** Tillægsgebyret efter [§ 82, stk. 2](#) udløses kun ved lejerens fulde medhold og tilskynder udlejere til at imødekomme berettigede krav undervejs; det ses konsekvent håndhævet i bl.a. [afgørelsen af 20. november 2024](#).
- **Udeblivelse straffer sig.** Efter [§ 86, stk. 2](#) kan nævnet lægge den fremmødte parts fremstilling til grund – dog ikke ukritisk – og en part, der ikke efterkommer nævnets dokumentationskrav, risikerer også at være afskåret fra at fremlægge oplysningerne senere i boligretten.
- **To-instanssystemet og sanktionssporet.** Afgørelsen får retskraft efter fire uger, medmindre den indbringes for boligret eller ankenævn, og domstolene foretager en fuld prøvelse, jf. [Højesterets kendelse i BS-7731/2024-HJR](#) og [Østre Landsrets dom i BS-45636/2019-OLR](#). Efterleves bindende afgørelser ikke, kan GI-indberetning og rettighedsfrakendelse efter [§§ 21-22](#) blive den endelige konsekvens.

De materielle kriterier for lejefastsættelse, forbrug, depositum og fraflytning behandles i de øvrige Huslejenævns-oversigter; nærværende oversigt dækker alene de processuelle rammer.

LOV

[Lov om boligforhold § 21](#)
[Lov om boligforhold § 82, stk. 2](#)
[Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Sammenligningslejemål skal være reguleret efter Lejelovens § 23	18.09.2024
	Landsretten · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum	04.05.2021
	Huslejenævnet · Godkendelse af vand- og elregnskab 2024 trods lejers indsigelser om manglende fri adgang til aflæsning af individuelle bimalere	01.10.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at tilbagebetale depositum efter uberettiget modregning til badeværelsesrenovering	20.11.2024

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Lov om boligforhold § 21	stk. 2	Lov om boligforhold § 22	stk. 1
Lov om boligforhold § 82	stk. 2	Lov om boligforhold § 83	stk. 1
Lov om boligforhold § 86	stk. 2	Lov om boligforhold § 88	
Lov om boligforhold § 89	stk. 1		

MATERIALE Citerede afgørelser

27 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		3
18.09.2024	Højesteret: Sammenligningslejemål skal være reguleret efter Lejelovens § 23	6241-7478
13.06.2024	Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejeregulering	bs-52915-2023-hjr
26.06.2009	Højesteret: Fremlæggelse af nye bilag i boligretssag efter huslejenævns sag	3290-3917
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		4
03.04.2023	Landsretten stadfæster dom om lejeforhøjelse	4866-5871
04.05.2021	Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum	2709-3227
11.12.2018	Kæresag om syn og skøn i boligretssag - dokumentation for forbedringer	372-420
11.08.2011	Kære vedrørende fristoverskridelse for indbringelse af huslejenævns afgørelse	2823-3352
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		20
03.03.2026	Bortfald af istandsættelseskrav og forbrugsefterbetaling grundet manglende indkaldelse til syn og fristoverskridelser	630-128902
24.02.2026	Afgørelse om manglende vedligeholdelse af gulve og huslejenævnets manglende kompetence i sager om uforsvarlig brug	147-71784
19.02.2026	Huslejenævnet afviser sag om erstatning for vandmerforbrug pga. manglende kompetence	630-129319
16.12.2025	Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening	101
04.12.2025	Afvisning af krav om maleristandsættelse pga. uspecificeret flytterapport samt afvisning af sag om varmtvandskompensation	621-122935
12.11.2025	Nedsættelse af foreløbig forbedringsforhøjelse: Huslejenævnet reducerer udlejers beregning for køkken og bad grundet sparet vedligeholdelse	320-125187
01.10.2025	Godkendelse af vand- og elregnskab 2024 trods lejers indsigelser om manglende fri adgang til aflæsning af individuelle bimålere	250-120858
08.09.2025	Udlejers krav p efterbetaling for vand bortfalder efter manglende rettidig indbringelse af begrundet indsigelse mod vandregnskab	101
28.08.2025	Beboerklagenævnet afviser sag om voldelig adfærd og dødstrusler grundet behov for bevisførelse	329-121940
26.08.2025	Huslejenævn afviser sag om vedligeholdelsesmangler og aftalt lejereduktion, da udlejers konkurs og uenighed om tinglysning kræver domstolsbehandling	101
01.07.2025	Huslejenævnet afviser sag om lejens størrelse grundet modstridende oplysninger og behov for omfattende bevisførelse	157-37102

24.03.2025	Huslejenævnet afviser at behandle sag om påkrav vedrørende vanrøgt og varslet ophævelse	101
24.01.2025	Huslejenævnet i Køge afviser sag grundet manglende kompetence og henviser lejer til boligretten	2025-001661
07.01.2025	Ankenævnet ophæver påbud om malerstandsættelse af kældervinduer grundet manglende kompetence	101
19.12.2024	Afvisning af behandling af ny varsling om forbedringsforhøjelse grundet retskraft af tidligere Huslejenævnsafgørelse om samme forbedringer (nyt køkken og bad)	101
05.12.2024	Huslejenævnet afviser sag om manglende lejekontrakt og antennebidrag grundet manglende kompetence	157-28532
20.11.2024	Udlejer pålagt at tilbagebetale depositum efter uberettiget modregning til badeværelsesrenovering	813-48951
31.10.2024	Huslejenævnet afviser at behandle lejers indsigelse mod foreløbig forbedringsforhøjelse grundet manglende svar om repræsentation	101
01.10.2024	Huslejenævnet i København har kompetence til at behandle sag om lejemål beliggende på Ringertoften	101
16.05.2023	Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer	101-125903

07

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over lejeforhøjelse for skatter/afgifter og nettoprisindeks

Huslejenævnets prøvelse af varslings- og beregningskrav ved § 46-skatte-/afgiftsforhøjelser og § 53, stk. 2-nettoprisindeksregulering

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 56 afgørelser · 2010-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lejeforhøjelse som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter ([lejeloven § 46](#), jf. [§ 47](#)) og aftalt årlig regulering efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks ([§ 53, stk. 2](#) og [§ 54, stk. 3](#)) er de to reguleringsspor, der virker uden om det lejedes værdi. Huslejenævnet afgør tvister om begge efter [lejeloven § 52](#), og praksis er markant formalitetsorienteret: nævnet prøver varslingsens gyldighed før dens indhold, og en varslings, der ikke gør beregningen kontrollerbar for lejerer, tilsidesættes i sin helhed. Oversigten kortlægger, hvad Huslejenævnet og Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn lægger vægt på ved beregningskravet i [§ 46, stk. 4](#), ved kravet om udtrykkelig og præcis aftalehjemmel til nettoprisindeksregulering, ved det midlertidige 4 %-huslejeloft i [§ 53, stk. 3](#) – og hvordan boligretterne har fulgt op.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Huslejenævnet kræver, at varslingen efter [lejeloven § 46, stk. 4](#), i sig selv gør beregningen kontrollerbar – mangler årstal for det gældende og det nye budget, er varslingen ugyldig, og udlejer kan ikke henvise lejerer til at sammenholde med tidligere års skrivelser.
- 02** Huslejenævnet skærper beregningskravet, når forhøjelsen opkræves med tilbagevirkende kraft efter [§ 46, stk. 3, 2. pkt.](#): uden oplysning om hvilket budgetår sammenligningskolonnen vedrører, kan lejerer ikke konstatere, om betingelserne for tilbagevirkende kraft er opfyldt.
- 03** Huslejenævnet afviser at realitetsbehandle en skatte- og afgiftsvarslings, når lejerens indsigelse ikke angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes, jf. [§ 46, stk. 5](#) – en generel utilfredshed med stigningens størrelse er ikke en behørig indsigelse.
- 04** Huslejenævnet accepterer opkrævning med tilbagevirkende kraft fra 1. januar, når varslingen er fremsat inden for 5 måneder efter, at udgiften er pålagt ejendommen; der kræves ingen selvstændig "varslings af tilbagevirkende kraft".
- 05** Huslejenævnet kræver dokumentation for faktisk pålagte udgifter – en skønnet eller estimeret stigning i grundskylden kan ikke varsles, før udgiften er pålagt ejendommen og kan dokumenteres.

- 06** Huslejenævnet fortolker udlejerens tavshed på dokumentationsanmodninger til ugunst for udlejer, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 2, og kan afvise hele varslingen, hvis en enkelt post ikke kan efterprøves.
- 07** Huslejenævnet beregner forbrugsafhængige afgifter (vand, el) efter ejendommens gennemsnitsforbrug i de tre forudgående år op til varslingstidspunktet.
- 08** Huslejenævnet kræver udtrykkelig og præcis aftalehjemmel til nettoprisindeksregulering – en klausul, der ikke angiver beregningsmåned, reguleringstidspunkt og beregningsmetode, tilsidesættes, og udlejer bærer som koncipist risikoen for uklarheden.
- 09** Huslejenævnet afviser reguleringsklausuler med garanteret minimumsstigning (2,5 % eller 3 %) og tilsidesætter klausulen i sin helhed – ikke blot minimumselementet.
- 10** Huslejenævnet kræver en selvstændig skriftlig meddelelse efter § 53, stk. 2 – en huslejeopkrævning med et nyt, højere beløb uden forklaring opfylder ikke meddelelseskravet, og et aftalevilkår om regulering "uden varsel" er ugyldigt.
- 11** Huslejenævnet afviser nettoprisindeksregulering med tilbagevirkende kraft: meddelelsen skal gives før betalingstidspunktet, og for sen meddelelse om ældre reguleringer fortabes ved passivitet.
- 12** Huslejenævnet håndhæver det midlertidige loft på 4 % pr. år i § 53, stk. 3, for enhver regulering, der bygger på nettoprisindeksets udvikling for 2022 og 2023 – også når reguleringen først gennemføres flere år senere.
- 13** Huslejenævnet accepterer kun regulering efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks; regulering efter byggeindeks, inflationstal fra Nationalbanken eller faste kronebeløb (trappeleje) er uden hjemmel efter 1. juli 2015.
- 14** Huslejenævnet påser af egen drift, om § 46-formalia er opfyldt, men har ikke kompetence til at efterprøve skattemyndighedernes egne beregninger eller til at rådgive parterne om den korrekte legeberegning.

§ 1 To reguleringsspor uden om det lejedes værdi: § 46-sporet og § 53, stk. 2-sporet

Lejeloven giver udlejer to muligheder for at forhøje lejen uden at påberåbe sig det lejedes værdi.

Skatte- og afgiftssporet. Efter [lejeloven § 46, stk. 1](#) kan udlejer forlange en forøgelse af de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, udlignet gennem en lejeforhøjelse – også ved aftalt uopsigelighe. [§ 47, stk. 1](#) udvider adgangen til nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejrning m.v. efter offentligt fastsatte eller godkendte takster, og [§ 47, stk. 2](#) til vej- og kloakbidrag. Modstykket er [§ 48, stk. 1](#): bortfalder eller nedsættes udgifterne, **skal** udlejer foretage en tilsvarende lejenedsættelse fra nedsættelsestidspunktet. Fordelingen sker efter [§ 46, stk. 2](#) – i omkostningsbestemte ejendomme dog efter [§§ 27-28](#).

De formelle krav står i [§ 46, stk. 3](#) (3 måneders varsel, dog tilbagevirkende kraft fra pålægstidspunktet ved fremsættelse inden for 5 måneder), [§ 46, stk. 4](#) (skriftlighed, beregning, indsigelsesvejledning – ellers

ugyldighed) og § 46, stk. 5 (lejerens 6-ugers-frist for begrundet indsigelse og udlejers 6-ugers-frist for indbringelse). Bestemmelserne er præceptive: efter § 53, stk. 1 kan §§ 42-48 ikke fraviges til skade for lejerens, hvilket Ankenævnet udtrykkeligt fremhævede i 101-119388.

Nettoprisindekssporet. § 53, stk. 2 tillader, at det aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, og at forhøjelsen gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse. For lejemål med fri leje følger den tilsvarende adgang af § 54, stk. 3. Af de oprindelige forarbejder til § 53 fremgår, at kombinationen med lovens almindelige reguleringsregler kræver udtrykkelig aftale:

En aftale om at regulere lejen efter udviklingen i nettoprisindekset indebærer ikke, at udlejeren er afskåret fra at regulere lejen efter lovens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter [...] Af hensyn til gennemskueligheden for lejerens forudsætter en sådan kombination, at det fremgår udtrykkeligt af lejeaftalen, at regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset kan kombineres med regulering efter lovens almindelige lejereguleringsregler.

Forarbejderne fastslår tillige, at en aftale om nettoprisindeksregulering gælder i hele lejeperioden, medmindre andet aftales.

Huslejeloftet. Ved lov nr. 1311 af 27. september 2022 (»Lofte over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset«) blev der med virkning fra 30. september 2022 indsat et nyt § 53, stk. 3, hvorefter regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset **for 2022 og 2023 ikke kan overstige 4 pct. pr. år**. Samtidig blev § 53 a indsat som ventil for udlejere med større faktiske udgiftsstigninger, og loftet blev udstrakt til lejemål med fri leje. Af bemærkningerne fremgår afgrænsningen præcist:

Bestemmelsen medfører ikke begrænsninger for de huslejestigninger, som kræves på andet grundlag, herunder fx for forbedringer eller som følge af stigninger i skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 46 og 47.

Bemærkningerne understreger, at loftet ikke kan omgås ved at springe et reguleringsår over, og at en regulering pr. 1. januar 2024 efter oktober 2023-indekset er omfattet, fordi den angår indeksudviklingen for 2023.

Endelig rettede lov nr. 1793 af 28. december 2023 en utilsigtet konsekvens af sammenskrivningen: undtagelsen af § 53 i § 6, stk. 1 blev indskrænket, så nettoprisindeksregulering igen kan aftales for lejemål omfattet af § 19, stk. 1 og 2, med virkning tilbage fra 1. juli 2022.

LOV

Lejeloven § 6, stk. 1

Lejeloven § 46, stk. 1-5

Lejeloven § 47, stk. 1, 2

Lejeloven § 48, stk. 1

Lejeloven § 53, stk. 1-3

Lejeloven § 54, stk. 3

PRAKSIS

Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom

13.03.2025

§ 2 Huslejenævnets prøvelseskompetence: ex officio-kontrol af formalia, men afhængig af behørig indsigelse

Huslejenævnets kompetence følger af lejeloven § 52: uenighed om lejeregulering og lejefastsættelse efter kapitel 4 afgøres af nævnet. Prøvelsens **intensitet** varierer markant efter, hvilket spørgsmål der rejses.

Formalia prøves af egen drift. I 157-18042 fremgår det udtrykkeligt, at nævnet »påstå af egen drift«, om varslingen overholdt gyldighedsbetingelserne i § 46, stk. 4 – skriftlighed, beregning og indsigelsesvejledning

– selv om tvisten alene angik den tilbagevirkende kraft. Samme mønster ses i [101-60537](#), hvor nævnet selv rejste gyldighedsspørgsmålet og bad om udlejers bemærkninger hertil.

Men adgangen til realitetsbehandling forudsætter en behørig indsigelse. Efter § 46, stk. 5, skal indsigelsen angive, *på hvilke punkter* kravet ikke kan godkendes. Nævnene fortolker dette strengt. I [147-121348](#) hedder det:

"Nævnet har besluttet, at lejer ikke har gjort behørigt indsigelse mod varslingen, da lejers indsigelse ikke angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Lejers indsigelse vedrører fejl, der efter, hvad lejer har angivet i indbringelsen, ikke har tilknytning til skatter og afgifter."

Konsekvensen er, at udlejers indbringelsespligt bortfalder, og nævnet nøjes med at prøve varslingens formelle gyldighed. Tilsvarende afviste et flertal i [101-58680](#) at tage stilling til varslingen, fordi lejer blot havde anført, at han aldrig havde oplevet en så markant stigning – mens et mindretal ville have kendt varslingen ugyldig, fordi budgetårstallene manglede. Samme resultat i [147-70152](#), hvor lejerens indsigelse angik nettoprisindeksregulering og fordelingsnøgle og derfor ikke ramte skatte- og afgiftskravet.

Fristoverskridelse afskærer kompetencen helt. I [101-59934](#) fandt et flertal på tre af fem ankenævnsmedlemmer, at nævnene kun har hjemmel til at behandle tvister om lejeforhøjelse, hvor udlejer *har haft pligt* til at indbringe sagen. Da lejerens indsigelse var fremkommet én dag efter 6-ugers-fristen – regnet fra varslingens fremkomst pr. e-mail til den aftalte digitale kommunikationsadresse – bortfaldt indbringelsespligten, og både Huslejenævnets afgørelse og ankenævnsbehandlingen faldt bort. Udlejers oprindelige accept af indsigelsen som rettidig kunne ikke skabe kompetence.

Grænserne for nævnets prøvelse. Huslejenævnet prøver ikke skattemyndighedernes egne beregninger; i [101-119388](#) anførte Huslejenævnet i første instans netop, at det ikke havde kompetence til at prøve skattemæssige beregninger, og krævede i stedet dokumentation af udlejer. Nævnet er heller ikke rådgiver: i [621-129536](#) afviste nævnet udlejers anmodning om at udarbejde den korrekte beregning, »idet nævnet alene har kompetence til at afgøre tvister og ikke må fungere som rådgiver for parterne«. Og hvor en indsigelse frafaldes under sagen, foreligger der ingen tvist at behandle, jf. [630-117102](#), hvor nettoprisindeksdelen udgik, mens den samtidig varslede forhøjelse efter det lejedes værdi blev kendt ugyldig på grund af kun 2½ måneds varsel mod de krævede 3 måneder i [§ 44, stk. 1](#).

LOV

[Lejeloven § 44, stk. 1, 3](#)[Lejeloven § 46, stk. 4, 5](#)[Lejeloven § 52](#)[Lov om boligforhold § 78](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger	12.03.2026
	Huslejenævnet · Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft	26.02.2026
	Huslejenævnet · Afvisning af sag om lejeforhøjelse pga. skatter og afgifter grundet ufyldstgørende indsigelse	10.02.2026
	Huslejenævnet · Lejers manglende behørig indsigelse mod varsling af stigning i skatter og afgifter medførte godkendelse af udlejers varsling	02.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser indsigelse mod skatteforhøjelse pga. manglende begrundelse	07.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udlejers lejeforhøjelse med tilbagevirkende kraft grundet stigning i skatter og afgifter	21.03.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom	13.03.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejeforhøjelse grundet ugyldig varsling af det lejedes værdi, mens nettoprisindeksregulering ikke behandles grundet manglende tvist	07.03.2025
Huslejenævnet · Ankenævnet afviser sag om lejeforhøjelse: Lejers indsigelse var for sen	07.01.2025

§ 3 Beregningskravet i § 46, stk. 4 – hvad Huslejenævnet lægger vægt på

Kernen i nævnenes praksis er, at varslingsskrivelsen **selv** skal sætte lejeren i stand til at kontrollere beregningen. Nævnene formulerer kravet sådan i [147-70161](#):

Kravet om, at varslingen skal indeholde en beregning af lejeforhøjelsen, indebærer, at udlejer skal oplyse størrelsen af de skatter, der er indregnet i den gældende leje, idet denne oplysning udgør udgangspunktet for beregningen. Dette indebærer tillige, at alle relevante poster skal indgå og være tilstrækkelig specificerede, så lejerne har mulighed for at vurdere og varetage deres egne interesser.

Det tilbagevendende ugyldighedsgrundlag er manglende årstal på budgetkolonnerne. I [101-60578](#) – en varsling for 410 lejemål i København NV med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2023 – kendte flertallet varslingen ugyldig, fordi budgetkolonnerne ikke angav årstal. Nævnet afviste udtrykkeligt udlejers argument om, at lejerne blot kunne sammenholde med tidligere års skrivelser: *beregningskravet skal være opfyldt i selve varslingsskrivelsen.*

Samme linje i [101-60537](#), hvor budgettet havde kolonnerne »Budget pr. 1. januar 2023« og »Senest varslet«, men ingen oplysning om, hvornår sammenligningsbudgettet stammede fra:

Lejerne har dermed ikke mulighed for at konstatere, hvorvidt der er tale om en lejeforhøjelse, som kan opkræves med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2023.

Afgørelsen er samtidig det klareste eksempel på **præcedensdannelse inden for nævnssystemet**: flertallet henviste til Ankenævnets afgørelse af 21. februar 2025 (sagsnr. 2024-0137673), som fastslog, at en skatte- og afgiftsvarsling skal oplyse, hvornår ejendommens skatter og afgifter senest er varslet forhøjet, eller hvornår sammenligningsbudgettet er fra – og Ankenævnet henviste videre til Vestre Landsrets dom af 15. august 2000, **U.2000.2314V**. Den samme landsretsdom er anført som grundlag i [101-119388](#), hvor Ankenævnet ændrede Huslejenævnets afgørelse og kendte varslingen ugyldig, dels fordi det ikke fremgik, hvilket år »Gældende budget« vedrørte, dels fordi udlejer havde varslet en ændret boligprocent efter § 46 i stedet for efter [§ 29](#) eller [§ 30](#).

Modvægten: uklarhed, der ikke hindrer lejerens vurdering, fører ikke til ugyldighed. I [147-70161](#) var en ny kommunal afgift til fortovsrenholdelse på 7.365,87 kr. indregnet under renovationsposten uden selvstændig oplistning. Nævnet erkendte »en vis uklarhed«, men fandt den ikke tilstrækkelig, navnlig fordi udlejer fremsendte ejendomsskattebilletten fire dage efter beboerrepræsentationens anmodning. Nævnet lagde altså vægt på **udlejers reaktionshastighed på dokumentationsanmodningen**. Tilsvarende blev en varsling opretholdt i [101-121183](#), hvor en ukorrekt boligprocent blev accepteret, fordi den var **til fordel for lejerne** (lavere end den reelle), jf. § 46, stk. 2.

Mønsteret på tværs af afgørelserne er, at Huslejenævnet lægger afgørende vægt på:

- om varslingen selv angiver **hvilke budgetår** der sammenlignes,
- om **alle relevante udgiftsposter** fremgår og er specificeret,
-

om forhøjelsens **fordeling på det enkelte lejemål** kan efterregnes (jf. [169-56448](#), hvor lejers forholdsmæssige andel af ejendommens samlede årsleje var korrekt beregnet),

- om en konstateret uklarhed reelt har **afskåret lejeren fra at varetage sine interesser**,
- om afvigelsen er **til skade eller til fordel** for lejeren.

LOV	Lejeloven § 29	Lejeloven § 30	Lejeloven § 46, stk. 2-4	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævn godkender lejeforhøjelse for skatter og afgifter – uklarhed om fortovsrenholdelse ikke tilstrækkelig til at ugyldiggøre varslings Huslejenævnet · Ugyldig varslings af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger Huslejenævnet · Huslejenævn godkender lejeforhøjelse grundet stigning i skatter og afgifter Huslejenævnet · Huslejenævn nedsætter varslet skatte- og afgiftsforhøjelse grundet manglende dokumentation for elforbrug Huslejenævnet · Huslejenævn kender varslings af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal Huslejenævnet · Ankenævn underkender varslings af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom			17.04.2026 12.03.2026 27.06.2025 17.06.2025 06.05.2025 13.03.2025

§ 4 Tilbagevirkende kraft og 5-måneders-fristen i § 46, stk. 3

Ejendomsskatter og -afgifter pålægges typisk pr. 1. januar, mens udlejer først modtager tallene i løbet af foråret. Derfor giver [§ 46, stk. 3, 2. pkt.](#) adgang til at kræve forhøjelsen med virkning fra pålægstidspunktet, hvis kravet fremsættes senest 5 måneder efter.

Huslejenævnet i Gentofte fastslog i [157-18042](#), at hjemlen følger direkte af bestemmelsen, og at der **ikke kræves nogen selvstændig varslings af den tilbagevirkende kraft**. Beboerrepræsentationen havde netop gjort gældende, at den tilbagevirkende kraft aldrig var varslet; nævnet bemærkede, at »den særskilte lovhjemmel til opkrævning med tilbagevirkende kraft ikke forudsætter anden varslings end den, der følger af bestemmelsen«. Varslingen af 28. april 2023 lå inden for 5-måneders-fristen, og forhøjelsen kunne opkræves fra 1. januar 2023 med første egentlige opkrævning pr. 1. september 2023 efter det almindelige 3-måneders-varsel.

Samme resultat i [173-118997](#), hvor nævnet tilføjede to præciseringer: en **efterfølgende revideret varslings med et reduceret beløb** ændrer ikke den oprindelige varslings gyldighed og tilbagevirkende kraft, og [§ 30, stk. 2](#) om forvarslings af beboerrepræsentationen finder **ikke** anvendelse ved skatte- og afgiftsvarslinger. I [101-121183](#) og [101-60469](#) blev tilbagevirkende kraft ligeledes godkendt, fordi varslings lå inden for fristen, mens enkeltposter blev nedsat.

Afgørelse	Varslingsdato	Virkning fra	Udfald af fristprøvelsen
157-18042	28. april 2023	1. januar 2023	Inden for 5 mdr. – godkendt
173-118997	6. maj 2024	1. januar 2024	Inden for 5 mdr. – godkendt
169-56448	30. maj 2024	1. januar 2024	Inden for 5 mdr. – godkendt
101-60578	17. maj 2023	1. januar 2023	Fristen holdt, men ugyldig efter § 46, stk. 4

Det centrale mønster er, at **den tilbagevirkende kraft skærper beregningskravet frem for at lempe det**. Både [101-60578](#) og [101-60537](#) begrundes ugyldigheden med, at lejeren ved en tilbagevirkende opkrævning har et

særligt behov for at kunne kontrollere, hvilket budgetår sammenligningen bygger på. Mindretallet i [101-58680](#) formulerede det som, at manglen er »særligt kritisk ved varslinger med tilbagevirkende kraft«.

En frist, udlejer derimod ikke slipper for, er indbringelsesfristen: i [157-33067](#) mistede udlejer kravet helt, fordi sagen ikke blev indbragt inden 6 uger efter lejerfristens udløb – det samme fristsystem, som gælder efter § 46, stk. 5, 3. pkt.

LOV	Lejeloven § 30, stk. 2	Lejeloven § 46, stk. 3-5
PRAKSIS	Huslejenævnet · Ugyldig varslings af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger	12.03.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse som følge af manglende dokumentation for elpriser	26.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse grundet stigning i skatter og afgifter	27.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter varslet skatte- og afgiftsforhøjelse grundet manglende dokumentation for elforbrug	17.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser indsigelse mod skatteforhøjelse pga. manglende begrundelse	07.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet kender varslings af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal	06.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udlejers lejeforhøjelse med tilbagevirkende kraft grundet stigning i skatter og afgifter	21.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse grundet øgede skatter og afgifter med tilbagevirkende kraft	12.03.2025

§ 5 Dokumentations- og beviskrav ved skatte- og afgiftsposterne

Når varslingen er formelt gyldig, flytter tyngdepunktet til dokumentationen. Bevisbyrden for, at udgiften faktisk er pålagt ejendommen og er steget, påhviler entydigt **udlejer**.

Kun faktisk pålagte udgifter kan varsles. I [101-117465](#) havde Københavns Kommune som udlejer selv beregnet en forventet stigning i grundskylden på 2,8 %, fordi Vurderingsstyrelsen endnu ikke havde udsendt den endelige opkrævning for 2024. Et flertal fastslog, at udlejer kun kan kræve dækning for **dokumenterede** udgifter, og nedsatte grundskylden til 2023-niveau. Den samlede tilladte forhøjelse faldt til ca. 0,35 kr. pr. m², og udlejer blev pålagt tillægsgebyr.

Skattebilletten er det sædvanlige bevismiddel – for de øvrige poster kræves fakturaer eller forbrugsudskrifter. I [101-60469](#) godkendte nævnet grundskyld, renovation og rottebekæmpelse på grundlag af skattebilletten og vand/kloak på grundlag af HOFOR-fakturaer, men nedsatte elposten fra 188.256,16 kr. til 170.361,06 kr., fordi udlejer alene fremsendte egne interne beregninger for eltaksten i andet halvår 2023. Samme resultat i [101-121183](#), hvor elstigningen udgik, fordi forbrugsudskrifter for 2022 og 2023 aldrig blev fremlagt.

Tavshed fortolkes til ugunst for udlejer. Nævnene anvender systematisk [lov om boligforhold § 86, stk. 2](#), hvorefter nævnet kan fortolke manglende svar på den for modparten gunstigste måde. I [101-61512](#) gik nævnet endnu videre og afviste **hele** varslingen – ikke blot elposten – fordi udlejer trods gentagne anmodninger og fristudsættelser ikke dokumenterede, om udgiften til fælles el var steget eller faldet. Begrundelsen var, at hele beregningen skal kunne efterprøves, herunder om andre poster er faldet, så nedsættelsespligten efter [§ 48](#) udløses.

Forbrugsafhængige afgifter beregnes efter et treårigt gennemsnit. I [101-116392](#) korrigerede nævnet vandforbruget fra 1.813,67 m³ til 1.732,66 m³ under henvisning til »den sædvanlige praksis, hvorefter vandudgiften skal beregnes ud fra ejendommens gennemsnitsforbrug i de tre forudgående år op til varslingstidspunktet«. Elposten blev derimod godkendt med dissens, fordi flertallet skønnede, at det anvendte forbrug afspejlede ejendommens aktuelle, sædvanlige forbrug. Samme treårsprincip blev godkendt for vand og kloak i [101-119388](#).

Fordelingsspørgsmål. I omkostningsbestemte ejendomme skal ejendommens samlede udgifter fordeles mellem bolig og erhverv efter en fast fordelingsnøgle; der er ikke hjemmel til »splitbudgetter«, og dækningsafgiften kan derfor lovligt indgå i varslingen, jf. [101-121183](#) med henvisning til [§ 28, stk. 1](#). Omvendt skal ændringer i selve fordelingen varsles efter §§ 29-30 og ikke efter [§ 46](#), jf. [101-119388](#).

LOV

[Lejeloven § 28, stk. 1](#)[Lejeloven § 46, stk. 1](#)[Lejeloven § 47, stk. 1](#)[Lejeloven § 48](#)[Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse som følge af manglende dokumentation for elpriser	26.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter varslet skatte- og afgiftsforhøjelse grundet manglende dokumentation for elforbrug	17.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter, da udlejer undlod at dokumentere udgifter til fælles el	27.05.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom	13.03.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet grundskyld grundet manglende dokumentation for faktiske udgifter	21.01.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter som følge af forkert beregning af vandafgift	25.11.2024

§ 6 Nedsættelsespligten efter § 48 – spejlbilledet af forhøjelsesadgangen

[§ 48, stk. 1](#) pålægger udlejer at foretage en tilsvarende lejenedsættelse fra nedsættelsestidspunktet, hvis de i §§ 46-47 nævnte skatter, afgifter og bidrag bortfalder eller nedsættes – dog ikke, hvis nedgangen samtidig udlignes eller overstiges af nye forøgede udgifter. Meddelelsen skal gives senest 6 uger efter, at meddelelsen om nedsættelsen er kommet frem, jf. [§ 48, stk. 2](#).

Huslejenævnet bruger nedsættelsespligten aktivt som **kontrollensyn** ved prøvelsen af forhøjelser. I [101-61512](#) bemærkede nævnet netop over for udlejer, at der ved faldende udgifter er pligt til at regulere lejen ned, og at det derfor skal være muligt at efterprøve hele beregningen – herunder potentielle fald i andre udgiftsposter. Da udlejer undlod at dokumentere el-udgiften, kunne varslingen ikke efterprøves, og hele forhøjelsen bortfaldt.

Omvendt viser [147-71137](#), at nedsættelsespligten er knyttet til en **faktisk udgiftsnedgang**, ikke til fordelingsnøglen. Etableringen af nye tagboliger havde ændret ejendommens samlede areal og dermed fordelingsstallene, og lejereren krævede på den baggrund lejen nedsat med 552 kr. årligt. Nævnet gav udlejer fuldt medhold: en arealændring udløser ikke i sig selv nedsættelsespligt, når de samlede skatter og afgifter ikke er faldet.

I fredede ejendomme gælder en særregel efter [§ 48, stk. 1, 3. pkt.](#): et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, kan indgå i lejen, selv om ejendommen er fritaget for

ejendomsbeskatning. Netop den beregning var stridspunktet i [101-119388](#), hvor Ankenævnet selv indhentede oplysninger fra Ejendomsskat København og konstaterede ud fra vurderingsattester for 42 lejligheder, at den samlede grundskyld var **lavere** end det varslede beløb – hvorefter varslingen faldt på formalia.

LOV	Lejeloven § 46, stk. 1	Lejeloven § 48, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Udlejer havde ikke pligt til at varsle lejenedsættelse, da ændring i ejendommens areal ikke medførte fald i de samlede skatter og afgifter		15.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter, da udlejer undlod at dokumentere udgifter til fælles el		27.05.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom		13.03.2025

Nettoprisindeksregulering: kravet om udtrykkelig og præcis aftalehjemmel

§ 7

Regulering efter nettoprisindeks er en **aftalebaseret** reguleringsform. Uden aftale er der intet grundlag, og en uklar aftale tilsidesættes. Dette er det hyppigste ugyldighedsgrundlag i nævnenes NPI-praksis.

Ingen aftale – ingen regulering. I [410-125756](#) havde udlejer fra 1. januar 2023 opkrævet 150 kr. ekstra pr. måned under henvisning til nettoprisindekset; nævnet fandt, at der ikke forelå en gyldig aftale herom, jf. [§ 53, stk. 2](#), og pålagde tilbagebetaling. Samme enstemmige resultat i [746-124185](#), hvor en varslet forhøjelse på 390 kr. pr. måned faldt, fordi lejekontrakten ikke indeholdt nogen NPI-klausul. Udlejers påstand om, at nævnet tidligere havde accepteret reguleringen, kunne ikke erstatte aftalehjemlen.

Klausulen skal være præcis – koncipistrisikoen ligger hos udlejer. [320-132171](#) er den mest udførlige afgørelse på punktet. Lejekontraktens § 11 gav udlejer ret til årlig regulering efter nettoprisindekset med et loft på 3 %, men angav hverken hvilken måneds indeks der skulle anvendes, eller hvornår første regulering skulle ske. Nævnet fastslog, at en indeksaftale skal være »klar, gennemsigtig og præcis, så lejer kan forudsige og kontrollere reguleringen«, at udlejer som koncipist bærer risikoen for uklarheden, og at:

"Af retspraksis fremgår, at aftalen klart skal vise, hvilke forpligtelser lejer har."

Nævnet noterede udtrykkeligt, at det **skiftede linje**: en tidligere afgørelse fra 2023 havde ikke fundet grundlag for at tilsidesætte aftalen ud fra lovens ordlyd, men nyere retspraksis (henvisning til **TBB 2025.20**) havde skærpet præcisionskravene.

Klausulens placering i kontrakten er selvstændigt afgørende. Nettoprisindeksregulering er en fravigelse af lejelovens almindelige regler og skal derfor stå i typeformulærens § 11. I [259-121880](#) var klausulen placeret i § 10 og desuden upræcis om indeks, tidspunkt og beregningsmetode; flertallet kendte klausulen ugyldig på **begge** grundlag, fastsatte den lovlige leje til den oprindeligt aftalte og kendte tillige den senere varslede lejeforhøjelse ugyldig, fordi den byggede på en fejlagtig startleje, jf. [§ 44, stk. 2](#). Samme resultat i [751-125949](#), hvor klausulen stod i § 10 på Typeformular A, 10. udgave.

Garanteret minimumsstigning gør hele klausulen ugyldig. I [101-126075](#) ændrede Ankenævnet Huslejenævnets afgørelse og fastslog, at en klausul med NPI-regulering **og** et minimum på 2,5 % må anses som ét samlet vilkår, der ikke opfylder lovens krav til entydig regulering – hele klausulen bortfaldt, og udlejer

skulle tilbagebetale med renter inden for den treårige forældelsesfrist. Linjen er fastholdt i [270-122950](#), hvor en garanteret minimumsstigning på 3 % blev kendt ugyldig, og to opkrævede reguleringer skulle tilbagebetales.

Kun nettoprisindekset kan bruges. I [410-73070](#) havde udlejer reguleret efter **byggeindekset**; nævnet fandt reguleringen ugyldig, da § 53, stk. 2, kun tillader regulering efter nettoprisindekset, og pålagde tilbagebetaling af 4.972 kr. I [630-71445](#) var kontraktvilkåret knyttet til »inflationen ifølge Danmarks Nationalbank«; nævnet kendte vilkåret ugyldigt, fordi der på kontraktindgåelsestidspunktet slet ikke var hjemmel til NPI-regulering for det pågældende småhuslejemål efter de dagældende regler. Endelig blev en varsling om **overgang** til nettoprisindeksregulering tilsidesat som ugyldig i [316-117442](#).

LOV	Aftaleloven § 36	Lejeloven § 41, stk. 4	Lejeloven § 44, stk. 2	Lejeloven § 53, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt 08.04.2026			
	Huslejenævnet · Nedsættelse af istandsættelseskrav grundet manglende specificering og ugyldiggørelse af minimumsstigning i nettoprisindeksregulering 15.12.2025			
	Huslejenævnet · Varslet lejeforhøjelse ugyldig, da udgangspunktet var en leje reguleret af en uklar og ulovligt placeret klausul om nettoprisindeksregulering 05.11.2025			
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser nettoprisindeksreguleret lejeforhøjelse grundet manglende aftale i lejekontrakten 22.10.2025			
	Huslejenævnet · Huslejenævnet fastsætter lejeforhøjelse og tilsidesætter varsling af nettoprisindeksregulering 03.03.2025			
	Huslejenævnet · Huslejenævnet erklærer indeksreguleringsvilkår i lejekontrakt ugyldigt og afviser lejeforhøjelse 27.11.2024			
	Huslejenævnet · Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af vand, varme og ugyldig lejeregulering samt påbud om udbedring af vandindtrængen 20.08.2024			
	Huslejenævnet · Afgørelse om refundering af spildevandsudgifter og afvisning af uretmæssig nettoprisindeksregulering af leje 22.06.2023			
	Huslejenævnet · Ugyldighed af nettoprisindeksregulering grundet ulovligt minimumskrav på 2,5 % i lejeaftale 30.01.2023			
	Huslejenævnet · Væsentlig lejenedsættelse og ugyldig nettoprisindeksregulering i Aarhus-lejlighed 01.12.2022			

Meddelelseskravet – hvad der udgør en gyldig skriftlig meddelelse efter § 53, stk. 2, og § 54, stk. 3

Selv en gyldig klausul giver ikke automatisk lejeforhøjelse. Både [§ 53, stk. 2](#) og [§ 54, stk. 3](#) kræver udlejerens skriftlige meddelelse, og nævnene behandler dette som en **gyldighedsbetingelse, der ikke kan fraviges ved aftale**.

Aftale om regulering "uden varsel" er ugyldig. I [101-125725](#) var det udtrykkeligt aftalt i kontraktens § 11, at stigningerne trådte i kraft uden særskilt varsel. Ankenævnet stadfæstede, at dette var ugyldigt, og at en almindelig huslejeopkrævning med et nyt, højere beløb uden forklaring om stigningen **ikke** opfylder lovens krav til en skriftlig meddelelse. Reguleringerne for 2019 og 2020 bortfaldt.

Bevisbyrden for fremsendelse ligger hos udlejer. [101-60167](#) illustrerer skillelinjen skarpt: reguleringen pr. 1. januar 2021 bortfaldt, fordi udlejer ikke kunne dokumentere skriftlig fremsendelse, mens reguleringen pr. 1. januar 2022 blev godkendt, fordi den var sendt til lejerens e-mailadresse angivet i lejekontrakten. Lejerens forklaring om ikke at kunne erindre modtagelsen var ikke tilstrækkelig over for dokumenteret afsendelse til den aftalte adresse.

Formen er fleksibel, indholdet er ikke. I [370-55764](#) godkendte nævnet en NPI-regulering meddelt via PBS-opkrævning, fordi kontrakten indeholdt en gyldig klausul, og fremsendelsen kunne dokumenteres. I [320-132033](#) var reguleringsprocenten i selve opgørelsesdokumentets felt fejlagtigt angivet som 0,0000 %, men mailen oplyste begge indekstal (oktober 2024: 119,9 og oktober 2025: 122,6), ikrafttrædelsesdatoen og det præcise stigningsbeløb. Nævnet fandt materialet samlet set klart og entydigt:

Nævnet finder herefter at udlejer ved mail af 18. november 2025 med vedhæftede opgørelse korrekt har meddelt lejer hvornår og med hvilket beløb lejen stiger.

Nævnet tilføjede, at der ud over skriftlighedskravet »ingen yderligere formkrav« er.

Meddelelsen skal følge aftalens egne beregningsforudsætninger. I [480-118545](#) blev varslingen fundet ugyldig, fordi den ikke anvendte oktober måneds indeks, som lejeaftalen foreskrev; en ny og korrekt varsling var nødvendig for fremadrettet virkning. Og en regulering, der beløbsmæssigt overstiger den faktiske indeksudvikling, nedsættes: i [101-58706](#) blev en varslet stigning på 4 % underkendt, fordi den faktiske stigning i nettoprisindekset fra oktober 2022 til oktober 2023 kun udgjorde 0,6 %.

Ingen tilbagevirkende kraft – og passivitet fortaber kravet. [621-57190](#) fastslår, at det følger af ordlyden af § 53, stk. 2, at meddelelsen skal ske **forud for** betalingstidspunktet; der kan ikke opkræves for tiden før meddelelsen. I [173-72689](#) sendte udlejer den 21. december 2023 meddelelse om reguleringer pr. 1. januar 2022, 1. januar 2023 og 1. januar 2024. Nævnet godkendte kun den seneste (0,50977 %) og fandt, at meddelelse knap et og to år efter reguleringsdatoerne udgjorde passivitet: lejereren havde en berettiget forventning om, at de ældre reguleringer ikke ville blive krævet, og retten fortabtes både bagud og fremadrettet. Nævnet afgrænsede sagen udtrykkeligt fra den af udlejer påberåbte GA 2023/1, hvor tidsforskellen kun var én måned.

Hvor både klausul og meddelelse er i orden, godkender nævnene reguleringen uden videre – således i [259-120615](#) (akkumuleret udvikling 2020-2023, ny årsleje 110.343,75 kr. fra 1. april 2024) og i [860-121600](#).

LOV	Lejeloven § 13, stk. 1	Lejeloven § 53, stk. 2	Lejeloven § 54, stk. 3
PRAKSIS			
	Huslejenævnet · Huslejenævnet Faxe: Nettoprisindeks-regulering godkendt og forbrugsregnskabsklage afvist som for sent fremsat		13.01.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af udlejers fraflytningskrav og gyldighed af lejeregulering efter nettoprisindekset		03.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejers krav om vedligeholdelsesmangler og godkender huslejeregulering efter nettoprisindekset		25.09.2025
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i lejeregulering baseret på nettoprisindeksklausul		24.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om ugyldige forbrugsregnskaber og mangelfuld varsling af lejeregulering		02.06.2025
	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender lejefastsættelse efter modernisering, men deler gyldigheden af nettoprisindeksreguleringer for 2021 og 2022		19.05.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje og korrektion af nettoprisindeksregulering for moderniseret ejerlejlighed på Amager		06.05.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet tillader delvis lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks, men afviser ældre krav grundet udlejers passivitet	20.11.2024
Huslejenævnet · Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	12.11.2024
Huslejenævnet · Ugyldig aftale om automatisk nettoprisindeksregulering uden varsel	23.03.2023

§ 9 Det midlertidige 4 %-huslejeloft i § 53, stk. 3 – og dets efterliv

Loftet blev indsat ved [lov nr. 1311 af 27. september 2022](#) med virkning fra 30. september 2022 og begrænser regulering efter nettoprisindekset **for 2022 og 2023** til 4 pct. pr. år. Efter bemærkningerne er det afgørende ikke, hvornår reguleringen faktisk gennemføres, men hvilket kalenderårs indeksudvikling den bygger på – en regulering pr. 1. januar 2024 efter oktober 2023-indekset er derfor omfattet, mens en regulering pr. 1. januar 2022 efter oktober 2021-indekset ikke er det.

Huslejenævnet håndhæver dette efterliv konsekvent. I [621-129536](#) – afgjort i februar 2026 – ville udlejer opsamle fem års manglende reguleringer i én meddelelse med virkning fra 1. april 2026 (indeks oktober 2020: 104,0 → oktober 2025: 122,6, ny leje 7.073,08 kr.). Nævnet afviste forhøjelsen på to selvstændige grundlag:

- reguleringen stred mod lejeaftalens § 11, der foreskrev **årlig** regulering pr. 1. januar på grundlag af det foregående års indeksudvikling, og
- enhver regulering baseret på nettoprisindekset for 2022 og 2023 er underlagt loftet på 4 % pr. år efter [§ 53, stk. 3](#), »uanset hvad indekstallene ellers måtte diktere«.

Lejeren fik fuldt medhold, og udlejer blev pålagt gebyr efter [lov om boligforhold § 82, stk. 2](#).

Loftets **rækkevidde** blev afgrænset i [101-58715](#). Lejere i en ejendom fra 2018 med fri leje efter [§ 54, stk. 1, nr. 1](#) gjorde gældende, at [lov nr. 1793 af 28. december 2023](#) betød, at reguleringer varslet før januar 2024 først kunne opkræves fra 1. april 2024. Nævnet gav udlejer medhold:

Idet lovændringen af lejelovens § 6 (lov nr. 1793 af 28. december 2023) dermed alene rettede op på den manglende hjemmel til nettoprisindeksregulering i lejeaftaler, hvor lejefastsættelsen sker efter lejelovens kapitel 3 [...] er dette lejeforhold derfor ikke omfattet af lovændringen.

Nævnet konstaterede, at der både ved aftalens indgåelse og på afgørelsestidspunktet var direkte hjemmel i [§ 54, stk. 3](#), og opretholdt reguleringen på 3,5621 % fra 1. oktober 2023.

Den selvstændige ventil i § 53 a – hvorefter udlejer ved dokumenterede stigninger i rimelige og nødvendige udgifter kan kræve en forhøjelse ud over loftet efter et særligt varslings- og indbringelsesregime med huslejenævnet i Aarhus Kommune som kompetent nævn – ses ikke afspejlet i det fundne nævnsmateriale. Bestemmelsen indeholder sin egen ugyldighedssanktion i § 53 a, stk. 2, ved manglende begrundelse, beregning, dokumentation eller indsigelsesvejledning, og efter en samtidig ændring af [lov om boligforhold § 89](#) skal sådanne afgørelser i Københavns Kommune indbringes direkte for boligretten frem for for ankenævnet.

LOV	Lejeloven § 53, stk. 2, 3	Lejeloven § 54, stk. 1, 3	Lov om boligforhold § 82, stk. 2
	Lov om boligforhold § 89, stk. 1		

PRAKSIS	Huslejenævnet · Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft	26.02.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje og korrektion af nettoprisindeksregulering for moderniseret ejerlejlighed på Amager	06.05.2025

Huslejenævnet · Gyldighed af nettoprisindeksering i lejemål med fri lejeafsættelse efter lovændring 02.04.2025 i 2023

Trappeleje: den historiske reguleringsform og dens efterspil i

§ 10 nævnene

Indtil 1. juli 2015 kunne det aftales, at lejen blev forhøjet med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. Ved [lov nr. 310 af 30. marts 2015](#) om forenkling og modernisering af lejelovgivningen udgik denne mulighed af § 53, så alene indeksregulering er tilbage. Nævnene mødes fortsat med kontrakter, hvor trappeleje er aftalt, og linjen er entydig.

Aftaler indgået efter 1. juli 2015 er ugyldige. I [621-57493](#) anerkendte udlejer selv ugyldigheden, men gjorde forældelse gældende; nævnet lagde til grund, at parterne havde aftalt suspension af forældelsesfristen, og tilkendte lejerer fuld tilbagebetaling for hele lejeperioden 2016-2022. Samme resultat i [390-115997](#) og i [740-118055](#), hvor en aftalt stigning på 100 kr. pr. måned pr. 1. januar 2024 og 2025 blev underkendt. I [480-58281](#) blev en tilsvarende 100-kroners-regulering underkendt, netop fordi den ikke var baseret på nettoprisindekset.

Procentbaserede trapper opfylder ikke kravet om bestemte beløb. I [101-126133](#) – en herskabslejlighed på 261 m² med en 2 %-trappe fra 2007 til 2027 – stadfæstede Ankenævnet, at klausulen var ugyldig, fordi den kun angav procentsatser og ikke de specifikke beløb. Klausulen bortfaldt **i sin helhed**; det var ikke muligt at opretholde de dele, hvor beløb var nævnt, da der var tale om ét samlet vilkår. Lejen blev sat tilbage til 2007-niveauet med tillæg for en senere altan, og udlejers passivitetsindsigelse blev afvist. Denne »samlet vilkår«-betragtning er den samme, som nævnene anvender på NPI-klausuler med minimumsgaranti.

Grænsen går ved forlig efter lejeforholdets ophør. I [147-70074](#) afviste et flertal at behandle et krav om tilbagebetaling af merleje efter en ugyldig trappelejeklausul, fordi parterne ved lejeforholdets ophør i oktober 2022 havde indgået et bindende og endeligt forlig om det samlede økonomiske opgør. Lejerens anbringende om, at reglerne er ufravigelige, og at hun ikke kendte dansk lejeret, førte ikke til et andet resultat – de præceptive regler beskytter det bestående lejeforhold, ikke et efterfølgende afsluttende forlig.

LOV	Forældelsesloven § 3, stk. 1	Lejeloven § 26	Lejeloven § 53, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser krav om ugyldig trappeleje og manglende forbrugsregnskab på grund af bindende forlig indgået efter lejeforholdets ophør			30.09.2025
	Huslejenævnet · Tilbagebetaling af ugyldig trappeleje på grund af suspension af forældelsesfristen, samt udlejers mistede ret til efterbetaling for vand grundet ugyldigt regnskab			19.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Ugyldig lejekontrakt, trappeleje og fraflytningskrav ved lejemål i Silkeborg			13.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet erklærer trappeleje ugyldig, fraflytningskrav bortfaldet grundet manglende indflytningsrapport, og forbrugsregnskaber underkendt			15.01.2025
	Huslejenævnet · Lejer får medhold i sag om ugyldig trappeleje og udlejers for sent fremsatte fraflytningskrav			04.11.2024
	Huslejenævnet · Ugyldig trappelejeklausul og krav om tilbagebetaling af leje for herskabslejlighed i København			24.02.2023

§ 11 Sagsgang, frister, gebyrer og retsvirkninger ved Huslejenævnet

Indbringelse og gebyr. Sager indbringes skriftligt med den nødvendige dokumentation mod et gebyr efter [lov om boligforhold § 82, stk. 1](#). Får lejerens **fuldt** medhold, betaler udlejer et tillægsgebyr efter [§ 82, stk. 2](#) – i praksis 6.827 kr. (2024), 6.896 kr. og 7.027 kr. (2025-2026), jf. bl.a. [101-117465](#), [259-121880](#) og [147-71965](#). Delvist medhold udløser ikke gebyr – det ses gennemgående i skatte- og afgiftssagerne, hvor enkeltposter nedsættes, fx [101-119388](#), [101-60469](#) og [147-70161](#).

Oplysningspligt og skadevirkning. Modparten har efter [§ 82, stk. 3](#) 2 uger til at udtale sig, og nævnet træffer afgørelse senest 4 uger derefter, jf. [§ 86, stk. 1](#). Udebliver svar eller dokumentation, kan nævnet efter [§ 86, stk. 2](#) fortolke tavsheden gunstigt for modparten – den beføjelse bar udfaldet i [101-61512](#), [101-121183](#), [101-60469](#) og [101-61313](#). Afgørelser træffes ved almindelig stemmeflerhed, og dissens skal fremgå, jf. [§ 86, stk. 3-4](#) – dissenser er hyppige netop i beregningskravssagerne ([101-58680](#), [101-60578](#), [101-60537](#)).

Retsvirkning af ugyldighed. Nævnets afgørelser er bindende, ikke henstillende. Falder varslingen, gælder den forud gældende leje videre, og udlejer skal tilbagebetale for meget betalt leje samt regulere depositum og forudbetalt leje med renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne. Udlejer har meddelelsespligt over for øvrige lejere efter [lejeloven § 194](#), når lejerens får medhold. Manglende efterlevelse kan indberettes til Grundejernes Investeringsfond og i sidste ende føre til frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jf. [lov om boligforhold § 21, stk. 2](#) og [§ 22](#) – anført bl.a. i [621-57190](#) og [320-132171](#).

Klageveje. I Københavns Kommune indbringes huslejenævnsafgørelser for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn inden 4 uger, jf. [lov om boligforhold § 89, stk. 1](#) – med mulighed for undtagelsesvis tilladelse inden for 1 år. Uden for København går vejen direkte til boligretten inden 4 uger efter [§ 88, stk. 1-2](#), med samme dispensationsadgang. Fristerne håndhæves strengt: i [101-60537](#) afviste Ankenævnet den parallelle 2022-sag som for sent indbragt.

Berigtigelse. For omkostningsbestemte varslinger giver [lejeloven § 37, stk. 2](#) nævnet mulighed for at fastsætte en berigtigelsesfrist ved formelle mangler af **mindre betydning**. Nævnene anvender ventilen restriktivt: den blev nægtet i [101-61313](#) og i [147-71957](#), mens en fejl på 523,25 kr. i sammenligningsbudgettet ikke medførte ugyldighed i [101-129207](#). Nogen tilsvarende berigtigelsesadgang findes ikke i [§ 46, stk. 4](#), hvis ugyldighedssanktion er ubetinget.

LOV	Lejeloven § 37, stk. 2	Lejeloven § 194, stk. 1	Lov om boligforhold § 82, stk. 1-3
	Lov om boligforhold § 86, stk. 1-5	Lov om boligforhold § 88, stk. 1, 2	
	Lov om boligforhold § 89, stk. 1		
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævn godkender lejeforhøjelse for skatter og afgifter – uklarhed om fortovsrenholdelse ikke tilstrækkelig til at ugyldiggøre varsling		17.04.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt		08.04.2026
	Huslejenævnet · Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger		12.03.2026
	Huslejenævnet · Gyldighed af varsling om omkostningsbestemt lejeforhøjelse trods mindre fejl i sammenligningsbudgettet		05.12.2025
	Huslejenævnet · Varslet lejeforhøjelse ugyldig, da udgangspunktet var en leje reguleret af en uklar og ulovligt placeret klausul om nettoprisindeksregulering		05.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet ugyldig varsling, da dokumentationen manglede oplysning om fremtidig samlet leje og forbedringstillæg		28.08.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse som følge af manglende dokumentation for elpriser		26.08.2025

Huslejenævnet · Varsling om omkostningsbestemt lejeforhøjelse kendt ugyldig, da sammenligningsbudgettet var inkonsistent og udlejer undlod at dokumentere udgifter	26.06.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter varslet skatte- og afgiftsforhøjelse grundet manglende dokumentation for elforbrug	17.06.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter, da udlejer undlod at dokumentere udgifter til fælles el	27.05.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser indsigelse mod skatteforhøjelse pga. manglende begrundelse	07.05.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet kender varsling af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal	06.05.2025
Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom	13.03.2025
Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet grundskyld grundet manglende dokumentation for faktiske udgifter	21.01.2025
Huslejenævnet · Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	12.11.2024

Sammenhængen med domstolspraksis: boligretten som fuld

§ 12 prøvelsesinstans

Nævnsafgørelser om lejeregulering indbringes for boligretten efter [lov om boligforhold § 88](#), og boligretten foretager en **selvstændig og fuld prøvelse** – den er ikke bundet af nævnets skøn. I [BS-332/2021-HEL](#) foretog Retten i Helsingør sin egen besigtigelse af lejemålet og fire sammenligningslejemål og tiltrådte derefter nævnets resultat; retten fastslog samtidig, at lejerens kunne få prøvet sine materielle indsigelser, selv om stævningens principale påstand alene angik varslingens gyldighed. Omvendt tilsidesatte boligretten nævnets resultat i [BS-20794/2023-FRB](#) kun delvist og stadfæstede, at en varsling med forkert retsgrundlag og manglende begrundelse er ugyldig efter [§ 44, stk. 2](#).

Den vigtigste domstolsledetråd i nævnenes egne præmisser er **U.2000.2314V** (Vestre Landsrets dom af 15. august 2000), som Ankenævnet i sagen 2024-0137673 og dernæst Huslejenævnet i [101-60537](#) og [101-119388](#) lægger til grund for kravet om budgetårsangivelse ved skatte- og afgiftsvarslinger. På NPI-siden henviser [320-132171](#) til **TBB 2025.20** som den nyere retspraksis, der har skærpet kravene til klausulens præcision – et eksempel på, at nævnet udtrykkeligt korrigerer sin egen tidligere linje, når domstolene flytter standarden.

Om **rækkevidden af ugyldighedssanktionen** er landsretspraksis tilbageholdende, hvor loven giver en berigtigelsesventil. I [BS-782/2010-OLR](#) stadfæstede Østre Landsret [BS-543/2009-ROS](#) og fandt, at manglende vedhæftet vedligeholdelsesregnskab var en »formel mangel af mindre betydning«, der skulle hjemvises til berigtigelse:

Landsretten finder, at det forhold, at kravet om lejeforhøjelse ikke var ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto [...] er en formel mangel af mindre betydning [...] Det bemærkes herved, at der er tale om en mangel, som ikke kan anses for at have betydning for lejerens mulighed for at vurdere lejeforhøjelsen.

Afgrænsningskriteriet – *har manglen betydning for lejerens mulighed for at vurdere forhøjelsen?* – er præcis det kriterium, huslejenævnene anvender i skatte- og afgiftssagerne, jf. [147-70161](#) over for [101-60578](#). Forskellen er, at [§ 46, stk. 4](#) ikke har nogen berigtigelsesventil, hvorfor manglen enten er uvæsentlig eller fører til ubetinget ugyldighed.

Højesteret har endnu ikke prøvet varslings- og beregningskravene i [§ 46](#) eller aftalekravet i [§ 53, stk. 2](#), direkte. Den nærmeste højesteretspraksis om valget mellem konkurrerende varslingsregimer er [BS-26142/2022-HJR](#),

hvor Højesteret den 28. juni 2023 stadfæstede [BS-3991/2021-OLR](#) og fastslog, at udlejer i småejendomme kan vælge at varsle efter det lejedes værdi frem for efter de præceptive forbedringsvarslingsregler. Dommen understreger en systematik, der også præger nævnenes § 46-praksis: udlejer bindes af det varslingsregime, han har valgt, og kan ikke opnå en forhøjelse ad ét spor med henvisning til hjemmel i et andet – jf. tilsidesættelsen i [101-119388](#), hvor en ændret boligprocent var varslet efter § 46 i stedet for efter §§ 29-30.

LOV	Boligreguleringsloven § 14, stk. 2	Lejeloven § 44, stk. 2	Lejeloven § 46, stk. 4
	Lov om boligforhold § 88, stk. 1, 2		
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi i småejendomme 28.06.2023 Landsretten · Landsretsdom om udlejers ret til at vælge lejeforhøjelse efter det lejedes værdi fremfor forbedringsregler i store småhuse 29.10.2021 Landsretten · Dom om formelle mangler ved varsling af lejeforhøjelse 08.11.2010 Byretten · Varslet lejeforhøjelse for ejerlejlighed erklæret ugyldig – forkert retsgrundlag og manglende begrundelse om det lejedes værdi 09.02.2024 Byretten · Boligretsdom om lejeforhøjelse i Helsingør: Varsling godkendt efter det lejedes værdi i småhusejendom 09.06.2022 Byretten · Sag om gyldigheden af varslet lejeforhøjelse 16.02.2010 Huslejenævnet · Huslejenævn godkender lejeforhøjelse for skatter og afgifter – uklarhed om fortovsrenholdelse ikke tilstrækkelig til at ugyldiggøre varsling 17.04.2026 Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt 08.04.2026 Huslejenævnet · Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger 12.03.2026 Huslejenævnet · Huslejenævnet kender varsling af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal 06.05.2025 Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom 13.03.2025		

§ 13 Sammenfatning: tre gennemgående prøvelsesmønstre

1. Formalia før realitet – og kontrollerbarhed som ledetråd. Huslejenævnet prøver, om varslingen i sig selv gør lejerens i stand til at efterregne forhøjelsen. Manglende budgetårstal ved en skatte- og afgiftsvarsling er blevet det klassiske ugyldighedsgrundlag ([101-60578](#), [101-60537](#), [101-119388](#)), mens en uklarhed, der ikke reelt hindrer lejerens vurdering – og som udlejer straks afhjælper med dokumentation – ikke fører til ugyldighed ([147-70161](#)). Ugyldighedssanktionen i § 46, stk. 4, er ubetinget: der er ingen berigtigelsesadgang som i omkostningsbestemte sager.

2. Dokumentation bærer sagen – og tavshed straffes. Kun faktisk pålagte og dokumenterede udgifter kan opkræves ([101-117465](#)). Skattebilletten dækker de kommunale poster; el, vand og kloak kræver fakturaer eller forbrugsudskrifter og beregnes efter et treårigt gennemsnit ([101-116392](#)). Undlader udlejer at svare, kan hele varslingen falde ([101-61512](#)). Lejerens har til gengæld sin egen byrde: indsigelsen skal angive konkrete punkter, ellers afvises sagen ([147-121348](#), [147-70152](#)).

3. Nettoprisindeksregulering står og falder med aftalen og meddelelsen. Der skal foreligge en udtrykkelig aftale ([410-125756](#), [746-124185](#)), klausulen skal angive indeks, måned, tidspunkt og metode og stå det rette sted i typeformularen ([320-132171](#), [259-121880](#)), minimumsgarantier gør hele klausulen ugyldig ([101-126075](#), [270-122950](#)), og en selvstændig skriftlig meddelelse skal gives forud for betalingstidspunktet

og inden for rimelig tid ([101-125725](#), [621-57190](#), [173-72689](#)). Endelig gælder 4 %-loftet i [§ 53, stk. 3](#) fortsat for enhver regulering, der bygger på indeksudviklingen for 2022 og 2023 – også i sager afgjort i 2026 ([621-129536](#)).

Emnet afgrænses mod værdifastsættelsen, der behandles i [lejefastsættelse](#), mod forbedringsforhøjelser i [huslejenævn-vedligehold](#), mod § 19, stk. 2-moderniseringer i [huslejenævn-gennemgribende-modernisering](#) og mod virkningstidspunkt og tilbagebetaling i [huslejenævn-tilbagebetaling-virkningstidspunkt](#).

LOV	Lejeloven § 46, stk. 4	Lejeloven § 47, stk. 1	Lejeloven § 52	Lejeloven § 53, stk. 2, 3
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævn godkender lejeforhøjelse for skatter og afgifter – uklarhed om fortovsrenholdelse ikke tilstrækkelig til at ugyldiggøre varsling			17.04.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejs størrelse afvist som for sent indbragt			08.04.2026
	Huslejenævnet · Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger			12.03.2026
	Huslejenævnet · Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft			26.02.2026
	Huslejenævnet · Afvisning af sag om lejeforhøjelse pga. skatter og afgifter grundet ufyldstgørende indsigelse			10.02.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af istandsættelseskrav grundet manglende specificering og ugyldiggørelse af minimumsstigning i nettoprisindeksregulering			15.12.2025
	Huslejenævnet · Varslet lejeforhøjelse ugyldig, da udgangspunktet var en leje reguleret af en uklar og ulovligt placeret klausul om nettoprisindeksregulering			05.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser nettoprisindeksreguleret lejeforhøjelse grundet manglende aftale i lejekontrakten			22.10.2025
	Huslejenævnet · Lejers manglende behørig indsigelse mod varsling af stigning i skatter og afgifter medførte godkendelse af udlejers varsling			02.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter, da udlejer undlod at dokumentere udgifter til fælles el			27.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet kender varsling af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal			06.05.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom			13.03.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet grundskyld grundet manglende dokumentation for faktiske udgifter			21.01.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter som følge af forkert beregning af vandafgift			25.11.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tillader delvis lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks, men afviser ældre krav grundet udlejers passivitet			20.11.2024
	Huslejenævnet · Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding			12.11.2024
	Huslejenævnet · Afgørelse om refundering af spildevandsudgifter og afvisning af uretmæssig nettoprisindeksregulering af leje			22.06.2023
	Huslejenævnet · Ugyldig aftale om automatisk nettoprisindeksregulering uden varsel			23.03.2023
	Huslejenævnet · Ugyldighed af nettoprisindeksregulering grundet ulovligt minimumskrav på 2,5 % i lejeaftale			30.01.2023

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

[Lejeloven § 46](#)

stk. 3, 4, 5

Lejeloven § 47	stk. 1	Lejeloven § 48	stk. 1
Lejeloven § 52		Lejeloven § 53	stk. 2, 3
Lejeloven § 54	stk. 3	Lov om boligforhold § 88	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

56 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS			1
28.06.2023	Højesterets dom om varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi i småejendomme		3404-4057
LANDSRETTE · ANKEINSTANS			2
29.10.2021	Landsretsdom om udlejers ret til at vælge lejeforhøjelse efter det lejedes værdi fremfor forbedringsregler i store småhuse		2556-4061
08.11.2010	Dom om formelle mangler ved varsling af lejeforhøjelse		3857-4657
BYRETTE · FØRSTE INSTANS			3
09.02.2024	Varslet lejeforhøjelse for ejerlejlighed erklæret ugyldig – forkert retsgrundlag og manglende begrundelse om det lejedes værdi		10973-14132
09.06.2022	Boligretsdom om lejeforhøjelse i Helsingør: Varsling godkendt efter det lejedes værdi i småhusejendom		4861-5866
16.02.2010	Sag om gyldigheden af varslet lejeforhøjelse		3851-4650
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS			49
17.04.2026	Huslejenævn godkender lejeforhøjelse for skatter og afgifter – uklarhed om fortovsrenholdelse ikke tilstrækkelig til at ugyldiggøre varsling		147-70161
08.04.2026	Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt		320-11016
12.03.2026	Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger		101-60537
26.02.2026	Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft		621-129536
10.02.2026	Afvisning af sag om lejeforhøjelse pga. skatter og afgifter grundet ufyldstgørende indsigelse		147-70152
13.01.2026	Huslejenævnet Faxe: Nettoprisindeks-regulering godkendt og forbrugsregnskabsklage afvist som for sent fremsat		320-132033
15.12.2025	Nedsættelse af istandsættelseskrav grundet manglende specificering og ugyldiggørelse af minimumsstigning i nettoprisindeksregulering		03.09.00-- K02-46-25
05.12.2025	Gyldighed af varsling om omkostningsbestemt lejeforhøjelse trods mindre fejl i sammenligningsbudgettet		101

03.12.2025	Nedsættelse af udlejers fraflytningskrav og gyldighed af lejeregulering efter nettoprisindekset	370-55764
05.11.2025	Varslet lejeforhøjelse ugyldig, da udgangspunktet var en leje reguleret af en uklar og ulovligt placeret klausul om nettoprisindeksregulering	259-121880
22.10.2025	Huslejenævnet afviser nettoprisindeksreguleret lejeforhøjelse grundet manglende aftale i lejekontrakten	746-124185
30.09.2025	Huslejenævnet afviser krav om ugyldig trappeleje og manglende forbrugsregnskab på grund af bindende forlig indgået efter lejeforholdets ophør	147-70074
25.09.2025	Huslejenævnet afviser lejers krav om vedligeholdelsesmangler og godkender huslejeregulering efter nettoprisindekset	860-121600
24.09.2025	Udlejer fik medhold i lejeregulering baseret på nettoprisindeksklausul	259-120615
28.08.2025	Huslejenævnet tilsidesætter omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet ugyldig varsling, da dokumentationen manglede oplysning om fremtidig samlet leje og forbedringstillæg	147-71957
26.08.2025	Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse som følge af manglende dokumentation for elpriser	101
15.08.2025	Udlejer havde ikke pligt til at varsle lejenedsættelse, da ændring i ejendommens areal ikke medførte fald i de samlede skatter og afgifter	147-71137
02.07.2025	Lejers manglende behørig indsigelse mod varsling af stigning i skatter og afgifter medførte godkendelse af udlejers varsling	147-121348
27.06.2025	Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse grundet stigning i skatter og afgifter	169-56448
26.06.2025	Varsling om omkostningsbestemt lejeforhøjelse kendt ugyldig, da sammenligningsbudgettet var inkonsistent og udlejer undlod at dokumentere udgifter	101
19.06.2025	Tilbagebetaling af ugyldig trappeleje på grund af suspension af forældelsesfristen, samt udlejers mistede ret til efterbetaling for vand grundet ugyldigt regnskab	621-57493
17.06.2025	Huslejenævnet nedsætter varslet skatte- og afgiftsforhøjelse grundet manglende dokumentation for elforbrug	101
02.06.2025	Huslejenævnets afgørelse om ugyldige forbrugsregnskaber og mangelfuld varsling af lejeregulering	2025-2763
27.05.2025	Huslejenævnet afviser varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter, da udlejer undlod at dokumentere udgifter til fælles el	101
19.05.2025	Ankenævnet godkender lejefastsættelse efter modernisering, men deler gyldigheden af nettoprisindeksreguleringer for 2021 og 2022	101
13.05.2025	Huslejenævnet: Ugyldig lejekontrakt, trappeleje og fraflytningskrav ved lejemål i Silkeborg	740-118055
07.05.2025	Huslejenævnet afviser indsigelse mod skatteforhøjelse pga. manglende begrundelse	2024-0292186
06.05.2025	Nedsættelse af leje og korrektion af nettoprisindeksregulering for moderniseret ejerlejlighed på Amager	101

06.05.2025	Huslejenævnet kender varsling af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal	101
02.04.2025	Gyldighed af nettoprisindeksring i lejemål med fri lejefastsættelse efter lovændring i 2023	2024-0283156
21.03.2025	Huslejenævnet godkender udlejers lejeforhøjelse med tilbagevirkende kraft grundet stigning i skatter og afgifter	157-18042
13.03.2025	Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom	101
12.03.2025	Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse grundet øgede skatter og afgifter med tilbagevirkende kraft	173-118997
07.03.2025	Huslejenævnet afviser lejeforhøjelse grundet ugyldig varsling af det lejedes værdi, mens nettoprisindeksregulering ikke behandles grundet manglende tvist	630-117102
03.03.2025	Huslejenævnet fastsætter lejeforhøjelse og tilsidesætter varsling af nettoprisindeksregulering	316-117442
21.01.2025	Nedsættelse af varslet grundskyld grundet manglende dokumentation for faktiske udgifter	101
15.01.2025	Huslejenævnet erklærer trappeleje ugyldig, fraflytningskrav bortfaldet grundet manglende indflytningsrapport, og forbrugsregnskaber underkendt	24-019464
07.01.2025	Ankenævnet afviser sag om lejeforhøjelse: Lejers indsigelse var for sen	101
27.11.2024	Huslejenævnet erklærer indeksreguleringsvilkår i lejekontrakt ugyldigt og afviser lejeforhøjelse	630-71445
25.11.2024	Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter som følge af forkert beregning af vandafgift	101
20.11.2024	Huslejenævnet tillader delvis lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks, men afviser ældre krav grundet udlejers passivitet	173-72689
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
20.08.2024	Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af vand, varme og ugyldig lejeregulering samt påbud om udbedring af vandindtrængen	410-73070
22.06.2023	Afgørelse om refundering af spildevandsudgifter og afvisning af uretmæssig nettoprisindeksring af leje	410-125756
23.03.2023	Ugyldig aftale om automatisk nettoprisindeksregulering uden varsel	101-125725
24.02.2023	Ugyldig trappelejeklausul og krav om tilbagebetaling af leje for herskabslejlighed i København	101-126133
30.01.2023	Ugyldighed af nettoprisindeksring grundet ulovligt minimumskrav på 2,5 % i lejeaftale	101-126075

01.12.2022	Væsentlig lejenedsættelse og ugyldig nettoprisindeksregulering i Aarhus-lejlighed	751-125949
------------	---	------------

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGINSTANS	1
--	---

13.09.2023	Parkering af bil i område reserveret til motorcykler trods manglende afmærkning på asfalten	park-4057
------------	---	-----------

08

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over tidsbegrænsede lejeaftaler og fortsættelse

Huslejenævnets, ankenævnenes og boligrettens praksis efter lejelovens § 173 om fortsættelse, gentagne korttidskontrakter og tilsidesættelse

Version 1 Opdateret 29. maj 2026 8 afgørelser · 2017-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Tidsbegrænsede beboelseslejeaftaler reguleres af [lejeloven § 173](#), der viderefører den tidligere lejelovs § 80 uden indholdsmæssige ændringer. Denne praksisoversigt samler Huslejenævnets og ankenævnenes afgørelser om, hvornår et lejeforhold fortsætter uden tidsbegrænsning ([§ 173, stk. 2](#)), hvad nævnene lægger vægt på ved gentagne og forlængede korttidskontrakter, og hvordan tidsbegrænsningsvilkår prøves efter [§ 14, stk. 3](#) og [§ 22](#) – sammenholdt med boligrettens og landsrettens praksis om tilsidesættelse efter [§ 173, stk. 3](#). Et gennemgående træk er, at Huslejenævnet som udgangspunkt ikke selv kan tilsidesætte en tidsbegrænsning, men kan konstatere, at lejeforholdet er fortsat tidsbegrænset, når lejerer er blevet boende uden en rettidig fraflytningsopfordring fra udlejerer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Bliver lejerer med udlejerens vidende boende i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerer har opfordret til fraflytning, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning på de hidtidige vilkår, jf. lejeloven § 173, stk. 2.
- 02** Huslejenævnet lægger ved anvendelsen af § 173, stk. 2 afgørende vægt på, om udlejerer rettidigt og bevisligt har fremsat en opfordring til fraflytning inden for én måned efter udløbet.
- 03** Huslejenævnet kan som udgangspunkt ikke tilsidesætte en tidsbegrænsning efter § 173, stk. 3 – den prøvelse hører under boligretten; nævnet kan derimod konstatere fortsættelse efter stk. 2 og prøve vilkårets gyldighed efter § 14, stk. 3 og § 22.
- 04** Huslejenævnet afviser som ugyldige tidsbegrænsningsvilkår, der er indsat på en uautoriseret typeformular uden særlig fremhævelse, jf. § 14, stk. 3.
- 05** Huslejenævnet og ankenævnet accepterer, at hver ny tidsbegrænset kontrakt med samme lejer udløser en ny et-årig frist for at indbringe lejen, uanset tidligere beboelse.

- 06** Boligretten tilsidesætter en tidsbegrænsning, når udlejerens begrundelse ikke er konkret og tilstrækkeligt forankret i udlejerens egne forhold; et generelt forretningskoncept om udlejning til en foretrukken målgruppe er ikke nok.
- 07** En 'opsigelse', der reelt blot udskyder fraflytningen mod fortsat beboelse, behandles som en forlængelse af det tidsbegrænsede lejemål og kan tilsidesættes på samme grundlag.
- 08** Udlejerens begrundelse for tidsbegrænsning skal foreligge ved aftalens indgåelse (eller ved en forlængelse); efterfølgende bortfald er uden betydning, og udlejeren har bevisbyrden.
- 09** Lejeren hæfter for leje i en aftalt – også forlænget – lejeperiode, men udlejerens tidsbegrænsnings- og genudlejningspligt modificerer kravet.

Retsgrundlaget i § 173 og Huslejenævnets begrænsede prøvelseskompetence over tidsbegrænsning

§ 1

Tidsbegrænsede beboelseslejeaftaler reguleres af [lejeloven § 173](#), der efter forarbejderne viderefører den tidligere lejelovs § 80 uden indholdsmæssige ændringer. Bestemmelsen har tre led:

- **Stk. 1:** Et tidsbestemt lejeforhold ophører uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb og kan ikke opsiges i perioden, medmindre det er aftalt, eller den anden part misligholder.
- **Stk. 2:** Lejeforholdet fortsætter uden tidsbegrænsning, hvis lejeren bliver boende efter udløbet uden rettidig fraflytningsopfordring fra udlejeren.
- **Stk. 3:** Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Det er væsentligt at holde fast i kompetencefordelingen: Det er **boligretten** – ikke Huslejenævnet – der efter § 173, stk. 3 kan tilsidesætte selve tidsbegrænsningen. Forarbejderne til § 173 anfører udtrykkeligt, at tilsidesættelse hører under boligretten, og at sagen i klare og bevismæssigt enkle situationer kan afgøres af fogedretten under en udsættelsesforretning. Huslejenævnet kan derimod prøve, om et vilkår om tidsbegrænsning gør lejeaftalen mere byrdefuld for lejeren end for andre lejere i ejendommen, jf. [§ 22, stk. 1](#), og kan tilsidesætte vilkår på en uautoriseret blanket efter [§ 14, stk. 3](#). Nævnet kan desuden – som led i en almindelig lejetvist – lægge til grund, at et lejeforhold er fortsat tidsbegrænset efter stk. 2.

Spørgsmål	Huslejenævnet	Boligretten	Fogedretten
Tilsidesættelse af tidsbegrænsning (§ 173, stk. 3)	Som udgangspunkt nej	Ja	Ja, i klare tilfælde under udsættelse
Fortsættelse uden tidsbegrænsning (§ 173, stk. 2)	Ja – konstateres	Ja	–
Byrdefuldt vilkår (§ 22) / uautoriseret blanket (§ 14, stk. 3)	Ja	Ja	–

Når Huslejenævnet i en fraflytningssag konstaterer fortsættelse efter stk. 2, sker det netop inden for nævnets kompetence, fordi spørgsmålet om tidsbegrænsethed afgør, hvilke vilkår der gælder for det fortsatte forhold. Det skete i [Huslejenævnet i Vejle, 30. januar 2025](#), og nævnets prøvelse af et tidsbegrænsningsvilkårs gyldighed efter § 14, stk. 3 ses i [Huslejenævnet i København, 27. marts 2026 \(j.nr. 2025-0050706\)](#).

LOV	Lejeloven § 14, stk. 3	Lejeloven § 22, stk. 1	Lejeloven § 173	Lov om boligforhold § 88
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænet opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø 27.03.2026 Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål 30.01.2025			

§ 2 Fortsættelse uden tidsbegrænsning efter § 173, stk. 2 – hvad Huslejenævnet lægger vægt på

Den hyppigste situation i nævnspraksis er, at lejerer simpelthen bliver boende efter den tidsbegrænsede periodes udløb. Lovteksten er klar:

Stk. 2. Benytter lejerer med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerer har opfordret lejerer til at flytte, fortsætter lejerforholdet uden tidsbegrænsning.

Huslejenævnet lægger vægt på to faktiske forhold: (1) at lejerer rent faktisk fortsatte benyttelsen efter udløbet, og (2) at udlejerer ikke inden for én måned bevisligt opfordrede lejerer til at fraflytte. Er disse opfyldt, fortsætter forholdet på de hidtidige vilkår. I [Huslejenævnet i Vejle, 30. januar 2025](#) – et fritliggende parcelhus, der var tidsbegrænset til 1. juli 2022 – fastslog nævnet:

Idet lejer ikke fraflyttede ved udløb af tidsbegrænsningen, fortsætter lejerforholdet uden tidsbegrænsning jf. lejelovens § 173, stk. 2. Lejerforholdet fortsætter på de i lejekontrakten fastsatte vilkår.

Konsekvensen er, at lejerer opnår fuld lejeretlig beskyttelse, herunder de ufravigelige opsigelsesregler – men også, at de oprindeligt aftalte vilkår løber videre. I Vejle-sagen betød det, at en aftalt regulering efter nettoprisindekset, jf. [§ 53](#), fortsat var gyldig, fordi den var aftalt i kontrakten, og udlejer havde givet meddelelse om reguleringen. Fortsættelse efter stk. 2 "frigør" altså ikke lejerer fra byrdefulde, men i øvrigt gyldige, kontraktvilkår.

Forarbejderne understreger, at udlejerer ikke kan holde sig i bevidst uvidenhed: Da udløbstidspunktet fremgår af aftalen, har udlejerer normalt grund til at undersøge, om lejerer er fraflyttet, og følger udlejerer ikke op på en fraflytningsopfordring, kan retten til senere at kræve lejerer sat ud fortages ud fra en passivitetsbetragtning. Det samme resultat – fortsættelse på tidsbegrænsede vilkår – opstår, når udlejerer

aktivt frafalder tidsbegrænsningen. I [Ankenævnet i København, 8. oktober 2025 \(j.nr. 2023-0431343\)](#) fremgik det af nævnets sagsfremstilling:

Inden udløbet af kontrakten oplyste udlejer i mail af 2. november 2011, at tidsbegrænsningen ikke blev gjort gældende, og lejerne fortsatte i lejemålet på almindelige opsigelsesvilkår.

Både Huslejenævnet og Ankenævnet lagde her til grund, at den oprindelige (tidsbegrænsede) kontrakt fortsat var gældende mellem parterne, men at vilkårene om tidsbegrænsning var bortfaldet, fordi parterne i praksis havde behandlet forholdet som tidsbegrænset, og lejerens fortsat boede i lejemålet.

LOV

[Lejeloven § 53](#)[Lejeloven § 173, stk. 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Ankenævnet nedsætter varslet lejeforhøjelse i 80/20-ejendom, men godkender stadig markant forhøjelse til det lejedes værdi trods lejers omfattende egenfinansierede forbedringer 08.10.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål 30.01.2025

§ 3 Gentagne og forlængede korttidskontrakter – ny frist og risikoen for omgåelse

Et tilbagevendende tvistetema er rækken af på hinanden følgende tidsbegrænsede kontrakter for den samme lejer. Her er nævnspraksis tosidet.

Hver ny kontrakt nulstiller indbringelsesfristen. I [Ankenævnet i København, 24. juni 2022 \(j.nr. 2020-0081147\)](#) havde lejerens beboet en ejerlejlighed siden 2017 gennem flere tidsbegrænsede kontrakter. Udlejerens gjorde gældende, at indbringelsen af lejen var for sen efter den dagældende [boligreguleringslovs § 17, stk. 2](#) (krav om nedsættelse inden ét år efter første lejebetaling). Det afviste nævnet: Da der var indgået en ny lejekontrakt pr. 1. april 2019, startede en ny et-årig frist for at indbringe lejen, uanset den tidligere beboelse. Nævnet fastsatte derfor lejenedsættelsen med virkning fra den nye kontrakts ikrafttræden:

Ankenævnet har videre besluttet, at lejen fastsættes med virkning fra 1. april 2019, hvor lejekontrakten er trådt i kraft.

Hvert nyt aftaletidspunkt er altså et selvstændigt skæringspunkt for lejerens frister.

Begrundelsen skal foreligge ved hver forlængelse. Forarbejderne til § 173, stk. 3 fastslår, at vurderingen af, om tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold, ved en forlængelse foretages med udgangspunkt i forholdene på forlængelsestidspunktet, og at flere forlængelser kræver, at der hver gang foreligger grunde til tidsbegrænset udlejning. Forlænges en tidsbegrænset aftale uden ny, selvstændig begrundelse, er vilkåret sårbart over for tilsidesættelse.

Forlængelse kan aftales formløst. En forlængelse forudsætter ikke en ny, underskrevet kontrakt. I [Huslejenævnet i København, 27. marts 2026 \(j.nr. 2025-0050706\)](#) var et tidsbegrænset lejemål aftalt til ophør 1. januar 2025. Nævnets flertal fandt, at parterne ved sms-korrespondance i oktober–december 2024 havde indgået en bindende aftale om forlængelse, og at det forhold, at der ikke blev udfærdiget en ny kontrakt, ikke var afgørende, når der forelå en gyldig lejeaftale, der skulle forlænges, og alle øvrige vilkår dermed var aftalt.

LOV

[Boligreguleringsloven § 17, stk. 2](#)[Lejeloven § 173, stk. 3](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænget opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø	27.03.2026
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København	24.06.2022

Dokumentations- og beviskrav: fremhævelse af vilkåret og autoriseret blanket

Tidsbegrænsning forudsætter en aftale, og det skal efter forarbejderne klart fremgå af lejeaftalen, at der er tale om en tidsbegrænset aftale. Hvor selve den materielle begrundelse prøves af boligretten, kontrollerer Huslejenævnet de **formelle** rammer om vilkåret.

Uautoriseret typeformular. Efter § 14, stk. 1 må der ved indgåelse af beboelseslejeaftaler kun anvendes autoriserede blanketter, og efter § 14, stk. 3 er bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end loven, ugyldige, hvis en uautoriseret blanket anvendes. De gældende autoriserede blanketter (Typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og den engelske udgave af 1. januar 2025) fremgår af [bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler](#). I [Huslejenævnet i København, 27. marts 2026 \(j.nr. 2025-0050706\)](#) var kontrakten indgået på en Typeformular A, 9. udgave, der var oversat til engelsk og ændret i layout og opsætning. Nævnet konstaterede:

Nævnet har konstateret, at lejekontrakten er indgået på en uautoriseret typeformular, Typeformular A, 9. udgave, idet den er oversat til engelsk og der er ændret i layout og opsætning af typeformularen. Bestemmelser, der pålægger lejerne større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i lejeloven, er dermed ugyldige, jf. lejelovens § 14, stk. 3.

Nævnet besluttede på den baggrund, at "vilkåret om tidsbegrænsning af lejeforholdet til den 1. januar 2025 i lejekontraktens § 2 er ugyldigt". Et nævnsmedlem byggede særskilt resultatet på, at tidsbegrænsningen bortfaldt, fordi den ikke var særligt fremhævet i en uautoriseret blanket.

Bevisbyrde og skæringstidspunkt. Forarbejderne placerer bevisbyrden hos udlejeren: Udlejeren skal kunne godtgøre, at tidsbegrænsningen er nødvendig af hensyn til en rimelig varetagelse af udlejerens interesser, og den rimelige begrundelse skal foreligge ved aftalens indgåelse. Efterfølgende forhold, hvorved begrundelsen bortfalder, tillægges ikke betydning. Selv om begrundelsen ikke behøver fremgå af kontrakten, anbefaler forarbejderne, at den skrives ind, da den ellers kan være svær at godtgøre under en senere tvist.

LOV

[Lejeloven § 14, stk. 3](#)[Lejeloven § 22, stk. 1](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænget opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø	27.03.2026
---------	---	------------

§ 5 Hæftelse for leje i den (forlængede) lejeperiode og opsigelsesperioden

Selv når et tidsbegrænset vilkår tilsidesættes eller bortfalder, kan lejeren hæfte for leje i en aftalt periode. Spørgsmålet afgøres konkret.

I [Huslejenævnet i København, 27. marts 2026 \(j.nr. 2025-0050706\)](#) blev selve tidsbegrænsningsvilkåret kendt ugyldigt, men nævnet fandt alligevel, at lejerne hæftede for husleje på 19.000 kr. for perioden 1. januar – 28. februar 2025. Flertallet lagde vægt på, at parterne ved sms-korrespondance havde indgået en bindende

aftale om forlængelse af lejeperioden, mens et mindretal nåede samme beløb ad vejen om en lejeropsigelse med tre måneders varsel. Sagen illustrerer, at et ugyldigt tidsbegrænsningsvilkår ikke i sig selv fritager lejeren for lejebetaling i en periode, parterne i øvrigt har bundet sig til. I [Huslejenævnet i Vejle, 30. januar 2025](#) fastslog nævnet spejlvendt, at forudbetalt leje for en opsigelsesperiode fuldt ud skal tilskrives lejerne i fraflytningsopgørelsen.

Ved aftalt uopsigelighehed følger det af forarbejderne til [§ 173, stk. 1](#), at en lejer, der fraflytter trods uopsigeligheden, som udgangspunkt hæfter for leje i resten af perioden, men at udlejer har en tabsbegrænsningspligt, jf. [§ 175, stk. 3](#), og skal søge genudlejning. Det parallelle princip på erhvervssiden ses i [BS-29611/2024-BOR](#), hvor en erhvervslejer med en tiårig uopsigelighehed, der opsigde uberettiget, blev erstatningsansvarlig for udlejers tab – opgjort under iagttagelse af udlejerens genudlejningspligt efter [erhvervslejeoven § 64, stk. 3](#), så kun det realiserede tab kunne kræves. Selv om erhvervslejemål ikke er omfattet af lejeloven, viser sagen samme grundtanke: lejerens hæftelse i en bunden periode modificeres af udlejerens pligt til at begrænse tabet.

LOV	Erhvervslejeoven § 64, stk. 3	Lejeloven § 173, stk. 1	Lejeloven § 175, stk. 3
PRAKSIS	Byretten · Afgørelse om gyldighed af erhvervslejekontrakt og erstatningsansvar for uberettiget opsigelse 20.12.2024 Huslejenævnet · Huslejenævn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænget opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø 27.03.2026 Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål 30.01.2025		

§ 6 Sagsgang, frister og prøvelse: fra Huslejenævn og ankenævn til boligret

Klagebehandlingen følger lov om boligforhold. Uden for Københavns Kommune kan Huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten, jf. [§ 88, stk. 1](#), og indbringelse skal ske senest fire uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne, jf. [§ 88, stk. 2](#). Det fremgik direkte af klagevejledningen i [Huslejenævnet i Vejle, 30. januar 2025](#):

Nævnets afgørelse kan efter lov om boligforhold § 88 indbringes for Boligretten i Kolding ... inden for 4 uger fra modtagelse af denne afgørelse.

I **Københavns Kommune** indskydes et ekstra trin: Huslejenævnets afgørelser indbringes først for et ankenævn, jf. [lov om boligforhold § 89](#), med samme fireugersfrist og et klagegebyr (166 kr. i 2021-niveau, der reguleres årligt). Ankenævnets afgørelse kan derefter indbringes for boligretten efter reglerne i [§ 88](#). Den tostrengede københavnske model ses i [Ankenævnet i København, 24. juni 2022 \(j.nr. 2020-0081147\)](#) og [Ankenævnet i København, 8. oktober 2025 \(j.nr. 2023-0431343\)](#), hvor ankenævnet henholdsvis stadfæstede og ændrede huslejenævnets afgørelse.

Nævnsafgørelsen er **bindende**, hvis den ikke indbringes rettidigt. Spørgsmålet om tilsidesættelse af en tidsbegrænsning ([§ 173, stk. 3](#)) skal dog som nævnt anlægges direkte ved boligretten, da nævnet ikke har kompetencen. Ved fastsættelsen af sagsomkostninger i sådanne sager fastslog [BS-1025/2017-OLR](#), at sagsgenstanden i en sag om tilsidesættelse af tidsbegrænsning svarer til ét års leje – fordi en sådan sag sidestilles

med en sag om opsigelse efter lejelovgivningen – og altså ikke fem års leje efter den almindelige beregningsregel. Det reducerer retsafgiften og dermed adgangsbarrieren for lejer.

LOV

[Lejeloven § 173, stk. 3](#)[Lov om boligforhold § 88](#)[Lov om boligforhold § 89](#)

PRAKSIS

Landsretten · Prøvelse af sagsomkostninger i boligretssag ved Østre Landsret

30.06.2017

Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål

30.01.2025

§ 7 Sammenhæng med boligrettens og landsrettens praksis om tilsidesættelse efter § 173, stk. 3

Da nævnene ikke selv kan tilsidesætte en tidsbegrænsning, er domstolspraksis den centrale retskilde for, hvornår en tidsbegrænsning er "tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold". Forarbejderne nævner som gyldige begrundelser bl.a. jobskifte eller udstationering uden sikker varig karakter, at en nær slægtning skal bruge boligen, eller et ønske om fremtidigt salg eller personlig brug. Omvendt kan en tidsbegrænsning ikke opretholdes, hvis begrundelsen reelt ligger hos lejer, eller hvis vilkåret alene skal give udlejeren bedre mulighed for at komme af med en lejer eller ændre vilkårene.

Den mest oplysende sag er instansstigen i [BS-28798/2021-KBH](#). En lejlighed i København var udlejet tidsbegrænset for fem år (2016–2021). Kort før udløbet fik lejer lov at "blive boende" i yderligere to år mod at underskrive en opsigelsesblanket. Københavns Byret (boligret) tilsidesatte tidsbegrænsningen efter § 173, stk. 3: Udlejernes begrundelse – et generelt forretningskoncept om udlejning til virksomheder og ambassader – var ikke en tilstrækkelig og konkret begrundelse, og den efterfølgende "opsigelse" var reelt en forlængelse af lejeforholdet, der måtte vurderes på samme grundlag. Østre Landsret stadfæstede i [BS-14920/2023-OLR](#):

Instans	Afgørelse
Københavns Byret (boligret), 6. marts 2023	Tilsidesatte tidsbegrænsningen; "opsigelsen" anset for en forlængelse
Østre Landsret, 27. maj 2025	Stadfæstede; lejer havde ikke udvist retsfortabende passivitet

Landsretten tiltrådte, at lejerens opsigelse reelt indebar en forlængelse af den oprindelige tidsbegrænsede aftale, og henviste i øvrigt til boligrettens grunde for at tilsidesætte vilkåret. Afgørelsen viser to ting: at maskerede forlængelser gennemskues, og at lejer ikke fortaber sin indsigelse mod tidsbegrænsningen ved at have forholdt sig passiv – der er ingen frist for at gøre indsigelse mod tidsbegrænsningen.

Højesteret har i det tilgængelige materiale ikke prøvet anvendelsen af § 173 om tidsbegrænsede lejeaftaler; den ledende praksis findes derfor ved boligretten og landsretten. Bemærk, at opsigelse af det tidsbegrænsede lejeforhold, der opstår efter en tilsidesættelse eller fortsættelse, skal ske efter de almindelige opsigelsesregler i [lejeloven § 171](#) – dette behandles i praksisoversigten om [opsigelse og ophævelse](#).

LOV

[Lejeloven § 171, stk. 1](#)[Lejeloven § 173, stk. 3](#)

PRAKSIS

Landsretten · Østre Landsret stadfæster tilsidesættelse af tidsbegrænsning i lejemål

27.05.2025

Landsretten · Prøvelse af sagsomkostninger i boligretssag ved Østre Landsret

30.06.2017

Byretten · Byret tilsidesatte tidsbegrænsning i lejemål og anså opsigelse for en ugyldig forlængelse

06.03.2023

§ 8 Sammenfatning af nævnenes og domstolenes linje

Praksis tegner et klart, todelt billede af tidsbegrænsede beboelseslejemål:

- **Huslejenævnet** afgør, hvad der gælder for det fortsatte forhold. Bliver lejerer boende efter udløbet uden udlejerens rettidige fraflytningsopfordring, konstaterer nævnet fortsættelse uden tidsbegrænsning efter § 173, stk. 2 – på de hidtidige vilkår, som det skete i [Huslejenævnet i Vejle, 30. januar 2025](#). Nævnet kontrollerer desuden de formelle rammer (autoriseret blanket, § 14, stk. 3, og byrdefuldhed, § 22) og kan kende et tidsbegrænsningsvilkår ugyldigt, jf. [Huslejenævnet i København, 27. marts 2026 \(j.nr. 2025-0050706\)](#).
- **Boligretten** afgør, om selve tidsbegrænsningen kan tilsidesættes efter § 173, stk. 3. Linjen er, at begrundelsen skal være konkret og forankret i udlejerens egne forhold, og at maskerede forlængelser gennemskues, jf. [BS-28798/2021-KBH](#) og [BS-14920/2023-OLR](#).
- **Gentagne kontrakter** kræver selvstændig begrundelse ved hver forlængelse og nulstiller lejerens et-årige frist for at indbringe lejen, jf. [Ankenævnet i København, 24. juni 2022 \(j.nr. 2020-0081147\)](#).

For praktikerer er hovedbudskabet, at udlejerer skal kunne dokumentere en konkret, ved aftaleindgåelsen foreliggende begrundelse i egne forhold, anvende en autoriseret blanket og – vil udlejerer undgå tidsbegrænset fortsættelse – bevisligt opfordre lejerer til at fraflytte inden én måned efter udløbet. Oversigten afgrænser sig fra selve [lejens størrelse](#), [udsættelse på grund af restance](#) og [korttidsudlejning/Airbnb](#).

LOV	Lejeloven § 14, stk. 3	Lejeloven § 22, stk. 1	Lejeloven § 173
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 · Huslejenævn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænget opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø 27.03.2026 Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål 30.01.2025 Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København 24.06.2022		

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lejeloven § 14	stk. 3	Lejeloven § 22	stk. 1
Lejeloven § 171	stk. 1	Lejeloven § 173	
Lov om boligforhold § 88		Lov om boligforhold § 89	

MATERIALE Citerede afgørelser

8 afgørelser

LANDSRETTE	·	ANKEINSTANS	2
27.05.2025	Østre Landsret stadfæster tilsidesættelse af tidsbegrænsning i lejemål	9935-11626	
30.06.2017	Prøvelse af sagsomkostninger i boligretssag ved Østre Landsret	952-1150	

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS	2
20.12.2024 Afgørelse om gyldighed af erhvervslejekontrakt og erstatningsansvar for uberettiget opsigelse	6819-8192
06.03.2023 Byret tilsidesatte tidsbegrænsning i lejemål og anså opsigelse for en ugyldig forlængelse	9847-11517
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS	4
27.03.2026 Huslejenævn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænget opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø	101-132269
08.10.2025 Ankenævnet nedsætter varslet lejeforhøjelse i 80/20-ejendom, men godkender stadig markant forhøjelse til det lejedes værdi trods lejers omfattende egenfinansierede forbedringer	101
30.01.2025 Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål	630-115894
24.06.2022 Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København	101-128661

09

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over ugyldige og byrdefulde lejevilkår

Huslejenævnets prøvelse af typeformular, ufravigelige reguleringsregler og urimelige vilkår efter aftaleloven § 36

Version 1 · Opdateret 29. maj 2026 · 10 afgørelser · 2009-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt samler Huslejenævnets praksis om gyldigheden af lejekontraktens vilkår: hvornår et vilkår er ugyldigt, fordi kontrakten er indgået på en forkert eller uautoriseret typeformular, hvornår et vilkår strider mod lejelovens ufravigelige regler, og hvornår et byrdefuldt vilkår kan tilsidesættes som urimeligt efter aftaleloven § 36. Huslejenævnet anlægger en fast linje: lejerbebyrdende standardvilkår på en forkert typeformular er ugyldige efter lejeloven § 14, stk. 3, mens tærsklen for at tilsidesætte et vilkår som urimeligt er høj. Oversigten sammenholder nævnets afgørelser med den parallelle praksis fra boligretten, landsretten og Højesteret, hvortil nævnets afgørelser kan indbringes inden 4 uger efter lov om boligforhold § 88.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Huslejenævnet fastslår, at en lejekontrakt indgået på en forkert eller uautoriseret typeformular medfører, at alle vilkår, der stiller lejeren ringere end lejelovens almindelige regler, er ugyldige, jf. lejeloven § 14, stk. 3.
- 02** Når typeformularen er forkert, lægger Huslejenævnet til grund, at den indvendige vedligeholdelse forbliver hos udlejer (afsætning til vedligeholdelseskonto efter § 117), og at lejemålet ikke skal afleveres nyistandsat ved fraflytning.
- 03** Huslejenævnet afviser kontraktvilkår, der regulerer lejen på et grundlag uden hjemmel i loven – fx lejeforhøjelse efter antal beboere – som ugyldigt reguleringsgrundlag.
- 04** Huslejenævnet kræver, at de ufravigelige reguleringsregler i § 53, stk. 1, ikke fraviges til skade for lejeren; aftaler herom er uden virkning.
- 05** Ved fri leje prøver Huslejenævnet vilkårenes rimelighed efter aftaleloven § 36, men accepterer ikke, at en lejers pressede eller desperate boligsituation i sig selv gør lejen eller vilkåret urimeligt.
- 06** Huslejenævnet rejser spørgsmålet om typeformularens gyldighed af egen drift – også i sager, der reelt angår noget andet, fx en lejeforhøjelse.

- 07** Højesteret har bekræftet, at byrdefulde standardvilkår i en uautoriseret blanket er ugyldige, mens individuelt udfyldte § 11-vilkår som udgangspunkt falder uden for blanketbeskyttelsen.
- 08** Domstolene anvender aftaleloven § 36 restriktivt på boligretlige aftale- og vedtægtsvilkår; der kræves kvalificeret urimelighed ved aftalens indgåelse, indhold eller senere omstændigheder.
- 09** Huslejenævnets afgørelse er bindende, medmindre hver af parterne indbringer den for boligretten inden 4 uger, jf. lov om boligforhold § 88.

§ 1 Tre selvstændige gyldighedsspor og nævnets prøvelseskompetence

Tre regelsæt kan gøre et lejevilkår helt eller delvist ugyldigt. Huslejenævnets vilkårskontrol hviler på følgende spor:

- **Typeformularkravet.** Ved udlejning til beboelse må der kun anvendes autoriserede blanketter, jf. [Lejelovent § 14, stk. 1](#). Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er »bestemmelser, der pålægger lejerer større forpligtelser eller giver lejerer mindre rettigheder end angivet i loven«, ugyldige, jf. [§ 14, stk. 3](#). Den autoriserede blanket er typeformular A – aktuelt 10. udgave af 1. september 2022 (samt en engelsksproget udgave fra 1. januar 2025), jf. [bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler](#).
- **Ufravigelighed.** Reguleringsreglerne kan ikke fraviges til skade for lejerer, jf. [Lejelovent § 53, stk. 1](#). Et vilkår, der regulerer lejen på en måde, loven ikke hjemler, er uden virkning.
- **Urimelige vilkår.** Et vilkår kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre det gældende, jf. [Aftaleloven § 36](#). I forbrugerforhold suppleres dette af uklarhedsreglen i [§ 38 b](#), hvorefter et ikke individuelt forhandlet vilkår fortolkes mest gunstigt for forbrugeren, og den erhvervsdrivende bærer bevisbyrden for, at vilkåret har været individuelt forhandlet.

Nævnets prøvelseskompetence. Huslejenævnet kan i en konkret tvist tage stilling til, om et vilkår er ugyldigt efter § 14, stk. 3, om det strider mod de ufravigelige regler, og – navnlig for boliger med fri lejefastsættelse – om et vilkår eller den aftalte leje er urimelig efter aftaleloven § 36 (kompetencen følger af lejelovgivningen, jf. den tidligere lejelovs § 106). Forarbejderne til § 14 forudsætter, at bestemmelsen viderefører den tidligere lejelovs § 5 **uden ændring i retstilstanden**, og ældre domstolspraksis om uautoriserede blanketter er derfor fortsat retningsgivende for nævnet.

Afgrænsning: selve lejefastsættelsen behandles i [lejefastsættelse](#), fri lejes gyldighedsbetingelser i [huslejenaevn-fri-leje-nybyggeri](#), vedligeholdelsespligtens fordeling i [huslejenaevn-vedligehold](#) og de generelle aftaleretlige ugyldighedsregler i [aftalelov-31-38](#).

LOV

[Aftaleloven § 36](#)[Aftaleloven § 38b](#)[Lejelovent § 14, stk. 3](#)[Lejelovent § 53, stk. 1](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Lejeforhøjelse i 80/20-ejendom: Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varslings

14.04.2025

§ 2 Forkert typeformular: lejerbebyrdende vilkår er ugyldige

Det gennemgående mønster. Når Huslejenævnet konstaterer, at en lejekontrakt er indgået på en forkert eller uautoriseret typeformular, er konsekvensen fast: alle vilkår, der stiller lejerer ringere end lejelovens almindelige

(deklaratoriske) regler, er ugyldige, jf. [Lejelovent § 14, stk. 3](#). Nævnet tager spørgsmålet op af egen drift – også i sager, der reelt handler om noget andet.

I de to Faxe-sager [sag 320-116314](#) og [sag 320-116333](#) (begge 14. april 2025) indledte nævnet afgørelsen med netop denne konstatering:

Huslejenævnet skal indledningsvist bemærke, at lejekontrakten, som også anerkendt af udlejer er indgået på en forkert typeformular. Det betyder ifølge lejelovens § 14, stk. 3, at vilkår, som stiller lejereren ringere, end lejelovens almindelige regler er ugyldige. Bl.a. påhviler den indvendige vedligeholdelse udlejer, som dermed har pligt til at afsætte 53 kr. pr. m² årligt (2025-niveau) til en indvendig vedligeholdelseskonto, jf. lejelovens § 117, stk. 1. Desuden skal lejemålet ikke afleveres nyistandsat ved fraflytning.

To konkrete retsvirkninger følger Huslejenævnet konsekvent af en forkert typeformular:

- Den indvendige vedligeholdelsespligt forbliver hos udlejer, der skal afsætte det årlige beløb pr. m² til en indvendig vedligeholdelseskonto, jf. [Lejelovent § 117, stk. 1](#).
- Et vilkår om, at lejemålet skal afleveres nyistandsat, er ugyldigt – i tråd med at adgangen til at aftale nyistandsættelse i øvrigt er afskaffet, jf. [Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme](#).

Domstolene har slået linjen fast. Højesteret fastslog i [Sag 274/2013](#) (dom af 12. maj 2014), at en blanket, der afveg væsentligt fra den autoriserede typeformular – bl.a. fordi den obligatoriske, advarende indledning til § 11 manglede – var uautoriseret, og at vilkårene om indvendig vedligeholdelse og om nyistandsættelse ved fraflytning derfor var ugyldige efter den dagældende lejelovs § 5, stk. 2. At lejereren havde underskrevet en udflytningsrapport, påførte hende ikke en selvstændig betalingsforpligtelse, hun ikke i forvejen var bundet af.

LOV	Lejelovent § 14, stk. 3	Lejelovent § 117, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Ugyldighed af vedligeholdelses- og istandsættelsesvilkår i uautoriseret lejekontraksblanket		12.05.2014
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varslings om lejeforhøjelse: Lejemålets stand og lokalt lejeniveau afgørende		14.04.2025
	Huslejenævnet · Lejeforhøjelse i 80/20-ejendom: Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varslings		14.04.2025

§ 3 Standardvilkår eller individuel aftale? Grænsen ved kontraktens § 11

Hvornår er et vilkår »en del af blanketten«? Beskyttelsen i § 14 retter sig mod *standardiserede* blanketvilkår. Et vilkår, der er individuelt udfyldt i kontraktens fritekstfelt (typisk § 11), anses derimod som udgangspunkt for en individuel aftale, som hverken er omfattet af ugyldighedsreglen i [§ 14, stk. 3](#) eller af kravet om fremhævelse af byrdefulde vilkår.

Højesteret trak grænsen i [Sag 285/2013](#) (dom af 23. juni 2015): et vilkår om fri lejeafstansættelse indsat i § 11 i en (uautoriseret) typeformular A, 7. udgave, var **gyldigt**, fordi teksten var visuelt adskilt fra blanketten, individuelt tilpasset det konkrete enfamiliehus og ikke fremstod som en del af selve blanketten. Udgangspunktet – at § 11-vilkår er individuelle – kan altså kun fraviges under særlige omstændigheder, fx hvor det byrdefulde vilkår layoutmæssigt fremstår integreret i blanketten, jf. modsat [Sag 274/2013](#).

For Huslejenævnets vurdering betyder dette, at nævnet må sondre mellem:

- **standardiserede vilkår**, der uden videre er ugyldige på en uautoriseret blanket, og
- **genuint individuelt forhandlede vilkår**, der står og falder med en konkret rimelighedsvurdering efter [Aftaleloven § 36](#).

Som noget nyt forudsætter forarbejderne til § 14, at der i bekendtgørelsen fastsættes krav om fremhævelse af vilkår, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver færre rettigheder end loven – et beslægtet beskyttelseshensyn til det, der bærer blanketreglerne.

LOV	Aftaleloven § 36	Lejelovent § 14, stk. 3	
PRAKSIS	Højesteret · Gyldigheden af vilkår om fri lejefastsættelse i uautoriseret lejekontrakt		23.06.2015
	Højesteret · Ugyldighed af vedligeholdelses- og istandsættelsesvilkår i uautoriseret lejekontraktsblanket		12.05.2014

§ 4 Vilkår uden hjemmel i loven: lejeregulering efter antal beboere

Reguleringsgrundlag skal have hjemmel i loven. Huslejenævnet afviser kontraktvilkår, der knytter en lejeregulering til forhold, loven ikke anerkender som reguleringsgrundlag. I [sag 630-70708](#) (Vejle, afgjort 31. oktober 2024) havde udlejer i lejekontraktens § 11 aftalt, at lejen kunne forhøjes, hvis antallet af beboere steg fra én til to, og udlejer havde modregnet en sådan »forhøjelse« i depositummet.

Huslejenævnet fastslog, at **regulering af lejen baseret på antallet af beboere ikke er en lovlig reguleringsmulighed**, og at vilkåret derfor ikke kunne danne grundlag for hverken lejeforhøjelse eller tilbageholdelse i depositum. Resultatet hænger sammen med ufravigeligheden i [Lejelovent § 53, stk. 1](#): lejen kan kun reguleres på de måder, loven anviser (det lejedes værdi, ændringer i skatter og afgifter, forbedringer samt en eventuelt aftalt nettoprisindeksregulering). Depositummet skulle herefter tilbagebetales fuldt ud.

I samme sag mistede udlejer i øvrigt kravet på istandsættelse, fordi der ikke var udarbejdet en fraflytningsrapport, selv om udlejer udlejede mere end ét beboelseslejemål, jf. [Lejelovent § 187, stk. 5](#) – et selvstændigt eksempel på, at et formkrav, der beskytter lejeren, håndhæves strengt af nævnet.

LOV	Lejelovent § 53, stk. 1	Lejelovent § 187, stk. 5	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Udlejer mister krav på istandsættelse og skal tilbagebetale depositum grundet manglende fraflytningsrapport og ulovlig lejeregulering		05.11.2024

§ 5 Urimelige vilkår efter aftaleloven § 36 – den høje tærskel

Ved fri lejefastsættelse kan Huslejenævnet prøve, om vilkårene – herunder den aftalte leje, en uopsigelsesperiode eller manglende mulighed for besigtigelse før indflytning – er urimelige efter [Aftaleloven § 36](#). Men nævnet (og ankenævnet) accepterer ikke, at en lejers pressede boligsituation i sig selv gør aftalen urimelig.

I [sag 101-125768](#) (afgjort 24. april 2023) gjorde lejeren gældende, at en 15 måneders uopsigelighed og manglende besigtigelse var i strid med § 36, og at han havde været i en »desperat boligsituation«. Huslejenævnets flertal fandt ikke lejen urimelig efter § 36. Huslejeankenævnet (København) **ophævede** ganske vist afgørelsen og hjemviste sagen – men på et helt andet grundlag: aftalen om fri lejefastsættelse var ugyldig, fordi ejendommen

efter [Lejelovent § 6, stk. 2](#) (80/20-reglen) ikke opfyldte betingelserne i [§ 54, stk. 1](#), hvorefter lejen i stedet skulle fastsættes efter det lejedes værdi. Urimelighedsindsigelsen efter § 36 bar altså ikke i sig selv resultatet.

Domstolene bekræfter den høje tærskel. Aftaleloven § 36 anvendes restriktivt på boligretlige aftale- og vedtægtsvilkår:

- I [BS-6447/2020-HJR](#) afviste Højesteret at tilsidesætte en vedtægtsbestemt mindretalsbeskyttelse (krav om enstemmighed) som urimelig efter § 36.
- I [BS-342/2007-HJR](#) fandt Højesteret en prisreguleringsklausul i en andelsboligoverdragelse gyldig: »Der foreligger ikke oplysninger om sådanne særlige omstændigheder, som kan medføre ugyldighed efter aftalelovens § 36, hverken af overdragelsesaftalen eller prisreguleringsklausulen.«
- Omvendt viser [U.2011.1587H](#), at § 36 kan føre til tilsidesættelse, når et vilkår er kvalificeret skævt og indgået under tilsidesættelse af loyalt oplysningspligt.

De generelle aftaleretlige ugyldighedsgrunde behandles nærmere i [aftalelov-31-38](#).

LOV	Aftaleloven § 36	Aftaleloven § 38b	Lejelovent § 6, stk. 2	Lejelovent § 54, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Ejersforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal 12.02.2021 Højesteret · Prisregulering og tilsidesættelse af kontraktvilkår efter [Aftalelovens § 36]/(loven/aftaleloven/36) i sag om svineeksport 21.11.2011 Højesteret · Højesteretsdom om gyldigheden af en prisreguleringsklausul i en andelsboligoverdragelsesaftale 12.05.2009 Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri husleje i nybyggeri på grund af 80/20-reglen og ejendommens oprindelige opførelsesår 24.04.2023			

§ 6 Hvad Huslejenævnet lægger vægt på

Huslejenævnets afgørelser om vilkårskontrol følger et genkendeligt vurderingsmønster. Nævnet lægger gennemgående vægt på følgende – i nævnte rækkefølge:

1. **Er kontrakten på den autoriserede typeformular A?** Er den ikke det, er lejerbebyrdende standardvilkår ugyldige uden yderligere vurdering. Nævnet rejser spørgsmålet af egen drift (sag 320-116314 og 320-116333).
2. **Stiller vilkåret lejereren ringere end loven?** Kun vilkår, der pålægger lejereren større forpligtelser eller giver færre rettigheder end de deklaratoriske regler, rammes af § 14, stk. 3 – ikke vilkår, der er neutrale eller til fordel for lejereren.
3. **Er vilkåret standardiseret eller individuelt?** Individuelt udfyldte § 11-vilkår behandles som aftaler, mens fortrykte/standardiserede vilkår er blanketvilkår (Sag 285/2013 over for Sag 274/2013).
4. **Har reguleringsgrundlaget hjemmel i loven?** Et reguleringsvilkår uden lovhjemmel (fx antal beboere) er uden virkning (sag 630-70708).
5. **Ved fri leje: en konkret § 36-vurdering.** Nævnet vurderer forholdene ved aftalens indgåelse, vilkårets indhold og senere omstændigheder, men tillægger ikke lejerens pressede boligsituation afgørende vægt (sag 101-125768).

Bevis- og dokumentationskrav. Udlejer bærer risikoen for, at kontrakten er på en gyldig typeformular; tvivl herom slår ud til lejerens fordel. Fremlagte sammenligningslemål tillægges kun vægt, hvis de er prøvet af nævn eller domstol (sag 320-116333). Og formkrav, der beskytter lejeren – fx fraflytningsrapport efter § 187, stk. 5 – håndhæves strengt (sag 630-70708).

Afgørelse	Omtvistet vilkår	Nævnets/ankenævnets vurdering	Udfald
Sag 320-116314 og 320-116333	Forkert typeformular	Lejerbebyrdende vilkår ugyldige; indvendig vedligehold hos udlejer; ingen nyistandsættelse	Lejer medhold
Sag 630-70708	Lejeregulering efter antal beboere	Uden hjemmel i loven; kan ikke begrunde forhøjelse/modregning	Depositum tilbagebetales
Sag 101-125768	Fri leje, 15 mdr. uopsigelighed, ingen besigtigelse	§ 36: pressede boligsituation ikke nok; fri leje ugyldig pga. 80/20-reglen	Hjemvist

LOV

[Lejeloven § 14, stk. 3](#)
[Lejeloven § 187, stk. 5](#)

PRAKSIS

Højesteret · Gyldigheden af vilkår om fri lejefastsættelse i uautoriseret lejekontrakt 23.06.2015

Højesteret · Ugyldighed af vedligeholdelses- og istandsættelsesvilkår i uautoriseret lejekontraktsblanket 12.05.2014

Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varslings om lejeforhøjelse: Lejemålets stand og lokalt lejeniveau afgørende 14.04.2025

Huslejenævnet · Lejeforhøjelse i 80/20-ejendom: Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varslings 14.04.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet: Udlejer mister krav på istandsættelse og skal tilbagebetale depositum grundet manglende fraflytningsrapport og ulovlig lejeregulering 05.11.2024

Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri husleje i nybyggeri på grund af 80/20-reglen og ejendommens oprindelige opførelsesår 24.04.2023

§ 7 Klagebehandling, prøvelse og sammenhæng med boligretten

Sagsgang og frister. Huslejenævnet (nedsat i hver kommune efter reglerne i lov om boligforhold) træffer afgørelse i tvister mellem lejer og udlejer i private lejemål. Nævnets afgørelse er bindende for parterne, medmindre den indbringes for domstolene. Efter [Lov om boligforhold § 88, stk. 1](#) kan **hver af parterne** indbringe afgørelsen for **boligretten** (byretten tiltrådt af to sagkyndige lægdommere med boligkendskab). Indbringelse skal ske **senest 4 uger** efter, at afgørelsen er meddelt parterne, jf. [§ 88, stk. 2](#); boligretten kan dog undtagelsesvis tillade indbringelse inden for 1 år. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne indbringe afgørelsen, jf. [§ 88, stk. 3](#). Reagerer ingen part inden fristen, står nævnets afgørelse ved magt.

Særligt i København. Her kan visse huslejenævnsafgørelser først påklages til et **ankenævn** (Huslejeankenævnet), før de kan indbringes for boligretten. Det var netop ankenævnet, der i [sag 101-125768](#) ophævede huslejenævnets afgørelse og hjemviste sagen.

Vejen videre – og hvorfor parallel praksis er bindende. Fra boligretten kan sagen ankes til landsretten og – med tilladelse – til Højesteret. De ledende afgørelser om uautoriserede typeformularer er netop nået helt til Højesteret ad denne vej: [Sag 274/2013](#) og [Sag 285/2013](#) udsprang begge af boligretssager og

fastlægger den ramme, Huslejenævnet anvender. Landsretterne anvender tilsvarende aftaleloven § 36 og reglerne om byrdefulde/uopsigelige vilkår, jf. fx [BS-4980/2023-OLR](#), hvor Østre Landsret tilsidesatte en de facto-uopsigelig, fordi den lovbestemte opsigelsesadgang ikke var oplyst forbrugeren.

LOV	Lov om boligforhold § 88	
PRAKSIS	Højesteret · Gyldigheden af vilkår om fri lejefastsættelse i uautoriseret lejekontrakt	23.06.2015
	Højesteret · Ugyldighed af vedligeholdelses- og istandsættelsesvilkår i uautoriseret lejekontraktsblanket	12.05.2014
	Landsretten · Køge Svømmeklub vinder ankesag mod Grenkeleasing: Status som forbruger sikrede opsigelsesret	08.10.2024
	Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri husleje i nybyggeri på grund af 80/20-reglen og ejendommens oprindelige opførelsesår	24.04.2023

§ 8 Sammenfatning

Huslejenævnets vilkårskontrol kan sammenfattes i fire linjer:

- **Typeformularen er nøglen.** En forkert eller uautoriseret blanket gør lejerbebyrdende standardvilkår ugyldige efter [Lejelovent § 14, stk. 3](#). Den indvendige vedligeholdelse forbliver da hos udlejer (afsætning til konto efter [§ 117, stk. 1](#)), og lejemålet skal ikke afleveres nyistandsat.
- **Individuelle vilkår behandles anderledes.** Ægte individuelt forhandlede § 11-vilkår falder uden for blanketbeskyttelsen og prøves i stedet efter aftaleloven § 36.
- **Reguleringsgrundlag kræver lovhjemmel.** Vilkår, der regulerer lejen på et grundlag, loven ikke kender – fx antal beboere – er uden virkning, jf. ufravigeligheden i [§ 53, stk. 1](#).
- **§ 36 har en høj tærskel.** Et byrdefuldt vilkår – uopsigelig eller manglende besigtigelse – tilsidesættes ikke alene, fordi lejeren stod i en presset boligsituation; der kræves kvalificeret urimelighed, og domstolene anvender § 36 restriktivt på boligretlige aftale- og vedtægtsvilkår.

Nævnets afgørelser kan af hver part indbringes for boligretten inden 4 uger, og den ledende praksis på området er fastlagt af Højesteret. Den praktiske konsekvens for lejere og udlejere er, at gyldigheden af en lejekontrakts vilkår i første række afgøres af, om kontrakten overhovedet er indgået på den autoriserede typeformular A – og dernæst af, om de enkelte vilkår har hjemmel i loven.

LOV	Lejelovent § 14, stk. 3	Lejelovent § 53, stk. 1	Lejelovent § 117, stk. 1	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varslings om lejeforhøjelse: Lejemålets stand og lokalt lejeniveau afgørende			14.04.2025
	Huslejenævnet · Lejeforhøjelse i 80/20-ejendom: Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varslings			14.04.2025
	Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri husleje i nybyggeri på grund af 80/20-reglen og ejendommens oprindelige opførelsesår			24.04.2023

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

[Aftaleloven § 36](#)

[Aftaleloven § 38b](#)

Lejeloven § 14	stk. 3	Lejeloven § 53	stk. 1
Lejeloven § 117	stk. 1	Lov om boligforhold § 88	

MATERIALE Citerede afgørelser 10 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 5

12.02.2021	Ejerforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal	bs-6447-2020-hjr
23.06.2015	Gyldigheden af vilkår om fri lejefastsættelse i uautoriseret lejekontrakt	285-2013
12.05.2014	Ugyldighed af vedligeholdelses- og istandsættelsesvilkår i uautoriseret lejekontraktsblanket	274-2013
21.11.2011	Prisregulering og tilsidesættelse af kontraktvilkår efter [Aftalelovens § 36]/(loven/aftaleloven/36) i sag om svineeksport	64-og-65-2008
12.05.2009	Højesteretsdom om gyldigheden af en prisreguleringsklausul i en andelsboligoverdragelsesaftale	6656-7995

LANDSRETTE · ANKEINSTANS 1

08.10.2024	Køge Svømmeklub vinder ankesag mod Grenkeleasing: Status som forbruger sikrede opsigelsesret	9512-11078
------------	--	------------

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 4

14.04.2025	Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varslings om lejeforhøjelse: Lejemålets stand og lokalt lejeniveau afgørende	320-116314
14.04.2025	Lejeforhøjelse i 80/20-egendom: Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varslings	320-116333
05.11.2024	Huslejenævnet: Udlejer mister krav på istandsættelse og skal tilbagebetale depositum grundet manglende fraflytningsrapport og ulovlig lejeregulering	630-70708
24.04.2023	Ugyldig aftale om fri husleje i nybyggeri på grund af 80/20-reglen og ejendommens oprindelige opførelsesår	101-125768

10

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over virkningstidspunkt, 1-års frist og tilbagebetaling af leje

Huslejenævnets og Ankenævnet for Huslejenævnenes praksis om lejeloven § 40 og tidspunktet for lejenedsættelsens virkning

Version 1 Opdateret 29. maj 2026 6 afgørelser · 2014–2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Når Huslejenævnet nedsætter en for høj leje, afhænger lejerens krav på tilbagebetaling af to forskellige 1-års frister i lejeloven § 40 og af, hvilket grundlag nedsættelsen hviler på. Denne oversigt kortlægger Huslejenævnets og Ankenævnet for Huslejenævnenes praksis om virkningstidspunktet og tilbagebetalingsfristen – herunder den stærkt omtvistede situation, hvor der er sket en mellemliggende regulering (nettoprisindeks eller skatter og afgifter) inden for det første år af lejeforholdet. Praksis viser en skarp sondring mellem omkostningsbestemt leje, hvor nedsættelsen virker fra lejeforholdets start, og leje fastsat efter det lejedes værdi, hvor en særlig 1-års frist gælder, samt en uafklaret 3-2-dissens i Ankenævnet om, hvor langt tilbage tilbagebetaling kan kræves. Østre Landsret har i 2025 bekræftet nævnets restriktive forståelse af, hvilke krav 1-års fristen overhovedet afskærer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** 1-års fristen i lejeloven § 40, stk. 2 gælder KUN krav om tilbagebetaling begrundet i, at lejen overstiger det lejedes værdi – ikke nedsættelser på andet grundlag.
- 02** Huslejenævnet afviser udlejers fristindsigelse ved omkostningsbestemt leje: her gælder § 40, stk. 1 (krav inden 1 år efter fraflytning), og nedsættelsen virker fra lejeforholdets begyndelse.
- 03** Ankenævnet for Huslejenævnene er splittet 3-2 om virkningstidspunktet, når der er sket en mellemliggende regulering (NPI eller skatter/afgifter) inden for det første år.
- 04** Ankenævnets flertal antager, at hver regulering starter en ny frist, så tilbagebetaling efter det lejedes værdi kun kan kræves fra det seneste reguleringstidspunkt – i tråd med forarbejdernes ordlyd om virkning 'tilbage til den seneste huslejeregulering'.
- 05** Huslejenævnet accepterer, at en ny lejekontrakt (fx en ny tidsbegrænset aftale) starter en ny 1-års frist, uanset at lejerens har boet i lejemålet på tidligere kontrakter.

- 06** Huslejenævnet lægger afgørende vægt på udlejers dokumentation; udebliver udlejer fra besigtigelse eller undlader at dokumentere forbedringer, træffes afgørelse på det foreliggende grundlag, og lejerens oplysninger lægges til grund efter lov om boligforhold § 86, stk. 2.
- 07** Østre Landsret har bekræftet, at § 40, stk. 2-fristen ikke afskærer tilbagebetaling tilbage til lejeforholdets start, når nedsættelsen hviler på et andet grundlag end det lejedes værdi (fx væsentlig arealmangel).
- 08** Tilbagebetalingskrav forrentes efter lejeloven § 40, stk. 3 fra betalingstidspunktet, og forældelseslovens almindelige 3-års frist gælder ved siden af fristerne i § 40.

To 1-års frister i lejeloven § 40 – og hvorfor nedsættelsesgrundlaget er afgørende

§ 1

Lejeloven § 40 viderefører uændret den tidligere Boligreguleringsloven § 17, stk. 2 og opstiller to forskellige frister for lejerens krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje:

- **§ 40, stk. 1** er hovedreglen: har udlejeren opkrævet højere leje, depositum eller indskud end tilladt, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbage og lejen nedsat for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal kravet være gjort gældende for huslejenævnet **inden 1 år fra fraflytningstidspunktet**.
- **§ 40, stk. 2** er en undtagelse, der KUN gælder krav begrundet i, at lejen **overstiger det lejedes værdi**: et sådant krav skal være indbragt for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, hvor lejen eller den forhøjede leje **første gang skulle betales**, ellers fortabes det.

Sondringen er afgørende for virkningstidspunktet. Forarbejderne til den sammenskrevne lejelov (lovforslaget som fremsat, 2022) forklarer udtrykkeligt rækkevidden af stk. 2:

"Som undtagelse til reglen om tilbagebetalingskrav i stk. 1 er fastsat en særlig frist for krav om tilbagebetaling, som vedrører krav om tilbagebetaling af leje, der overstiger det lejedes værdi. For et sådant krav gælder, at det skal være indbragt for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales. Kravet fortabes dermed, hvis 1-års fristen overskrides. I disse tilfælde vil lejeren kunne forlange tilbagebetaling af for meget betalt husleje med virkning tilbage til den seneste huslejeregulering."

Forarbejderne fremhæver desuden, at forældelseslovens almindelige 3-års frist og reglerne om afbrydelse gælder ved siden af fristerne i § 40, og at tilbagebetalingskrav efter § 40, stk. 3 forrentes fra betalingstidspunktet. Den tilsvarende afgrænsning af almindelig forældelse af pengekrav behandles i [forældelse af pengekrav](#).

Huslejenævnets prøvelse af fristspørgsmålet er en ren retlig vurdering: nævnet fastlægger først, hvilket regelsæt lejen er fastsat efter (omkostningsbestemt leje eller det lejedes værdi), og afleder heraf, om stk. 1 eller stk. 2 finder anvendelse – og dermed hvor langt tilbage nedsættelsen og tilbagebetalingen rækker. Selve den materielle lejefastsættelse er behandlet i [lejefastsættelse](#).

LOV

[Boligreguleringsloven § 17, stk. 2](#)

[Lejeloven § 40, stk. 1, 2, 3](#)

§ 2

Omkostningsbestemt leje: nedsættelsen virker fra lejeforholdets begyndelse

Det vigtigste anvendelsesområde for sontringen er omkostningsbestemt leje efter [Lejelovent § 19, stk. 1](#). Her gælder **ikke** den særlige 1-års frist i § 40, stk. 2, men derimod [§ 40, stk. 1](#), hvorefter kravet blot skal gøres gældende inden 1 år efter fraflytning. Konsekvensen er, at nedsættelsen får virkning helt tilbage til lejeforholdets start.

Dette fastslog Ankenævnet for Huslejenævnene i [ankenævnets afgørelse af 16. december 2025](#) om en 84 m² lejlighed på Østerbro i en ejendom fra 1898. Lejemålet lå i en ejendom, der pr. 1. januar 1995 omfattede mere end seks beboelseslejligheder, og lejen skulle derfor fastsættes efter de omkostningsbestemte regler i § 19, stk.

1. Udlejer gjorde fristindsigelse gældende:

"Udlejer har gjort gældende, at lejers krav om tilbagebetaling af for meget leje, skal være indgivet senest 12 måneder efter første husleje betaling, eller 12 måneder efter lejeforhøjelse, og at denne betingelse ikke er iagttaget, da første husleje er betalt 15. september 2020, og der ikke har været en stigning i huslejen på noget tidspunkt."

Nævnet afviste denne indsigelse, fordi 1-års fristen i § 40, stk. 2 kun gælder krav efter det lejedes værdi. Da lejen var fastsat omkostningsbestemt, nedsatte nævnet den fra 162.000 kr. til 63.000 kr. årligt (750 kr. pr. m²):

"Den årlige leje nedsættes således fra 162.000 kr. til 63.000 kr. med virkning fra lejemålets begyndelse den 15. september 2020."

Kravet var indbragt den 7. oktober 2022 – ca. tre måneder efter fraflytning den 1. juli 2022 – og dermed inden for både 1-års fristen i § 40, stk. 1 og forældelseslovens 3-års frist. Udlejer blev tillige pålagt at tilbagebetale hele depositummet på 38.100 kr. efter [Lejelovent § 190](#), jf. [§ 187](#), da der ikke var dokumenteret istandsættelseskra. Mønstreet er klart: **Huslejenævnet afviser udlejers fristindsigelse, når lejen er fastsat omkostningsbestemt eller på andet grundlag end det lejedes værdi.**

LOV

[Lejelovent § 19, stk. 1](#)[Lejelovent § 40, stk. 1, 2](#)[Lejelovent § 190](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening

16.12.2025

Det omtvistede virkningstidspunkt ved mellemliggende reguleringer (3-2-dissens)

Ved leje fastsat efter det lejedes værdi – typisk gennemgribende moderniserede lejemål efter [Lejelovent § 19, stk. 2](#) – opstår det centrale tvistepunkt: Hvis lejeren først indbringer sagen mere end et år efter indflytning, men der i mellemtiden er sket en regulering (nettoprisindeks eller skatter og afgifter), hvor langt tilbage virker nedsættelsen så? Spørgsmålet har delt Ankenævnet for Huslejenævnene i to lige afgørelser fra **3. april 2024**, begge afgjort ved stemmeflertal 3 mod 2.

I [ankenævnets afgørelse af 3. april 2024 om en moderniseret lejlighed på Nørrebro](#) begyndte lejeforholdet 7. maj 2021, lejen blev NPI-reguleret pr. 1. januar 2022, og lejerne indbragte sagen 5. maj 2022 – knap et år efter indflytning, men kort efter reguleringen. Flertallet nedsatte lejen til 105.000 kr. årligt **med virkning fra 1. januar 2022**, altså fra den seneste regulering og ikke fra indflytning.

I [ankenævnets afgørelse af 3. april 2024 om lejligheden ved Store Mølle](#) havde det underliggende huslejenævn sat virkningstidspunktet til lejeforholdets start:

"Lejenedsættelsen har virkning fra 1. september 2020, jf. lejelovens § 40, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 17, stk. 2), da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer, inden et år efter at lejen skulle betales første gang."

Ankenævnets flertal (3 mod 2) ændrede dette og fastsatte i stedet virkningstidspunktet til **1. juni 2021**, hvor lejen senest var reguleret før indbringelsen. Flertallets begrundelse var, at § 40, stk. 2 indebærer, at der ved hver regulering starter en ny frist, så tilbagebetaling kun kan kræves fra det seneste reguleringstidspunkt – en læsning, der har direkte støtte i forarbejdernes ord om virkning "tilbage til den seneste huslejeregulering". Mindretallet på to medlemmer ville lade nedsættelsen virke fra indflytning, sådan som det underliggende huslejenævn havde gjort.

Afgørelse (3. april 2024)	Lejegrundlag	Mellemliggende regulering	Indbragt	Virkning iflg. ankenævnets flertal
Nørrebro-lejligheden	§ 19, stk. 2 (det lejedes værdi)	NPI pr. 1. jan. 2022	5. maj 2022	1. jan. 2022 (seneste regulering)
Store Mølle-lejligheden	§ 19, stk. 2 (det lejedes værdi)	Skatter/afgifter	27. juli 2021	1. juni 2021 (seneste regulering)

Mønstret er, at **Ankenævnets flertal flytter virkningstidspunktet frem til den seneste regulering**, mens et stærkt mindretal fastholder virkning fra indflytning. Den underliggende reguleringsvarsling som sådan behandles i [lejeregulering ved skatter, afgifter og NPI](#), og betingelserne for selve moderniseringen i [gennemgribende modernisering](#).

LOV	Lejeloven § 19, stk. 2	Lejeloven § 40, stk. 2	Lejeloven § 42, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist		
	03.04.2024		
	Huslejenævnet · Ankenævnet ændrer huslejenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt for gennemgribende moderniseret lejemål		
	03.04.2024		

§ 4 En ny lejekontrakt udløser en ny 1-års frist

Et særskilt spørgsmål er, hvad der sker, når lejerer har boet i samme lejemål gennem flere på hinanden følgende kontrakter. Her accepterer Huslejenævnet, at indgåelsen af en **ny** lejekontrakt starter en ny 1-års frist efter § 40, stk. 2, uanset hvor længe lejerer faktisk har boet i lejemålet.

Dette fremgår af [ankenævnets afgørelse af 24. juni 2022](#) om en udlejet ejerlejlighed på 59 m² i en ejendom fra 1936 (lejefastsættelse efter [Boligreguleringsloven § 29c](#), dvs. det lejedes værdi). Lejerer havde beboet lejemålet siden 2017 gennem flere tidsbegrænsede kontrakter, og udlejer gjorde gældende, at kravet var fremsat for sent efter den dagældende [Boligreguleringsloven § 17, stk. 2](#). Ankenævnet afviste fristindsigelsen og fastslog:

"Ankenævnet har videre besluttet, at lejen fastsættes med virkning fra 1. april 2019, hvor lejekontrakten er trådt i kraft."

Da der var indgået en ny lejekontrakt pr. 1. april 2019, startede en ny et-årig frist, og nedsættelsen – fra 102.000 kr. til 44.250 kr. årligt (750 kr. pr. m²) – fik virkning fra dette tidspunkt, uanset den tidligere beboelse. Princippet er, at **Huslejenævnet knytter fristens begyndelse til, hvornår lejen efter den aktuelle kontrakt første gang skulle betales**, og at en ny aftale dermed nulstiller fristen til lejerens fordel.

LOV

[Boligreguleringsloven § 17, stk. 2](#)
[Boligreguleringsloven § 29c](#)
[Lejelovent § 40, stk. 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København 24.06.2022

§ 5 Hvad Huslejenævnet lægger vægt på – dokumentation, bevisbyrde og udeblivelse

Ved siden af de retlige frist- og virkningsspørgsmål viser afgørelserne et fast bevismæssigt mønster.

Huslejenævnet lægger afgørende vægt på, at udlejer dokumenterer sit grundlag, og vender bevisbyrden mod den udlejer, der ikke medvirker.

- **Afgørelse på det foreliggende grundlag.** Når udlejer udebliver fra besigtigelse eller undlader at fremlægge dokumentation, træffer nævnet afgørelse efter [Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#), hvorefter nævnet kan "fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde" og lægge lejerens fremstilling til grund. I [afgørelsen af 16. december 2025](#) mødte udlejer ikke op til besigtigelsen og dokumenterede ikke påståede forbedringer; nævnet lagde derfor lejerens oplysninger til grund og fastsatte budgetlejen skønsmæssigt.
- **Dokumentation for modernisering.** I sagerne om det lejedes værdi gennemgår nævnet fakturabilag, forbedringsandel og overholdelse af orienterings- og energimærkningskrav, før det overhovedet tager stilling til frist og virkningstidspunkt. Først når moderniseringen er dokumenteret, vurderes lejen mod det lejedes værdi efter [Lejelovent § 42, stk. 2](#).
- **Depositum og forbrugsregnskab.** Manglende fraflytningsrapport og ugyldige forbrugsregnskaber (fx uden lovpligtig indsigelsesvejledning) fører til, at udlejers krav bortfalder, jf. [afgørelsen af 24. juni 2022](#).
- **Tillægsgebyr ved fuldt medhold.** Får lejereren fuldt eller delvist medhold, pålægges udlejer et tillægsgebyr efter [Lov om boligforhold § 82, stk. 2](#) – i 2025-sagen 6.896 kr.

De processuelle rammer for nævnets og beboerrepræsentanternes adgang til at indbringe sager er beskrevet i [Vejledning om ændringer i lejelovgivningen pr. 1. juli 1994 og 1. januar 1995](#), der bl.a. omtaler adgangen til at indbringe huslejenævnets afgørelser for boligretten.

LOV

[Lejelovent § 42, stk. 2](#)
[Lov om boligforhold § 82, stk. 2](#)
[Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening

16.12.2025

Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København

24.06.2022

§ 6 Sagsgang og prøvelse: fra huslejenævn til ankenævn, boligret og landsret

Fristen for at indbringe selve huslejenævnets afgørelse er en anden end fristerne for tilbagebetalingskravet og skal holdes adskilt fra dem. Sagsgangen følger [Lov om boligforhold §§ 88-89](#):

- **I Københavns Kommune** kan huslejenævnets afgørelser indbringes for **Ankenævnet for Huslejenævnene** efter [§ 89](#), senest **4 uger** efter underretning om afgørelsen. Klageren betaler et gebyr på 166 kr. pr. lejlighed (2021-niveau), jf. [§ 89, stk. 4](#). Alle fire nævnsafgørelser i denne oversigt er afgjort af dette ankenævn.
- **Uden for København** indbringes huslejenævnets afgørelse direkte for **boligretten** efter [§ 88](#), ligeledes inden **4 uger**, jf. [§ 88, stk. 2](#). Ankenævnets afgørelse kan videre indbringes for boligretten, og boligrettens dom kan ankes til landsretten.

Domstolene har bekræftet og præciseret nævnenes linje. Østre Landsret tog i **2025** stilling til netop rækkevidden af [§ 40, stk. 2](#) i [BS-28175/2024-OLR](#): Et huslejenævn havde nedsat lejen på grund af væsentlig arealmangel (beboelsesareal reduceret fra 150 m² til ca. 85 m²), og boligretten gav nedsættelsen virkning helt tilbage til 2018. Udlejer påberåbte sig [Lejeloven § 40, stk. 2](#) og gjorde subsidiært gældende, at nedsættelsen tidligst kunne virke fra indbringelsen for huslejenævnet. Landsretten stadfæstede og fastslog, at nedsættelsen ikke var en lejefastsættelse efter det lejedes værdi, men en følge af arealmanglen, hvorfor 1-års fristen i [§ 40, stk. 2](#) ikke afskar tilbagebetaling. Dommen bekræfter dermed nævnets restriktive forståelse af, at fristen i [stk. 2](#) kun rammer krav begrundet i det lejedes værdi.

Vestre Landsret havde tidligere i [BS-2288/2013-VLR](#) prøvet 1-års fristen i forgængerens [Boligreguleringsloven § 17, stk. 1](#). Landsretten ophævede boligrettens dom og hjemviste sagen, idet fristen efter en fortolkning af forarbejderne ikke fandt anvendelse i den konkrete situation uden ejerskifte på udlejersiden. Afgørelsen illustrerer, at fristbestemmelsernes rækkevidde fortolkes kontekstuel og på grundlag af forarbejderne – og at frist- og virkningsspørgsmål reelt prøves fuldt ud ved boligret og landsret.

Det bemærkes, at selve 3-2-dissensen om virkningstidspunktet ved mellemliggende reguleringer ikke ses afklaret ved en offentliggjort landsrets- eller højesteretsafgørelse i det gennemgåede materiale; retsstillingen på dette punkt hviler derfor fortsat på nævnenes – indbyrdes uenige – praksis og på forarbejdernes ordlyd.

LOV

[Boligreguleringsloven § 17, stk. 1](#)[Lejeloven § 40, stk. 2](#)[Lov om boligforhold § 88, stk. 2](#)[Lov om boligforhold § 89, stk. 4](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsret stadfæster nedsættelse af husleje på grund af væsentlig arealmangel

25.04.2025

Landsretten · Boligrettens dom ophævet: Fortolkning af Boligreguleringslovens § 17 vedrørende frist for krav om lejenedsættelse

22.09.2014

§ 7 Sammenfatning – de tidsmæssige rammer for tilbagebetaling

Praksis om virkningstidspunkt og tilbagebetalingsfrist kan sammenfattes i fire spor:

1. **Nedsættelsesgrundlaget styrer fristen.** Den korte 1-års frist i [Lejeloven § 40, stk. 2](#) gælder alene krav begrundet i, at lejen overstiger det lejedes værdi. Ved omkostningsbestemt leje og andre grundlag (fx arealmangel) gælder [§ 40, stk. 1](#), og nedsættelsen virker fra lejeforholdets begyndelse – bekræftet af nævnet i [afgørelsen af 16. december 2025](#) og af Østre Landsret i [BS-28175/2024-OLR](#).
2. **Mellemliggende reguleringer er uafklaret.** Ved det lejedes værdi har Ankenævnets flertal i [Nørrebro-sagen](#) og [Store Mølle-sagen](#) (begge 3-2) antaget, at tilbagebetaling kun kan kræves fra seneste reguleringstidspunkt, mens et mindretal vil lade nedsættelsen virke fra indflytning.

3. **Ny kontrakt nulstiller fristen.** En ny lejeaftale starter en ny 1-års frist uanset tidligere beboelse, jf. afgørelsen af 24. juni 2022.
4. **Bevisbyrde og forrentning.** Huslejenævnet lægger udlejers manglende dokumentation til last efter [Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#), og tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet efter [Lejelovent § 40, stk. 3](#), idet forældelseslovens 3-års frist gælder ved siden af § 40.

Den praktiske lære for lejeren er at indbringe sagen så tidligt som muligt – og helst inden den første mellemliggende regulering – for at sikre, at nedsættelsen og tilbagebetalingen rækker længst muligt tilbage.

LOV	Lejelovent § 40, stk. 1, 3	Lov om boligforhold § 86, stk. 2	
PRAKSIS	Landsretten · Landsret stadfæster nedsættelse af husleje på grund af væsentlig arealmangel		25.04.2025
	Huslejenævnet · Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening		16.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist		03.04.2024
	Huslejenævnet · Ankenævnet ændrer huslejenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt for gennemgribende moderniseret lejemål		03.04.2024
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København		24.06.2022

REFERENCE Lovgrundlag

5 paragraffer

Boligreguleringsloven § 17	stk. 2	Lejelovent § 19
Lejelovent § 40	stk. 1, 2	Lov om boligforhold § 88
Lov om boligforhold § 89		

MATERIALE Citerede afgørelser

6 afgørelser

LANDSRETTE · ANKEINSTANS		2
25.04.2025	Landsret stadfæster nedsættelse af husleje på grund af væsentlig arealmangel	9813-11472
22.09.2014	Boligrettens dom ophævet: Fortolkning af Boligreguleringslovens § 17 vedrørende frist for krav om lejenedsættelse	31-31
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		4
16.12.2025	Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening	101
03.04.2024	Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist	101-125927
03.04.2024	Ankenævnet ændrer huslejenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt for gennemgribende moderniseret lejemål	101-125972
24.06.2022	Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København	101-128661