

PRAKSISOVERSIGTER • SAMLET UDGAVE

Praksis inden for *lejeret*

Huslejenævnet og boligretten – lejerettens stridspunkter samlet.

OVERSIGTER

12

AFGØRELSE

413

PERIODE

2004–2026

12 OVERSIGTER

Indhold

01	Airbnb og korttidsudlejning	42 afg.
02	Boligretten som særlig domstol og indbringelse af huslejenævnsafgørelser	54 afg.
03	Erhvervslejeret	6 afg.
04	Fraflytningsopgørelse (Huslejenævnet)	37 afg.
05	Fraflytningsopgørets materielle tvister i boligretten (istandsættelseskrav, udlejers tab og modregning)	47 afg.
06	Fremleje af boliglejemål	21 afg.
07	Lejefastsættelse	30 afg.
08	Lejeret – opsigelse og ophævelse	39 afg.
09	Skimmelsvamp i lejbolig – huslejenedsættelse og ophævelse	21 afg.
10	Udsættelse af lejer – 14-dages-påkrav ved lejerestance	29 afg.
11	Vedligehold og forbedringer (Huslejenævnet)	41 afg.
12	Vedligeholdelse og istandsættelse i almene boliger	46 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 · LEJERET

Praksisoversigt over Airbnb og korttidsudlejning

Sommerhuslovens dagegrænser, bopælspligt, fremleje og ejerforeningers vedtægter

Version 2 · Opdateret 15. jul. 2026 · 42 afgørelser · 2009-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Korttidsudlejning via Airbnb, Booking og lignende platforme reguleres ikke af én lov, men af flere lag, der virker samtidig og uafhængigt af hinanden: sommerhusloven (dagegrænserne på 30/70/100 dage og forbuddet mod erhvervsmæssig udlejning uden tilladelse), lov om boligforhold og planloven (bopælspligt og lokalplanens anvendelsesbestemmelse), lejeloven, almenlejeloven samt andels- og ejerforeningers vedtægter (om beboeren overhovedet må udleje) – og endelig skatte- og momslovgivningen. Praksis viser et konsekvent mønster: den enkelte boligejer må gerne tjene penge på sin bolig, når han selv er væk, men systematisk udlejning uden egen beboelse behandles som ulovlig hoteldrift. Højesteret har stadfæstet eksklusion af en andelshaver for Airbnb-drift, kommunerne håndhæver bopælspligten med forbrugsdata, og Landsskatteretten pålægger moms og nægter erhvervsmæssig status.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål kræver ikke tilladelse, men er begrænset til 30 dage pr. kalenderår – eller 70 dage, hvis udlejningen UDELUKKENDE formidles af en virksomhed, der indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, og op til 100 dage, hvis kommunalbestyrelsen har hævet grænsen.
- 02** Dagegrænsen knytter sig til BOLIGEN, ikke til beboerne: ægtefæller, samlevende og bofæller kan ikke lægge deres dage sammen. Blandes selvformidlet udlejning ind i platformsudlejningen, falder man tilbage til 30-dagesgrænsen.
- 03** Al anden ferieudlejning end af egen fulde helårsbolig – herunder værelsesudlejning, pendlerboliger, tomme boliger og opkøbte lejligheder – er fortsat omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, og bliver ulovlig, så snart den bliver erhvervsmæssig.
- 04** Erhvervsmæssighed beror på en samlet vurdering af antal boliger, ejerens egen reelle brug og udlejningens omfang; tilladelse til erhvervsmæssig ferieudlejning gives som altovervejende hovedregel ikke.
- 05** Airbnb-gæsten er ikke lejer i lejelovens forstand: efter lejelovens § 1, stk. 3, gælder loven ikke for beboelsesrum udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål – korttidsgæsten har derfor hverken opsigelsesbeskyttelse eller huslejebeskyttelse.

- 06** En lejer har ret til at fremleje halvdelen af beboelsesrummene (§ 157) eller hele lejligheden i op til 2 år ved midlertidigt fravær (§ 158) – men ingen af delene hjemler korttidsudlejning til skiftende turister, og overtrædelse kan føre til ophævelse efter § 182, stk. 1, nr. 6, efter forudgående indsigelse.
- 07** Højesteret har stadfæstet eksklusion af en andelshaver, der drev erhvervsmæssig og hostel-lignende udlejning via Airbnb, jf. den dagældende lejelovs §§ 93 og 94.
- 08** Ejerforeningen kan begrænse ejerens ret til udlejning, men kun ved en gyldigt vedtaget og TINGLYST fravigelse af normalvedtægten, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3 – ellers gælder normalvedtægten.
- 09** Kommunen kan påbyde ophør af ferie- og fritidsanvendelse af en bolig, som en lokalplan har fastlagt til helårsbeboelse, men kan ikke tvinge ejeren til rent faktisk at bo der eller udleje den – lokalplanen kan ikke pålægge handlepligt.
- 10** Til brug for undersøgelse af bopælspligtsovertrædelser kan kommunen indhente forbrugsdata fra forsyningsselskaber (lov om boligforhold § 11) – Planklagenævnet har accepteret vandforbrugsdata som bevis for ulovlig feriebrug.
- 11** Overtrædelse af bopælspligten straffes med bøde efter lov om boligforhold § 12, stk. 1, nr. 4, og lokalplanovertrædelser efter planlovens § 64; kommunen kan desuden få et lovliggørelsespåbud fulgt op med fortløbende tvangsbøder.
- 12** Skattemæssigt gælder et bundfradrag efter ligningslovens § 15 Q, der er markant højere, når lejeindtægten indberettes – men Landsskatteretten anerkender ikke Airbnb-korttidsudleje af egen bolig som erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed, og virksomhedsordningen kan derfor ikke anvendes.
- 13** Momsmæssigt er korttidsudlejning under 1 måned og udlejning på hotellignende vilkår IKKE omfattet af momsfritagelsen i momslovens § 13, stk. 1, nr. 8 – udlejning via platforme til turister er derfor som udgangspunkt momspligtig, når registreringsgrænsen overskrides.
- 14** Forsøg på at 'omdøbe' et boliglejemål til hotellejlighed, business apartment eller erhvervsleje anerkendes ikke: domstole og huslejenævn ser på den faktiske anvendelse, og lejen nedsættes efter lejelovens almindelige regler.
- 15** En bred politisk aftale af 22. januar 2026 indfører lovbestemt oplysningspligt for udlejningsplatforme, ejere og brugere samt skærpede sanktioner mod 'skyggehhoteller' – med evaluering i 2028.

Fire regelsæt rammer den samme udlejning – og de virker uafhængigt af hinanden

§ 1

Der findes ikke én "Airbnb-lov". En og samme udlejning kan samtidig være lovlig efter ét regelsæt og ulovlig efter et andet, og myndighederne har hver deres kompetence. Den, der rådgiver om korttidsudlejning, må derfor gennemgå følgende lag hver for sig:

Regelsæt	Hovedspørgsmål	Myndighed
Sommerhusloven §§ 1, 5 og 6	Er udlejningen inden for dagegrænsen – og er den erhvervsmæssig?	Plan- og Landdistriktsstyrelsen (tidl. Erhvervsstyrelsen); Planklagenævnet som klageinstans
Lov om boligforhold §§ 7, 11 og 12	Er boligen taget i brug til "sommerbeboelse el.lign." i strid med bopælspligten?	Kommunalbestyrelsen
Planloven §§ 18, 19, 40 og 51	Strider anvendelsen mod lokalplanens anvendelsesbestemmelse?	Kommunalbestyrelsen; Planklagenævnet
Lejelloven §§ 157-159 og 182 / almenlejelejen §§ 64-65 / andels- og ejerforeningsvedtægter	Må beboeren overhovedet overlade brugen til andre?	Huslejenævn og boligret; foreningens generalforsamling og de almindelige domstole
Ligningsloven §§ 15 O og 15 Q og momsloven § 13	Beskatning, bundfradrag og momspligt	Skatteforvaltningen; Landsskatteretten og Skatterådet

Et afgørende og ofte overset udgangspunkt er, at **Airbnb-gæsten slet ikke er lejer i lejellovens forstand**. Efter [lejelloven § 1, stk. 3](#) gælder loven – bortset fra § 17 – ikke for

"aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål."

Korttidsgæsten har derfor hverken opsigelsesbeskyttelse, huslejeskyttelse eller adgang til huslejenævnet. Til gengæld er det netop den manglende beskyttelse, der gør konstruktionen attraktiv at misbruge – og som forklarer, hvorfor domstole og huslejenævn konsekvent ser gennem etiketten og på den faktiske anvendelse, jf. sektionen om "hotellejligheder" nedenfor.

LOV

[Lejelloven § 1, stk. 3](#)
[Lov om boligforhold § 7, stk. 1](#)
[Planloven § 18](#)
[Sommerhusloven § 1, stk. 1](#)

§ 2 Dagegrænserne: 30, 70 og 100 dage for egen fulde helårsbolig

Kernebestemmelsen er [sommerhuslovens § 5](#), der blev indsat ved [LOV nr 368 af 09/04/2019](#) om udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.:

- **§ 5, stk. 1:** Ejere og brugere må højst udleje deres **fulde helårsbolig** til ferie- og fritidsformål i **30 dage pr. kalenderår**.
- **§ 5, stk. 2:** Formidles udlejningen **udelukkende** af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, må der udlejes i op til **70 dage**.
- **§ 5, stk. 3:** Udlejer man i samme kalenderår også husrum (værelser) i boligen, bevares 70-dagesgrænsen kun, hvis også værelsesudlejningen formidles af en indberettende virksomhed. Ellers falder man tilbage til 30 dage.
- **§ 6, stk. 1:** Kommunalbestyrelsen kan hæve grænsen fra 70 til **op til 100 dage** pr. kalenderår. Beslutningen skal offentliggøres på kommunens hjemmeside og meddeles ministeren.

Samtidig blev denne udlejning ved [§ 1, stk. 2](#) undtaget fra det almindelige tilladelseskrav i [§ 1, stk. 1, nr. 1](#). Forarbejderne til § 5 præciserer, hvad der gælder – og de er usædvanligt konkrete. Om **hvad der er "egen fulde helårsbolig"**:

"Ved fulde helårsbolig forstås som udgangspunkt udlejning af hele boligen, inklusive alle boligens værelser. Efter omstændighederne kan det dog i konkrete tilfælde bero på et skøn ... Eksempelvis vil der gælde en formodning for, at der er tale om udlejning af den fulde helårsbolig, hvis et eller enkelte rum under udlejningen er aflåst."

Om **hvem grænsen gælder for**:

"Det antal dage, som en bolig ... maksimalt må udlejes i efter den foreslåede § 5, knytter sig til boligen og ikke til boligens enkelte beboere. Ægtefæller, samlevende eller bofæller har dermed ikke mulighed for at udleje i større omfang, end hvis der var tale om en enkelt beboer."

Sker der derimod en **fuldstændig udskiftning af boligens beboere** i løbet af kalenderåret (salg, genudlejning, fremleje), begrænses de nye beboeres udlejning ikke af de tidligere beboeres forbrug af dage.

Om **hvad der ikke er omfattet** – og altså fortsat er underlagt tilladelseskravet i § 1, stk. 1, nr. 1 – nævner forarbejderne udtrykkeligt: sommerhuse og fritidsboliger, boliger med fleksboligtilladelse, **pendlerboliger**, **tomme boliger** og **udlejning af enkelte værelser ("husrum")**. Netop derfor rammer dagegrænsen ikke den investor, der køber en lejlighed alene med henblik på korttidsudlejning: den bolig "tjener" ikke til nogens helårsbolig, og udlejningen skal derfor bedømmes efter erhvervsmæssighedsreglen.

Om forholdet til den tidligere retstilstand bemærkede lovgiver ærligt, at reglerne både kan være en stramning og en lempelse:

"Det antages, at de foreslåede regler ... indebærer, at der kan og i flere tilfælde formentlig vil være tale om en stramning i forhold til de nugældende regler i sommerhusloven. ... Omvendt vil selv en meget kort udlejning af en helårsbolig efter de gældende regler i helt ekstraordinære tilfælde kunne vurderes som erhvervsmæssig, mens den vil være inden for udlejningsgrænserne efter de nye foreslåede regler."

Endelig kobler [lov om boligforhold § 7, stk. 4](#) de to regelsæt sammen: udlejning inden for sommerhuslovens § 5 (og § 5, jf. § 6, stk. 1) kræver **ikke** kommunalbestyrelsens samtykke efter bopælspligtsreglerne. Holder man sig inden for dagegrænsen, er man altså også fri af bopælspligtsproblemet.

LOV

[Lov om boligforhold § 7, stk. 4](#)

[Sommerhusloven § 1, stk. 1, 2](#)

[Sommerhusloven § 5, stk. 1-3](#)

[Sommerhusloven § 6, stk. 1](#)

Erhvervsmæssig ferieudlejning kræver tilladelse – og tilladelse gives § 3 stort set aldrig

Uden for dagegrænserne gælder hovedreglen i [sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1](#): ejere og brugere må ikke uden tilladelse efter [§ 2](#) "erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse".

Den administrative fortolkningsramme er [Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.](#), der udtrykkeligt også gælder "øvrige helårsboliger uden bopælspligt, når de udlejes til ferie- og fritidsmæssige formål". Vejledningen fastslår indledningsvis udgangspunktet:

"Gennem årene har der været en restriktiv praksis i forhold til muligheden for at få tilladelse til erhvervsmæssig udlejning, idet tilladelse til udlejning som udgangspunkt ikke gives."

Vurderingen af erhvervsmæssighed hviler på tre generelle kriterier: **antallet af udlejede boliger, ejerens eget brug og udlejningens omfang**. For 1-2 boliger opstiller vejledningen en tommelfingerregel:

"Erhvervsstyrelsen [vil] som udgangspunkt ikke betragte enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse som erhvervsmæssig, hvis ejeren selv bruger hvert af sommerhusene i mindst 2 uger årligt, så udlejningen har karakter af et supplement til eget brug, og udlejningen af sommerhusene ikke overstiger 41 uger, så udlejningen ikke antager en professionel karakter."

Egen brug skal være **reel**: ophold udelukkende med henblik på at klargøre boligen til næste udlejning tæller ikke som rekreativ anvendelse, men taler tværtimod for erhvervsdrift.

Vejledningen præciserer også, at planlovens og sommerhuslovens grænser **ikke** er kommunikerende kar:

"Planlovens adgang til at anvende et sommerhus i op til 43 uger årligt medfører derfor ikke en tilsvarende ret til også at udleje et sommerhus i samme periode, og vurderingen af udlejningen skal ske efter sommerhuslovens regler."

Tilsynet føres reaktivt. Ifølge vejledningen indleder styrelsen typisk med at indhente oplysninger fra Skattestyrelsen og kontakte udlejningsbureauer og ejeren; herefter varsles og træffes eventuelt afgørelse om påbud om at bringe det ulovlige forhold til ophør – normalt med en frist på 3 måneder og krav om dokumentation for, at udlejningen er ophørt. [Sommerhuslovens § 11](#) understøtter dette med en indberetningspligt for kommunalbestyrelser, told- og skatteforvaltningen og tinglysningsmyndigheder, når de får kundskab om virksomhed, der kan være omfattet af §§ 1, 5 og 6.

Afgrænsningen mod egentlig hotelvirksomhed er ikke altid skarp. Planklagenævnet har i **25/07433** behandlet netop spørgsmålet om hoteldrift og fortolkningen af eksisterende lovlig anvendelse, med inddragelse af [sommerhuslovens § 1, stk. 5](#) om selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster – se **25/07433**. Tilsvarende afgrænsningsspørgsmål behandles i [Vejledning om glamping](#), hvor Plan- og Landdistriktsstyrelsen gentager, at ejere af enheder, der udlejes erhvervsmæssigt, "ikke [vil] kunne forvente at få en udlejningstilladelse hertil".

De procedurale rammer for tilladelsessager fremgår af [bekendtgørelse om oplysningspligt og sagsbehandlingsregler m.v. for sager efter sommerhusloven](#).

LOV

[Sommerhusloven § 1, stk. 1](#)[Sommerhusloven § 2, stk. 1](#)[Sommerhusloven § 11, stk. 1](#)

PRAKSIS

Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om hoteldrift i Hirtshals og fortolkning af eksisterende lovlig anvendelse 27.02.2026

§ 4 Bopælspligten: lov om boligforhold §§ 7, 11 og 12

Selvstændigt af sommerhusloven gælder bopælspligtsreglerne. Efter [lov om boligforhold § 7, stk. 1](#) må

"En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ... ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse."

Bestemmelsen har tænder. Efter [§ 7, stk. 3](#) kan kommunalbestyrelsen, hvis ejeren i strid med stk. 1 har taget boligen i brug til sommerbeboelse, til enhver tid anvende reglerne i [§ 5](#) – dvs. **anvise en boligsøgende**, som

ejeren straks er pligtig at udleje til, og om nødvendigt lade denne indsætte i boligen ved fogeden. En lejeaftale om sommerbenyttelse kan kommunalbestyrelsen kræve ophævet efter § 6.

Overtrædelse er strafbelagt: efter [lov om boligforhold § 12, stk. 1, nr. 4](#) straffes med bøde den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke "i strid med reglerne i § 7, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse". Juridiske personer kan pålægges strafansvar efter § 12, stk. 3.

Kontrolredskaberne er blevet markant styrket. Efter § 10 kan kommunalbestyrelsen som led i tilsynet samkøre CPR med BBR og ESR – både i den enkelte sag og som generel søgning til brug for kontrol. Og efter § 11 kan kommunalbestyrelsen ved **begrundet mistanke** om overtrædelse af §§ 5 og 7:

"1) Indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned. 2) Opsøge udvalgte husstande. Denne adgang strækker sig alene hen til husstandens dør."

Hvordan det virker i praksis, illustrerer Planklagenævnets afgørelse i **25/10475**: Bornholms Regionskommune indhentede vandforbrugsdata for en ejendom i Allinge for perioden marts-oktober 2024. Forbruget varierede kraftigt – fra 1,088 m³ i april til 13,505 m³ i juli, gennemsnitligt 7,4 m³ pr. måned – og kommunen vurderede, at det oversteg, hvad der kunne forventes ved kortvarige vedligeholdelsesophold. Nævnet fandt ikke grundlag for at tilsidesætte vurderingen af, at ejendommen reelt blev anvendt til ferie- og fritidsformål, og afviste efterfølgende genoptagelse i **25/10475**. Nævnet accepterede samtidig, at kortvarige ophold til nødvendig vedligeholdelse (male, lufte ud, slå græs, sikre huset mod frost) er tilladt, mens gentagne eller længere ophold, der ligner fritidsbrug, er ulovlige – og understregede, at der ikke findes nogen fast dagegrænse; vurderingen beror på en konkret sag-på-sag-analyse.

Bopælspligtens rækkevidde har også været prøvet ved byretten i **BS-24798/2023-BOR**, der angik overtrædelse af [lov om boligforhold § 5, stk. 1](#) og [§ 7, stk. 1](#).

LOV

[Lov om boligforhold § 5, stk. 1](#)[Lov om boligforhold § 7, stk. 1, 3](#)[Lov om boligforhold § 11](#)[Lov om boligforhold § 12, stk. 1](#)

PRAKSIS

Byretten · Sag om overtrædelse af bopælspligt i henhold til Lov om boligforhold

12.01.2024

Planklagenævnet · Planklagenævnet afslår genoptagelse: Vandforbrugsdata bekræfter ulovlig anvendelse af helårsbolig i Allinge som feriebolig

13.03.2026

Planloven: lokalplanens anvendelsesbestemmelse er det skarpeste

§ 5 våben – men den kan ikke tvinge nogen til at bo i boligen

Hvor bopælspligten kun rammer boliger, der "inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse", rammer lokalplanen enhver bolig i planområdet – også en nyopført. Efter [planlovens § 18](#) er lokalplanens bestemmelser bindende, og efter [§ 15, stk. 2, nr. 2](#) og [§ 8](#) kan en lokalplan fastsætte, at et område og de enkelte bygninger kun må anvendes til helårsboligformål.

Planklagenævnets praksis tegner en klar linje:

- **Feriebrug i strid med helårsbestemmelse.** I **21/04779** fastslog nævnet, at Bornholms Regionskommunes lokalplan nr. 103, hvis § 3.1 bestemte, at boliger "alene må anvendes til helårsboligformål", var til hinder for anvendelse "til ferie- og fritidsformål eller andre midlertidige ophold". Det var uden betydning, om forholdet i øvrigt var i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder boligreguleringslovens bopælspligtsregler.

- **Men ingen handlepligt.** Nævnet fastslog samtidig – og gentog det ved afslag på genoptagelse i [22/00435](#) – at en lokalplan **ikke kan gennemtvinge en handlepligt** hos ejeren. Kommunen kan ikke gribe ind, hvis boligen står tom, men alene påbyde ophør af en anvendelse, der strider mod planen. Nævnet afviste her udtrykkeligt at opstille en generel overnatningsgrænse (klageren havde henvist til en praksis i Københavns Kommune om op til 180 overnatninger årligt), fordi kommunens afgørelse alene angik, *om* boligerne kunne anvendes til ferieformål, ikke *hvor meget*.
- **Omvendt: "boligformål" dækker også feriebolig.** Skriver lokalplanen kun "boligformål" uden krav om helårsbeboelse, kan kommunen ikke modsætte sig ferieanvendelse. I [21/04915](#) ophævede nævnet Aarhus Kommunes afslag på dispensation til at ændre anvendelsen fra liberalt erhverv til feriebolig til udlejning. Nævnet fastslog, at anvendelsen måtte karakteriseres som boligformål, og at "det forhold, at ejendommen udlejes, ikke medfører, at anvendelsen kan karakteriseres som erhverv, da planloven ikke giver hjemmel til at regulere ejerforhold i en lokalplan".
- **Og den anden vej: helårsbeboelse i ferieboligområde.** I [22/11499](#) ophævede nævnet Nordfyns Kommunes afgørelse om, at helårsbeboelse i ferieboliger var i overensstemmelse med lokalplanen; helårsbeboelse i et område udlagt til ferieboligformål er i strid med planen og kan ikke dispenseres, jf. [planlovens § 19](#).
- **Passivitet.** I [19/01071](#) fandt nævnet, at en kommune, der reagerede ca. 5 måneder efter at være blevet opmærksom på forholdet, ikke havde udvist passivitet – men bemærkede, at en ny, systematisk håndhævelsespraksis skal følges konsekvent fremover.

Denne retstilstand er også ministeriets egen. [Vejledning om lokalplanlægning](#), afsnit 2.3.2.1, formulerer det direkte:

"Hvis man i en lokalplan har fastsat, at området kun må anvendes til helårsbeboelse, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at boligerne anvendes til feriebolig. Men kommunalbestyrelsen kan ikke efter planloven tvinge ejeren til hverken selv at bo i boligen eller leje den ud til helårsbeboelse."

Sommerhusområder har deres eget regelsæt: efter [planlovens § 40, stk. 1](#) må en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold ikke anvendes til overnatning fra 1. november til udgangen af februar, dog med en 9-ugers-adgang til kontinuerlig ferieudlejning efter [§ 40, stk. 3](#). [Vejledning til kommunerne om håndhævelse af forbuddet mod helårsbeboelse i sommerhuse i sommerhusområder](#) henviser her til Højesterets dom af 21. april 1997 ([U.1997.883/2 H](#)), hvorefter kontinuerlig anvendelse (udlejning) af et sommerhus i 9½ uge eller mere er i strid med [§ 40, stk. 1](#), samt til [U.2002.1632 V](#) og [U.2002.478 Ø](#).

LOV	Planloven § 15, stk. 2	Planloven § 18	Planloven § 19, stk. 1, 2
	Planloven § 40, stk. 1, 3		
PRAKSIS	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om helårsbeboelse i ferieboliger på Nordfyn		19.01.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afslag på genoptagelse vedrørende anvendelse af boliger i Allinge til ferie- og fritidsformål		22.02.2022
	Planklagenævnet · Planklagenævnet ophæver afslag på dispensation til feriebolig i Aarhus		18.01.2022
	Planklagenævnet · Klage over afgørelse om anvendelse af nyopførte boliger til ferie- og fritidsformål i strid med lokalplan		22.11.2021
	Planklagenævnet · Afslag på dispensation til helårsbeboelse i feriebolig og påbud om fraflytning		15.05.2019

§ 6 Lejerens fremleje: §§ 157 og 158 giver ikke ret til Airbnb

Lejeren har to lovbestemte fremlejerettigheder, og ingen af dem rummer korttidsudlejning til skiftende turister.

Efter [lejelovens § 157, stk. 1](#) har lejeren ret til at fremleje **op til halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse**, dog således at antallet af personer i lejligheden ikke overstiger antallet af beboelsesrum. Efter [§ 157, stk. 3](#) skal fremlejeaftaler indgås **skriftligt**, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse sende udlejeren en kopi.

Efter [§ 158, stk. 1](#) har lejeren ret til at fremleje **hele lejligheden i indtil 2 år**, men kun "når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign." Udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, bl.a. hvis ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, eller hvis udlejeren "i øvrigt [har] rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet", jf. [§ 158, stk. 2](#).

Begge bestemmelser forudsætter altså **beboelse** – ikke ferieophold – og § 158 kræver en kvalificeret fraværsgrund. Kortvarig udlejning til turister, mens lejeren selv er hjemme eller blot væk i weekenden, falder uden for begge. Lejeren hæfter i øvrigt for fremlejetagerens uforsvarlige adfærd og for overholdelse af husordenen, jf. [§ 159](#).

Konsekvensen af at overskride rammerne er ophævelse. Efter [lejelovens § 182, stk. 1, nr. 6](#) kan udlejeren 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."

Indsigelseskrevet er reelt: udlejeren skal først gøre indsigelse og give lejeren mulighed for at bringe forholdet til ophør. Sker det ikke, kan ophævelsen tilsidesættes. Ved *vedvarende* eller *erhvervsmæssig* brugsoverladelser kan også opsamlingsbestemmelsen i [§ 182, stk. 1, nr. 13](#) (misligholdelse, der gør lejerens fjernelse påkrævet) komme i spil.

Retspraksis om ulovlig fremleje er talrig og konsekvent:

Afgørelse	Instans	Udfald
BS-59116/2023-OLR	Østre Landsret, 3. april 2025	Ophævelse efter § 182, stk. 1 stadfæstet – ulovlig fremleje
BS-27845/2023-OLR	Østre Landsret, 17. februar 2025	Ophævelse af alment lejemål stadfæstet, jf. almenlejelovens §§ 64, 66, 90 og 91
BS-47297/2021-KBH	Boligretten i København, 30. maj 2023	Ophævelse berettiget – ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af fremlejekontrakt

For **almene boliger** er rammen endnu snævrere: [almenlejelovens § 64](#) giver ret til fremleje af højst halvdelen af beboelsesrummene, og [§ 65](#) tillader fremleje af hele boligen i op til 2 år ved midlertidigt fravær – men kun mod **forudgående underretning af udlejeren senest 2 uger før** aftalens indgåelse med oplysning om fraværsårsag, fremlejetager, antal personer og lejens størrelse.

At ulovlig fremleje kan have en strafferetlig side, viser [AM2018.04.04Ø](#), hvor Østre Landsret idømte betinget fængsel for **bedrageri** efter [straffelovens § 279](#) i forbindelse med uautoriseret fremleje af en lejlighed. Endelig kan ulovlig fremleje spille ind i fraflytningsopgørelsen, jf. huslejenævnsafgørelsen [101-58689](#), hvor udlejer fik fuldt medhold i fraflytningskrav efter ulovlig fremleje og manglende aflevering.

	Almenlejeloven § 64, stk. 1	Almenlejeloven § 65, stk. 1	Lejeloven § 157, stk. 1, 3	
	Lejeloven § 158, stk. 1, 2	Lejeloven § 159	Lejeloven § 182, stk. 1	Straffeloven § 279
PRAKSIS	Landsretten · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs			03.04.2025
	Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten			17.02.2025
	Landsretten · Betinget fængsel for bedrageri ved uautoriseret fremleje af lejlighed			04.04.2018
	Byretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget			30.05.2023
	Huslejenævnet · Udlejer fik fuldt medhold i fraflytningskrav efter ulovlig fremleje og manglende aflevering			01.10.2025

§ 7 Andelshaveren: Højesteret stadfæster eksklusion for Airbnb-drift

Den centrale afgørelse på hele området er Højesterets dom af **28. maj 2021** i [BS-30451/2020-HJR](#). Sagen angik **eksklusion af en andelshaver grundet erhvervsmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed**, og Højesteret afgjorde den med henvisning til den dagældende lejelovs § 93, stk. 1, og § 94, stk. 2 – de bestemmelser, der i dag er videreført i [lejelovens § 182](#) om ophævelsesgrunde og reglerne om udlejers indsigelse/påkrav.

Dommen er en grænsedragning, ikke et forbud. Den slår fast, at:

- Andelsboligforeningen kan ekskludere en andelshaver, hvis brugsoverladelsen antager **erhvervsmæssig og hotel-/hostellignende karakter** – det er ikke bagatelagtigt, og det er ikke omfattet af nogen fremlejeret.
- Bedømmelsen sker efter lejelovens ophævelsesregler, som andelsboligforeningsvedtægter traditionelt henviser til, og forudsætter det sædvanlige indsigelses-/påkravsskridt fra foreningens side.

Byretspraksis følger samme spor. I [BS-48912/2022-KBH](#) af 26. september 2023 stadfæstede boligretten **eksklusion af en andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje** af andelsboligen, med henvisning til [lejelovens § 182, stk. 1](#).

Det er væsentligt at bemærke, at andelshaveren er "bruger" i sommerhuslovens forstand og derfor **er** omfattet af dagegrænserne i [sommerhuslovens § 5](#) – forarbejderne nævner udtrykkeligt, at "brugeren" omfatter "lejer, fremlejer eller andelshaver". Andelshaveren kan altså i princippet udleje sin fulde andelsbolig i 30/70/100 dage efter sommerhusloven, **men kun hvis andelsboligforeningens vedtægter tillader det**. De to regelsæt er kumulative: sommerhusloven fjerner ikke vedtægternes begrænsning, og vedtægterne fjerner ikke dagegrænsen.

En økonomisk sidegevinst for foreningen – eller for fremlejetageren – kan i øvrigt vise sig at være en boomerang. I huslejenævnsafgørelsen [101-127662](#) af 27. januar 2020 nedsatte Huslejenævnet i København lejen for en udlejet andelsbolig på 73 m² fra 168.000 kr. til 62.050 kr. årligt – en reduktion på over 60 %. Udlejeren havde bl.a. anført, at lejeren selv havde fremlejet boligen til en høj pris via Airbnb, men nævnet fandt, at dette **ikke kunne retfærdiggøre den aftalte leje**. Airbnb-priser er med andre ord ikke et argument for lejeniveauet i et almindeligt boliglejemål.

LOV	Lejeloven § 182, stk. 1	Sommerhusloven § 5, stk. 1
-----	---	--

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om eksklusion af andelshaver grundet erhvervsmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed	28.05.2021
Byretten · Eksklusion af andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje af andelsbolig	26.09.2023
Huslejenævnet · Væsentlig lejenedsættelse for udlejet andelsbolig i København	27.01.2020

§ 8 Ejerlejlighedsejeren: normalvedtægten, tinglysningskravet og ejerforeningens kompetence

For ejerlejligheder er udgangspunktet ejerens fri rådighed. Begrænsninger skal have hjemmel i vedtægterne, og [ejerlejlighedslovens § 5, stk. 1](#) nævner nu udtrykkeligt, at normalvedtægten bl.a. kan regulere

"mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder, elektronisk kommunikation, ret til at holde kæledyr, sikkerhedsstillelse, indskrænkninger i ejerens ret til udlejning og eventuelle sanktioner ved ejerens uberettigede brug."

Det afgørende for ejerforeninger, der vil begrænse korttidsudlejning, er derfor **formalia**. Efter [§ 5, stk. 2](#) gælder normalvedtægtens bestemmelser, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning – og efter [§ 5, stk. 3](#):

"En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning."

Et Airbnb-forbud, der er vedtaget på en generalforsamling, men **ikke tinglyst**, er altså ikke sikret mod en ny erhverver – og efter [§ 5, stk. 3, 2. pkt.](#), bortfalder fravigelsen i forhold til **samtlige** ejere, hvis den ekstingveres efter tinglysningslovens [§ 1, stk. 2](#). Ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt, jf. [§ 5, stk. 5](#).

Tinglysningsleddet er ikke teoretisk. Vestre Landsret behandlede i [BS-347/2019-VLR](#) tinglysning af en vedtægtsændring i en ejerforening, og Procesbevillingsnævnet meddelte i [25/03951](#) 3.-instansbevilling i to sager om tinglysning af vedtægtsændringer for ejerforeninger over flere matrikler. Højesteret afgjorde spørgsmålet i [BS-23355/2025-HJR](#) af 7. oktober 2025 og fastslog, at hverken [ejerlejlighedslovens § 2](#) eller forarbejderne er til hinder for én fælles ejerforening for flere ejendomme, når ordningen er etableret ved de oprindelige opdelinger – og at Tinglysningsretten derfor ikke kan kræve særskilt vedtagelse for hver ejendom.

Flertalskrav. Jo mere indgribende begrænsningen er, jo skarpere bliver spørgsmålet om det nødvendige flertal. Højesteret har i [BS-6447/2020-HJR](#) af 12. februar 2021 fastslået, at en generalforsamlingsbeslutning, der ændrer fordelingstal, kræver **enstemmighed** – en påmindelse om, at flertallet ikke frit kan disponere over den enkelte ejers rettigheder.

Omvendt kan **hotelpligt-klausuler** i vedtægter blive tilsidesat. I [BS-41621/2020-HJO](#) af 22. januar 2024 fandt byretten, at en forhøjelse af ejerforeningsbidraget var ugyldig, og aflyste tinglyste hotelpligt-vedtægter for rækkehuse, med inddragelse af [ejerlejlighedslovens § 7, stk. 1](#) og [aftalelovens § 36](#). Vedtægtsbestemte pligter til at stille boligen til rådighed for hoteldrift er altså ikke immune over for aftaleretlig censur.

LOV

[Aftaleloven § 36](#)[Ejerlejlighedsloven § 2](#)[Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 1, 3](#)[Ejerlejlighedsloven § 7, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler

07.10.2025

Højesteret · Ejnerforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal	12.02.2021
Landsretten · Landsrettens kendelse om tinglysning af vedtægtsændring i en ejerforening	23.09.2019
Byretten · Ugyldig forhøjelse af ejerforeningsbidrag og aflysning af hotelpligt-vedtægter for rækkehuse	22.01.2024
Procesbevillingsnævnet · Tinglysning af vedtægtsændringer for ejerforeninger over flere matrikler – 3.-instansbevilling meddelt	11.04.2025

§ 9 Omgåelse: "hotellejligheder", "business apartments" og Airbnb-lignende møbleret udlejning

Fordi [lejelovens § 1, stk. 3](#) undtager ferie- og fritidsudlejning fra lejeloven, er der en klar økonomisk tilskyndelse til at kalde et boliglejemål for noget andet. Domstole og huslejenævn ser konsekvent gennem etiketten.

"Hotellejligheder". I [BS-4687/2022-KBH](#) af 7. juni 2023 blev en lejeaftale om "hotellejligheder" til studerende anset for et **beboelseslejemål**, jf. [lejelovens § 1, stk. 3](#). Østre Landsret stadfæstede i den parallelle sag [BS-31928/2023-OLR](#) af 4. marts 2025, at 33 værelser med bad og trinettekøkken – udlejet til Boligfonden DTU og fremlejet til udenlandske studerende – var omfattet af boliglejeloven, uanset at kontrakten var udformet som erhvervsleje, betegnede det lejede som "hotellejligheder til midlertidigt ophold for udenlandske studerende", og uanset at 6. sal var registreret som hotel i BBR. Landsretten udtalte:

"Landsretten finder efter de foreliggende oplysninger, at det må lægges til grund, at Park Street A/S var klar over, at DTU indgik lejekontrakten ... med det formål at kunne tilbyde boliger til udenlandske studerende, ligesom det også må have stået klart for Park Street A/S, at DTU som uddannelsesinstitution ikke havde til hensigt at udøve hoteldrift omfattet af [lejelovens § 1, stk. 3](#)."

"Business apartments". Huslejenævnet i København har i to parallelle afgørelser af 17. september 2025 – [101-123210](#) og [101-123211](#) – omklassificeret engelsksprogede "Business Apartment"-aftaler til boliglejemål. Nævnet lagde vægt på, at der ikke var hotellignende serviceydelser (reception, forplejning), at der blev opkrævet acontobidrag til forbrug, og at den faktiske brug som fast bolig strakte sig over 6-7 måneder. Da kontrakterne desuden var **uautoriserede blanketter**, bortfaldt vilkåret om fri lejefastsættelse efter [lejelovens § 14, stk. 3](#), og lejen blev nedsat markant (fra ca. 2.734 kr./m² til 1.600 kr./m², henholdsvis fra 2.332 kr./m² til 1.600 kr./m²) med virkning fra lejemålets start. Samme resultat i [101-126109](#) om en "hotellejlighed".

Møbleret "Airbnb-lignende" udlejning. I [621-124018](#) af 11. september 2025 beskrev udlejeren selv et 46 m² møbleret taglejemål i Kolding som en "fuldt møbleret, AirBnB-lignende bolig" til ca. 260 kr. pr. døgn. Da der ikke var udarbejdet skriftlig kontrakt, lagde nævnet til grund, at aftalen var indgået på lejelovens vilkår, og nedsatte lejen fra 8.200 kr. til **3.900 kr.** pr. måned med virkning fra lejemålets start, jf. [lejelovens § 45](#). Nævnet bemærkede, at det ikke havde kompetence til at fastsætte særskilt vederlag for møblering.

Serviceydelser flytter ikke grænsen ret meget. I ankenævnsagerne [101-29736](#) m.fl. af 23. september 2024 om fremlejede værelser med rengøring to gange ugentligt, vask af sengelinned, streamingtjenester og møbler for ca. 400.000 kr. nedsatte ankenævnet ikke desto mindre lejen (fra 10.650 kr. til 8.500 kr. pr. måned) efter det lejedes værdi, jf. [lejelovens § 45](#), jf. [§ 42, stk. 2](#).

Konklusionen er entydig: den, der vil ud af lejelovens beskyttelse, må levere en reel ferie- eller hotelydelse – ikke blot en anden overskrift på kontrakten.



LOV

[Lejeloven § 1, stk. 3](#)[Lejeloven § 14, stk. 3](#)[Lejeloven § 42, stk. 2](#)[Lejeloven § 45, stk. 1](#)

PRAKSIS	Landsretten · Lejeaftale om studieboliger anset for omfattet af boliglejeloven trods kontraktens betegnelse som erhvervsleje	04.03.2025
	Byretten · Lejeaftale om "hotellejligheder" til studerende blev anset for beboelseslejemål	07.06.2023
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje for københavnsk 'business apartment' omklassificeret til bolig	17.09.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i københavnsk "Business Apartment" efter tilsidesættelse af uautoriseret lejekontrakt	17.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje for møbleret taglejlighed (46 m ²) fra 8.200 kr. til 3.900 kr. baseret på det lejedes værdi	11.09.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn nedsætter leje for fremlejet værelse i 80/20-ejendom med services og møbler	23.09.2024
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i hotellejlighed og tilsidesættelse af uautoriseret lejekontrakt	19.03.2024

§ 10 Skat: bundfradraget efter ligningslovens § 15 Q – og grænsen til erhvervsmæssig virksomhed

Skattemæssigt er hovedreglen den skematiske ordning i [ligningslovens § 15 Q](#). Ejere, andelshavere og lejere, der udlejer eller fremlejer en del af værelserne i en helårsbolig eller hele boligen en del af indkomståret, kan foretage et bundfradrag i bruttolejeindtægten:

Situation	Bundfradrag (2010-niveau, reguleres efter PSL § 20)	Hjemmel
Uden indberetning	10.000 kr.	§ 15 Q, stk. 1, 1. pkt.
Med indberetning efter skatteindberetningslovens § 43 eller DAC7-udveksling	25.550 kr.	§ 15 Q, stk. 1, 2. pkt.
Fritidsbolig (ikke helårsbolig) med indberetning	36.500 kr.	§ 15 O, stk. 1

Af den del af lejeindtægten, der overstiger bundfradraget, kan yderligere fradrages 40 pct. Bundfradraget kan ikke overstige bruttolejeindtægten og fordeles mellem flere ejere/andelshavere/lejere efter ejerandel, boligafgift eller lejeandel. Vælges den skematiske ordning, medregnes **ejendomsværdiskat for hele indkomståret**, jf. [§ 15 Q, stk. 2](#).

Det forhøjede bundfradrag er dermed selve motoren i den regulering, sommerhuslovens § 5, stk. 2, bygger på: indberetning giver både flere udlejningsdage og et større bundfradrag.

Airbnb-udlejning af egen bolig er ikke erhvervsmæssig virksomhed. Det er fastslået af Landsskatteretten i afgørelsen af 16. januar 2025, [23-0042501](#) (offentliggjort som [SKM2025.301.LSR](#)). Sagen angik korttidsudleje via Airbnb, og Landsskatteretten fandt, at der **ikke** forelå erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed. Konsekvenserne var mærkbare: fradragsretten var begrænset efter [ligningslovens § 15 Q, stk. 3](#), jf. [§ 15 J, stk. 1 og 2](#), der var fortsat ejendomsværdiskattepligt, og [virksomhedsskatteovens § 1, stk. 3](#) afskar anvendelsen af virksomhedsordningen. Det bærende hensyn er, at ejeren beholder **rådigheden** over boligen – et helt grundlæggende træk ved Airbnb-modellen.

Det spejler den langvarige praksis om **hotellejligheder og feriehus**, hvor rådighedsfraskrivelse er den afgørende parameter:

- [08-02371](#) (2009): Ejeren af en hotelejerlejlighed havde efter ejerforeningens vedtægter ret til at anvende en (ikke på forhånd udpeget) ferielejlighed i op til 5 uger årligt. Landsskatteretten sidestillede rådigheden over en vilkårlig lejlighed med rådighed over ejerens egen og fandt, at ejeren ikke havde fraskrevet sig retten til privat benyttelse. Retten henviste til Højesterets dom af 21. januar 2005 (**SKM2005.78.HR**), hvorefter det er en **betingelse** for at anse et sommerhus for udelukkende erhvervsmæssigt anvendt, at ejeren har fraskrevet sig retten til selv at benytte det.
- [13-0232516](#) (2013): Erhvervsmæssig status nægtet ved sommerhusudlejning pga. manglende rådighedsfraskrivelse.
- [14-0014915](#) (2015) og [17-0985715](#) (2018): samlet vurdering af ejerskab, rådighed og udlejningsaktivitet ved hotellejligheder.

Skattestyrelsen har desuden ændret praksis for korttidsudlejning af tofamilieshuse ved styresignal [SKM2022.125.SKTST](#) på baggrund af [SKM2021.307.LSR](#) om samspillet mellem [ligningslovens § 15 P](#) og § 15 Q.

LOV

[Ligningsloven § 15q, stk. 1-3](#)[Ligningsloven § 15o, stk. 1](#)[Virksomhedsskatteloven § 1, stk. 3](#)

PRAKSIS	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Ikke erhvervsmæssig udlejning - manglende fradragsret og anvendelse af virksomhedsordning	16.01.2025
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Erhvervsmæssig udlejning af hotellejlighed – Anvendelse af virksomhedsordningen	17.12.2018
	Landsskatteretten · Erhvervsmæssig udlejning af hotelejerlejlighed – samlet vurdering af ejerskab og udlejningsaktivitet	23.12.2015
	Landsskatteretten · Nægtelse af erhvervsmæssig status for sommerhusudlejning og anvendelse af virksomhedsordningen	20.12.2013
	Landsskatteretten · Landsskatteretten om erhvervsmæssig udlejning af hotellejlighed	18.08.2009

§ 11 Moms: korttidsudlejning under 1 måned er ikke momsfrataget

Momsspørgsmålet overses ofte, men er en selvstændig risiko. Momsfritagelsen for udlejning af fast ejendom i [momslovens § 13, stk. 1, nr. 8](#) er udtrykkeligt begrænset:

"Udlejning og bortforpagtning af fast ejendom ... Fritagelsen omfatter dog ikke udlejning af værelser i hoteller og lign., udlejning af værelser i virksomheder, der udlejer for kortere tidsrum end 1 måned, udlejning af camping-, parkerings- og reklameplads, samt udlejning af opbevaringsbokse."

Korttidsudlejning til turister – den typiske Airbnb-situation – falder derfor uden for fritagelsen og er momspligtig, når den drives som selvstændig økonomisk virksomhed og registreringsgrænsen overskrides. Landsskatteretten har gentagne gange bekræftet det:

Afgørelse	År	Resultat

19-0083919	2024	Momspligt ved korttidsudlejning af lejligheder i beboelsesejendom gennem udlejningsbureauer
20-0039178	2023	Værelsesudlejning til håndværkere anset for momspligtig hotelvirksomhed
18-0001870	2022	Momspligt ved korttidsudlejning af ferieboliger i ombygget staldbygning
SKM2009.634.SR	2009	Udlejning af ferielejligheder i privatbolig er momspligtig
SKM2013.359.SR	2013	Momspligt ved salg og udlejning af hotelejerlejligheder

At vurderingen ikke er mekanisk, viser [09-01829](#) (2010), hvor udlejning af ferielejligheder blev anset for **momsfritaget** ejendomsudlejning og ikke momspligtig hoteldrift – med den konsekvens, at momsfradrag for hotelombygningen blev nægtet. Sondringen går på, om der leveres ydelser **på hotellignende vilkår**.

Skattestyrelsen har konkret håndhævet momspligten over for platformsudlejere: i [SKM2021.687.LSR](#) – udtaget til kontrol som led i "et landsdækkende projekt om deleøkonomi" – blev udlejning af en kælderlejlighed via en udlejningsportal anset for momspligtig, og momsen blev opgjort som 20 % af den opnåede lejeindtægt.

Den praktiske lære: den udlejer, der lægger sig tæt på 70 eller 100 dage med skiftende gæster, bør forholde sig aktivt til momsregistreringspligten.

LOV	Momsloven § 13, stk. 1	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Momspligt ved korttidsudlejning af lejligheder i beboelsesejendom gennem udlejningsbureauer	02.07.2024
	Landsskatteretten · Værelsesudlejning til håndværkere anset for momspligtig hotelvirksomhed	23.10.2023
	Landsskatteretten · Momspligt ved korttidsudlejning af ferieboliger i ombygget staldbygning	31.03.2022
	Landsskatteretten · Nægtelse af momsfradrag for hotelombygning: Udlejning af ferielejligheder blev anset for momsfrtaget ejendomsudlejning og ikke momspligtig hoteldrift.	01.12.2010
	Skatterådet · Momspligt ved salg og udlejning af hotelejerlejligheder	28.05.2013
	Skatterådet · Udlejning af ferielejligheder i privatbolig er momspligtig	26.10.2009

§ 12 Sanktioner og håndhævelsesredskaber i praksis

Håndhævelsen sker ad flere spor, og kombinationen er ofte det, der virker.

1. Påbud og tvangsbøder efter sommerhusloven. Efter [sommerhuslovens § 10, stk. 1](#) påhviler det den til enhver tid værende ejer at berigtige forhold i strid med loven – og "[b]estår forholdet i en ulovlig brug, påhviler pligten tillige brugeren". Myndigheden kan lade påbuddet **tinglyse på ejendommen for ejerens regning**, jf. [§ 10, stk. 2](#). Efterkommes påbuddet ikke, kan det ved dom pålægges ejeren eller brugeren inden en frist "under tvang af fortløbende bøder" at berigtige forholdet, jf. [§ 10, stk. 3](#) – og i sidste ende kan myndigheden foretage det nødvendige på ejerens bekostning, jf. [§ 10, stk. 4](#).

2. Bøde efter lov om boligforhold. [§ 12, stk. 1, nr. 4](#) straffer med bøde den, der uden kommunalbestyrelsens samtykke tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse i strid med [§ 7, stk. 1](#).

3. Lovliggørelsespåbud og bøde efter planloven. Kommunalbestyrelsen **skal** foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre det har underordnet betydning, jf. [planlovens § 51, stk. 3](#). Bødeniveauet i lokalplansager er beskedent, men tvangsbøderne bider: i [B5-2425/2020](#) idømte byretten et selskab en bøde på 22.500 kr. **plus fortløbende tvangsbøder på 10.000 kr. pr. påbegyndt uge**, indtil kommunens påbud var opfyldt, jf. [retsplejelovens § 997, stk. 3](#). I [SS-447/2023-BOR](#) blev et selskab idømt 15.000 kr. i bøde for at have tilsidesat et standsningspåbud efter [planlovens § 51](#), jf. [§ 64, stk. 1 og 2](#).

4. Byggeloven. Bruges boligen til noget, den ikke er godkendt til, kan byggeloven anvendes. I [AM2024.02.28B](#) af 28. februar 2024 idømte byretten en ejer en bøde på **60.000 kr.** for ved grov uagtsomhed at have ladet kælderrum, der kun var godkendt til depot, blive anvendt til beboelse, og for ikke at have efterkommet kommunens påbud, jf. [byggelovens § 16, stk. 1](#) og [§ 17, stk. 1](#). Retten lagde vægt på varigheden, den manglende brandsikkerhed og på, at ejeren ikke havde ført **kontrol** med, om lejeren fortsat anvendte rummene til beboelse – et synspunkt, der har direkte overførselsværdi for udlejere, der påberåber sig at have "forbudt" korttidsudlejning i lejekontrakten.

5. Civilretlige sanktioner. Ophævelse af lejemålet ([lejelovens § 182, stk. 1, nr. 6](#)), eksklusion af andelshaveren, og – i grove tilfælde – strafansvar for bedrageri, jf. [AM2018.04.04Ø](#).

Den samlede tilsynspligt skærpes af, at kommunalbestyrelsen efter [Vejledning om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven](#) har **pligt til at reagere**, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold – uanset hvordan den får kendskab til det, herunder ved anonyme henvendelser – medmindre forholdet er af underordnet betydning, og at grænsen for "underordnet betydning" "skal trækkes snævert".

LOV	Byggeloven § 16, stk. 1	Byggeloven § 17, stk. 1	Lov om boligforhold § 12, stk. 1
	Planloven § 51, stk. 3	Planloven § 64, stk. 1	Sommerhusloven § 10, stk. 1-4
PRAKSIS	Landsretten · Betinget fængsel for bedrageri ved uautoriseret fremleje af lejlighed 04.04.2018 Byretten · Ejers grov uagtsomhed for ulovlig beboelse i kælderrum og manglende efterlevelse af kommunalt påbud 28.02.2024 Byretten · Bødestraf til selskab for ulovlig bygningsrenovering og tilsidesættelse af standsningspåbud i Rønne 22.09.2023 Byretten · Bødestraf og tvangsbøder til selskab for overtrædelse af lokalplan og manglende efterlevelse af påbud om fjernelse af bebyggelse 21.06.2022		

Retstilstanden i bevægelse: den politiske aftale af 22. januar 2026 om skyggehhoteller

Området er ikke stabilt. Den **22. januar 2026** indgik regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne) sammen med Danmarksdemokraterne, SF, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Alternativet en bred [politisk aftale om styrket tilsyn og bedre sanktionsmuligheder i relation til korttidsudlejning](#).

Aftalens præmis er en evaluering, der viste, at myndighederne "i dag ikke har tilstrækkelig redskaber til at slå ned på dem, der ikke overholder reglerne". Aftaleparterne udtrykker det direkte:

"Aftaleparterne vil til gengæld ikke acceptere, at deleøkonomien misbruges til at drive hoteldrift i strid med sommerhusloven fra private boliger, for eksempel ved at købe boliger udelukkende med henblik på

korttidsudlejning. Det fjerner boliger fra markedet, driver boligpriserne op og forvrider konkurrencesituationen for de erhvervsdrivende, der lever af turismen."

Aftalen indeholder fem initiativer, hvoraf de centrale er:

- **Lovbestemt oplysningspligt** for udlejningsplatforme, ejere og brugere, så myndighederne får adgang til de relevante udlejningsoplysninger.
- **Skærpede sanktioner** – herunder højere bøder – rettet mod de professionelle aktører, der systematisk omgår reglerne, snarere end mod almindelige boligejere.
- **Styrket tilsyn** med både reglerne om erhvervsmæssig udlejning og reglerne om korttidsudlejning af egen fulde helårsbolig.

Ændringerne skal gennemføres som ændringer af sommerhusloven, jf. ministeriets pressemeddelelse [Nye regler mod ulovlig korttidsudlejning: Højere bøder og skærpet tilsyn](#), og ordningen skal evalueres i **2028**. Aftalen indfører derimod ikke – som bl.a. SF ønskede – en egentlig **registreringspligt**.

Indtil ændringerne er vedtaget, er retstilstanden den, der er beskrevet ovenfor: dagegrænserne i [sommerhuslovens § 5](#) og [§ 6](#), erhvervsmæssighedsvurderingen efter [§ 1, stk. 1, nr. 1](#), og de eksisterende håndhævelsesredskaber i [§ 10](#) og [§ 11](#).

LOV

[Sommerhusloven § 1, stk. 1](#)[Sommerhusloven § 5, stk. 1-3](#)[Sommerhusloven § 6, stk. 1](#)

§ 14 Sammenfatning: en tjekliste for korttidsudlejning

Praksis kan destilleres til en række spørgsmål, der skal besvares **kumulativt** – et "ja" ét sted redder ikke et "nej" et andet.

1. Er det din egen fulde helårsbolig? Hvis ja, gælder [sommerhuslovens § 5](#): 30 dage, 70 dage ved udelukkende platformsformidlet udlejning med indberetning, op til 100 dage hvis kommunen har hævet grænsen efter [§ 6](#). Hvis nej – pendlerbolig, tom bolig, opkøbt lejlighed, blot ét værelse – gælder i stedet forbuddet mod erhvervsmæssig udlejning uden tilladelse i [§ 1, stk. 1, nr. 1](#), og tilladelse gives som altovervejende hovedregel ikke.

2. Har du lov til at udleje? Er du **lejer**, giver [lejelovens §§ 157-158](#) kun ret til fremleje af halvdelen af beboelsesrummene eller af hele lejligheden ved kvalificeret midlertidigt fravær – ikke til turistudlejning; overtrædelse fører til ophævelse efter [§ 182, stk. 1, nr. 6](#) (BS-59116/2023-OLR, BS-27845/2023-OLR, BS-47297/2021-KBH). Er du **andelshaver**, kan systematisk Airbnb-drift koste dig andelen (BS-30451/2020-HJR, BS-48912/2022-KBH). Er du **ejerlejlighedsejer**, afhænger det af, om ejerforeningen har vedtaget og **tinglyst** en indskrænkning i udlejningsretten efter [ejerlejlighedslovens § 5](#).

3. Hvad siger lokalplanen og bopælspligten? Fastlægger lokalplanen boligen til helårsbeboelse, er ferieanvendelse i strid med planen (21/04779, 22/11499) – men kommunen kan ikke tvinge dig til at bo der (22/00435). Er boligen inden for de sidste 5 år benyttet til helårsbeboelse, kræver sommerbenyttelse kommunalbestyrelsens samtykke efter [lov om boligforhold § 7, stk. 1](#) – medmindre du holder dig inden for sommerhuslovens dagegrænse, jf. [§ 7, stk. 4](#). Kommunen kan bevise overtrædelsen med forbrugsdata (25/10475).

4. Har du styr på skat og moms? Bundfradraget efter [ligningslovens § 15 Q](#) er væsentligt højere ved indberetning, men udlejningen bliver ikke erhvervsmæssig virksomhed af den grund (23-0042501/SKM2025.301.LSR) – virksomhedsordningen er lukket land, og ejendomsværdiskatten løber videre. Og korttidsudlejning under 1 måned er **ikke** momsfritaget, jf. [momslovens § 13, stk. 1, nr. 8](#) (19-0083919, 20-0039178, 18-0001870).

5. Prøv ikke at omdøbe problemet. "Hotellejlighed", "business apartment" og "AirBnB-lignende bolig" er ikke retlige kategorier. Domstole og huslejenævn ser på den faktiske anvendelse og på, om der reelt leveres hotelydelser (BS-31928/2023-OLR, BS-4687/2022-KBH, 101-123210, 621-124018) – og lejen bliver nedsat med tilbagevirkende kraft, hvis konstruktionen falder.

Endelig: retstilstanden strammes. Den politiske aftale af 22. januar 2026 varsler oplysningspligt for platformene og markant højere bøder for de systematiske overtrædere.

LOV	Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 1, 3	Lejelovent § 182, stk. 1	Ligningsloven § 15q, stk. 1
	Lov om boligforhold § 7, stk. 1, 4	Momsloven § 13, stk. 1	Sommerhusloven § 5, stk. 1-3
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om eksklusion af andelshaver grundet erhvervsmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed		28.05.2021
	Landsretten · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs		03.04.2025
	Landsretten · Lejeaftale om studieboliger anset for omfattet af boliglejeloven trods kontraktens betegnelse som erhvervsleje		04.03.2025
	Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten		17.02.2025
	Byretten · Eksklusion af andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje af andelsbolig		26.09.2023
	Byretten · Lejeaftale om "hotellejligheder" til studerende blev anset for beboelseslejemål		07.06.2023
	Byretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget		30.05.2023
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Ikke erhvervsmæssig udlejning - manglende fradragsret og anvendelse af virksomhedsordning		16.01.2025
	Landsskatteretten · Momspligt ved korttidsudlejning af lejligheder i beboelsesejendom gennem udlejningsbureauer		02.07.2024
	Landsskatteretten · Værelsesudlejning til håndværkere anset for momspligtig hotelvirksomhed		23.10.2023
	Landsskatteretten · Momspligt ved korttidsudlejning af ferieboliger i ombygget staldbygning		31.03.2022
	Planklagenævnet · Planklagenævnet afslår genoptagelse: Vandforbrugsdata bekræfter ulovlig anvendelse af helårsbolig i Allinge som feriebolig		13.03.2026
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afgørelse om helårsbeboelse i ferieboliger på Nordfyn		19.01.2023
	Planklagenævnet · Planklagenævnets afslag på genoptagelse vedrørende anvendelse af boliger i Allinge til ferie- og fritidsformål		22.02.2022
	Planklagenævnet · Klage over afgørelse om anvendelse af nyopførte boliger til ferie- og fritidsformål i strid med lokalplan		22.11.2021
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje for københavnsk 'business apartment' omklassificeret til bolig		17.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje for møbleret taglejlighed (46 m²) fra 8.200 kr. til 3.900 kr. baseret på det lejedes værdi		11.09.2025

REFERENCE Lovgrundlag

10 paragraffer

[Ejerlejlighedsloven § 5](#)

stk. 1, 3

Lejeloven § 158	stk. 1	Lejeloven § 182	stk. 1
Ligningsloven § 15q	stk. 1	Lov om boligforhold § 7	stk. 1
Momsloven § 13	stk. 1	Planloven § 18	
Sommerhusloven § 1	stk. 1, 2	Sommerhusloven § 5	stk. 1-3
Sommerhusloven § 6	stk. 1		

MATERIALE Citerede afgørelser

42 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS			3
07.10.2025	Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler	23355-2025	
28.05.2021	Højesterets dom om eksklusion af andelshaver grundet erhvervsmæssig udlejning via Airbnb og hostel-lignende virksomhed	bs-30451-2020-hjr	
12.02.2021	Ejerforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal	bs-6447-2020-hjr	
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS			5
03.04.2025	Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs	9710-11337	
04.03.2025	Lejeaftale om studieboliger anset for omfattet af boliglejeloven trods kontraktens betegnelse som erhvervsleje	9899-11583	
17.02.2025	Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten	9889-11571	
23.09.2019	Landsrettens kendelse om tinglysning af vedtægtsændring i en ejerforening	4876-5883	
04.04.2018	Betinget fængsel for bedrageri ved uautoriseret fremleje af lejlighed	AM2018.04.040	
BYRET TEN · FØRSTE INSTANS			8
28.02.2024	Ejers grov uagtsomhed for ulovlig beboelse i kælderrum og manglende efterlevelse af kommunalt påbud	AM2024.02.28B	
22.01.2024	Ugyldig forhøjelse af ejerforeningsbidrag og aflysning af hotelpligt-vedtægter for rækkehuse	5921-7073	
12.01.2024	Sag om overtrædelse af bopælspligt i henhold til Lov om boligforhold	9425-10956	
26.09.2023	Eksklusion af andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje af andelsbolig	10196-11967	
22.09.2023	Bødestraf til selskab for ulovlig bygningsrenovering og tilsidesættelse af standsningspåbud i Rønne	3799-4577	
07.06.2023	Lejeaftale om "hotellejligheder" til studerende blev anset for beboelseslejemål	9765-11409	

30.05.2023	Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget	9777-11425
21.06.2022	Bødestraf og tvangsbøder til selskab for overtrædelse af lokalplan og manglende efterlevelse af påbud om fjernelse af bebyggelse	B5-2425/2020
LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS		9
16.01.2025	Landsskatteretten: Ikke erhvervsmæssig udlejning - manglende fradragsret og anvendelse af virksomhedsordning	23-0042501
02.07.2024	Momspligt ved korttidsudlejning af lejligheder i beboelsesejendom gennem udlejningsbureauer	19-0083919
23.10.2023	Værelsesudlejning til håndværkere anset for momspligtig hotelvirksomhed	20-0039178
31.03.2022	Momspligt ved korttidsudlejning af ferieboliger i ombygget staldbygning	18-0001870
17.12.2018	Landsskatteretten: Erhvervsmæssig udlejning af hotellejlighed – Anvendelse af virksomhedsordningen	17-0985715
23.12.2015	Erhvervsmæssig udlejning af hotelejerlejlighed – samlet vurdering af ejerskab og udlejningsaktivitet	14-0014915
20.12.2013	Nægtelse af erhvervsmæssig status for sommerhusudlejning og anvendelse af virksomhedsordningen	13-0232516
01.12.2010	Nægtelse af momsfradrag for hotelombygning: Udlejning af ferielejligheder blev anset for momsfritaget ejendomsudlejning og ikke momspligtig hoteldrift.	09-01829
18.08.2009	Landsskatteretten om erhvervsmæssig udlejning af hotellejlighed	08-02371
SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED		2
28.05.2013	Momspligt ved salg og udlejning af hotelejerlejligheder	13-0034204
26.10.2009	Udlejning af ferielejligheder i privatbolig er momspligtig	09-119976
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		7
01.10.2025	Udlejer fik fuldt medhold i fraflytningskrav efter ulovlig fremleje og manglende aflevering	101
17.09.2025	Nedsættelse af leje for københavnsk 'business apartment' omklassificeret til bolig	101
17.09.2025	Nedsættelse af leje i københavnsk "Business Apartment" efter tilsidesættelse af uautoriseret lejekontrakt	101
11.09.2025	Huslejenævnet nedsætter leje for møbleret taglejlighed (46 m²) fra 8.200 kr. til 3.900 kr. baseret på det lejedes værdi	621-124018
23.09.2024	Ankenævn nedsætter leje for fremlejet værelse i 80/20-ejendom med services og møbler	101
19.03.2024	Nedsættelse af leje i hotellejlighed og tilsidesættelse af uautoriseret lejekontrakt	101-126109
27.01.2020	Væsentlig lejenedsættelse for udlejet andelsbolig i København	101-127662

PLANKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		7
13.03.2026	Planklagenævnet afslår genoptagelse: Vandforbrugsdata bekræfter ulovlig anvendelse af helårsbolig i Allinge som feriebolig	25/10475
27.02.2026	Planklagenævnets afgørelse om hoteldrift i Hirtshals og fortolkning af eksisterende lovlig anvendelse	25/07433
19.01.2023	Planklagenævnets afgørelse om helårsbeboelse i ferieboliger på Nordfyn	22/11499
22.02.2022	Planklagenævnets afslag på genoptagelse vedrørende anvendelse af boliger i Allinge til ferie- og fritidsformål	22/00435
18.01.2022	Planklagenævnet ophæver afslag på dispensation til feriebolig i Aarhus	21/04915
22.11.2021	Klage over afgørelse om anvendelse af nyopførte boliger til ferie- og fritidsformål i strid med lokalplan	21/04779
15.05.2019	Afslag på dispensation til helårsbeboelse i feriebolig og påbud om fraflytning	19/01071
PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
11.04.2025	Tinglysning af vedtægtsændringer for ejerforeninger over flere matrikler – 3.-instansbevilling meddelt	25/03951

02

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over boligretten som særlig domstol og indbringelse af huslejenævnsafgørelser

Saglig kompetence, nævnstvang, 4-ugersfristen og prøvelsens omfang

Version 2 · Opdateret 3. sep. 2026 · 54 afgørelser · 2008-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Boligretten er byretten i en særlig skikkelse: kompetencen er begrænset til tvister om hus eller husrum, værnetinget er ejendommens beliggenhed, og retten kan tiltrædes af to lægdommere udpeget fra grundejer- og lejerlister. Denne praksisoversigt behandler alene det processuelle spor i lejetvister – hvornår en sag overhovedet kan anlægges i boligretten, hvordan huslejenævnets og ankenævnets afgørelser indbringes inden for 4-ugersfristen, hvem der skal sagsøges, hvor langt boligrettens prøvelse rækker, og hvordan retten sættes. Praksis fra Højesteret, landsretterne og byretterne i deres egenskab af boligret viser en konsekvent linje: nævnstvangen håndhæves strengt, fristen er reelt præklusiv, nævnet er ikke part, men nævnets afgørelse tillægges en bevismæssig vægt, der afhænger af begrundelse og enstemmighed.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Boligretten er byretten under et andet navn, men er en særlig domstol, fordi kompetencen er begrænset til sager om hus eller husrum, og fordi retten kan tiltrædes af to lægdommere.
- 02** Tvister, som huslejenævnet efter loven kan afgøre, kan ikke anlægges i boligretten i 1. instans; kun en aftale indgået EFTER at tvisten er opstået kan give direkte adgang, og et forhåndsvilkår herom i lejekontrakten er ugyldigt.
- 03** Nævnstvangen kan ikke omgås ved at støtte kravet på en almindelig obligationsretlig berigelsesgrundsætning i stedet for lejelovens mangelsregler.
- 04** Omfatter tvisten en væsentlig del, som nævnet slet ikke kan behandle – fx om en ophævelse var berettiget – kan hele tvisten indbringes direkte for boligretten.
- 05** Der kan ikke ske henvisning fra boligret til huslejenævn eller omvendt; en sag, der er anlagt i den forkerte instans, afvises.

- 06 Indbringelse skal ske senest 4 uger efter, at underretning om afgørelsen er meddelt parterne – ved Digital Post regnes fristen fra fremkomsttidspunktet.
- 07 Dispensation fra 4-ugersfristen kræver BÅDE at fristoverskridelsen er undskyldelig, OG at indbringelsen sandsynliggøres at føre til et væsentligt gunstigere resultat; ansøgning skal indgives inden 1 år.
- 08 En anmodning til nævnet om genoptagelse afbryder ikke indbringelsesfristen.
- 09 Indbringes afgørelsen ikke rettidigt, får nævnets afgørelse retskraft – undtagen i god skik og orden-sager, hvor boligretten altid kan foretage en fuldstændig prøvelse.
- 10 Sagen anlægges mod den anden part i lejeforholdet, ikke mod nævnet; kun ved forhåndsgodkendelseskendelser, hvor der ingen modpart er, stævnes nævnet.
- 11 Huslejenævnet er ikke part i boligretssagen, men skal efter rettens bestemmelse redegøre for sin afgørelse, herunder om konkrete sammenligningslemål.
- 12 Boligretten prøver nævnets afgørelse efter de almindelige regler om domstolsprøvelse af forvaltningsafgørelser og har fuld prøvelsesret.
- 13 Nævnets afgørelse er ikke i sig selv et bevis, men tillægges bevismæssig vægt afhængigt af sagsfremstillingens udførlighed, begrundelsens kvalitet og om afgørelsen er enstemmig.
- 14 En afgørelse truffet alene i kraft af formandens udslagsgivende stemme kan tillægges meget begrænset vægt – men praksis er delt, og mindretal kræver vægtige grunde for at tilsidesætte nævnets sagkyndige skøn.
- 15 Er nævnets afgørelse ugyldig – fx på grund af manglende høring – hjemvises sagen som udgangspunkt til fornyet behandling i nævnet.
- 16 En part, der ikke har efterkommet nævnets specificerede krav om oplysninger og dokumentation, er som udgangspunkt afskåret fra at fremlægge dem i boligretten, hvis modparten protesterer.
- 17 Lægdommere tiltræder fakultativt – når en part begærer det, eller retten selv bestemmer det – men når de først medvirker, kan formanden ikke alene afgøre omtvistede bevisspørgsmål.
- 18 En lægdommers tillidspost i en lejer- eller grundejerforening medfører ikke i sig selv inhabilitet, da lægdommere netop udpeges efter forhandling med disse organisationer.
- 19 Sager af principiel karakter mod et huslejenævn kan behandles kollegialt med tre juridiske dommere efter retsplejelovens § 12, stk. 3.
- 20 Indbringelse for boligretten har som udgangspunkt ikke opsættende virkning, så parterne kan handle i tillid til nævnets afgørelse.

Boligretten som særlig domstol – saglig kompetence, værneting og ufravigelighed

§ 1

Grundreglen står i [lejelovens § 202, stk. 1](#): tvister om lejeforhold, der er omfattet af loven, kan i 1. instans indbringes for byretten, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune ankenævnet – og »retten benævnes boligretten«. Den organisatoriske pendant findes i [lov om boligforhold § 91](#), hvorefter byretten behandler de sager, som indbringes for boligretten i medfør af denne eller anden lov.

Lovforarbejderne til [Forslag til lov om boligforhold \(L 48, 2021-22\)](#) forklarer, hvorfor der overhovedet tales om en særlig domstol:

»Boligretten er en særlig domstol, dels fordi dens kompetence er begrænset til sager om hus eller husrum, jf. lovforslagets § 91, stk. 1, dels fordi den har en speciel sammensætning.«

(Paragrafhenvisningen er lovforslagets nummerering; i den vedtagne lov findes kompetencereglen i § 91 og lægdommerreglen i § 93.)

Afgrænsningen til »hus eller husrum« er reel og prøves konkret. I **BS-4760/2011-GLO (Retten i Glostrup)** begærede en haveforening og 36 medlemmer en sag om opsigelse af et kolonihaveareal henvist til boligretten, bl.a. fordi lejemålet omfattede et fælleshus på 200 m². Retten afviste:

»Efter en samlet vurdering af kontraktsforholdet ... finder retten, at dets væsentligste indhold er leje af et grundareal opdelt i ca. 50 havelodder ... og således andet end brugen af hus eller husrum, og at bygningen, der anvendes til fælleshus ... udgør en helt marginal del af det samlede lejeforhold.«

Værnetinget følger [lov om boligforhold § 92, stk. 1](#): sagen anlægges dér, hvor ejendommen ligger. Reglen kan efter [stk. 2](#) kun fraviges efter sagsanlæg og kun med rettens samtykke. Af de almindelige bemærkninger følger konsekvensen:

»Et vilkår i en lejeaftale, der fastsætter et andet værneting end stedet for ejendommens beliggenhed, vil derfor være ugyldigt.«

Ligger ejendommen i flere retskredse, anlægges sagen dér, hvor hovedbygningen ligger. Reglerne er ufravigelige, jf. [lejelovens § 203](#) (»Dette kapitel kan ikke fraviges«), hvilket bl.a. betyder, at voldgiftsaftaler om boligretstvister er uden retsvirkning. Selve sagsbehandlingen sker efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, der følger af kapitlet, jf. [lov om boligforhold § 97, stk. 1](#), og retten kan foretage besigtigelse af det lejede, jf. [stk. 2](#).

LOV

[Lejeloven § 202, stk. 1](#)

[Lejeloven § 203](#)

[Lov om boligforhold § 91](#)

[Lov om boligforhold § 92, stk. 1-2](#)

[Lov om boligforhold § 97, stk. 1-2](#)

PRAKSIS

Byretten · Afgørelse om domstols-kompetence og sagens behandling ved boligretten i sag om opsigelse af kolonihaveareal 05.11.2012

Nævnstvangen: sager under huslejenævnet kan ikke anlægges i boligretten i 1. instans

§ 2

Kernen i [lejelovens § 202, stk. 1](#) er en negativ afgrænsning: boligretten er kun 1. instans, når spørgsmålet *ikke* kan indbringes for nævnet. Den eneste undtagelse følger af [§ 202, stk. 2](#) – parterne kan, **når der er opstået en tvist**, aftale direkte indbringelse. Forarbejderne til [Forslag til lov om leje \(L 47, 2021-22\)](#) er utvetydige om rækkevidden:

»Bestemmelsen medfører, at et vilkår i en lejeaftale, der fx lyder, at boligretten er 1. instans for tvister, vil være ugyldigt, da parternes tvist, som hører under huslejenævnets kompetence, skal have manifesteret sig, før end aftalen gyldigt kan indgås.«

Højesteret har slået fast, at nævnstvangen ikke kan omgås ved at skifte retsgrundlag. I **BS-22708/2020-HJR (Højesteret)** krævede en lejer 113.633,33 kr. tilbagebetalt for en periode, hvor et parcelhus angiveligt var uegnet til beboelse på grund af fugt, skimmel og rotter. Kravet blev støttet på en almindelig obligationsretlig berigelsesgrundsætning, men reelt angik det mangler ved lejeforholdets begyndelse – en nævnstvist. Højesteret stadfæstede afvisningen med bemærkningen om, at »[d]et forhold, at kravet primært støttes på en almindelig obligationsretlig grundsætning, kan under de nævnte omstændigheder ikke føre til et andet resultat«.

Modsat gælder, at når en **væsentlig del** af tvisten falder uden for nævnets kompetence, kan hele sagen føres direkte i boligretten. Det fastslog Højesteret i **BS-6570/2022-HJR (Højesteret)**, hvor udlejer havde modregnet både istandsættelsesudgifter (29.162,50 kr. – nævnskompetence) og lejerestance i opsigelsesperioden (37.719,62 kr. – forudsatte stillingtagen til, om lejerens ophævelse var berettiget):

»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.«

Sagen var kommet til Højesteret efter 3.-instansbevilling fra Procesbevillingsnævnet, [j.nr. 21/13200](#), og omgjorde de underordnede instansers modsatte resultat i **BS-48391/2018-LYN (Retten i Lyngby)** og **BS-45636/2019-OLR (Østre Landsret)**.

Et særkende ved ordningen er, at der **ikke** kan ske henvisning mellem de to instanser. Af de almindelige bemærkninger:

»Henvisning kan dog ikke ske fra boligret til huslejenævn eller fra huslejenævn til boligret, og rettens afgørelse om henvisning er genstand for kære til landsretten.«

Den praktiske konsekvens ses tydeligt i nævnspraksis, hvor nævnene afviser og henviser parterne til at anlægge sag: krav om forholdsmæssigt afslag ved skimmel ([320-119669](#)), erstatningskrav ([787-122500](#)), ophævelse og mangelforløbets rimelighed ([630-121343](#)), afslag, erstatning og modregning ([740-119718](#)) samt mangelstvister i almene boliger ([155-129761](#)). Nævnet kan desuden afvise klager, der ikke skønnes egnede til nævnsbehandling, jf. [lov om boligforhold § 83, stk. 1](#) – typisk når afgørelsen forudsætter vidneførsel under strafansvar, jf. [159-129975](#) og [410-125686](#).

To yderligere adgange til boligretten skal nævnes. Efter [lov om boligforhold § 88, stk. 6](#) kan klageren indbringe sagen uden at afvente nævnets afgørelse, hvis nævnet ikke har truffet afgørelse inden fristen i [§ 86, stk. 1](#) (4 uger). Og efter [lejelovens § 202, stk. 3](#) begrænser nævnstvangen ikke fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning om udsættelse af et lejemål, der er ophævet på grund af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden – jf. nærmere [udsættelse-lejer-paakrav-restance](#).

LOV

Lejelovent § 202, stk. 1-3

Lov om boligforhold § 83, stk. 1

Lov om boligforhold § 86, stk. 1

Lov om boligforhold § 88, stk. 6

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om boligrettens kompetence ved tvister om både istandsættelse og lejerestance efter ophævelse	21.09.2022
	Højesteret · Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet	03.06.2021
	Landsretten · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum	04.05.2021
	Byretten · Dom om Boligrettens Kompetence i Sag om Tilbagebetaling af Depositum og Forudbetalt Husleje	18.09.2019
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle tvist om lejens størrelse, ophævelse og rimeligheden af mangelforløb grundet manglende kompetence	30.10.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets afvisning af sag om mangler ved almen bolig grundet manglende kompetence	23.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om erstatning og henviser til Boligretten på grund af manglende kompetence	18.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten	12.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle tvist om lejemålsforhold og henviser til boligretten grundet manglende kompetence	07.07.2025
	Huslejenævnet · Middelfart Huslejenævns afvisning af sag grundet uegnethed til nævnbehandlings	17.01.2023
	Huslejenævnet · Huslejenævnet i Gladsaxe afviser sag grundet behov for bevisførelse og henviser til Boligretten	17.01.2021
	Procesbevillingsnævnet · 3.-instansbevilling om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret ved kombinerede fraflytningstvister med lejerestancekrav (j.nr. 21/13200)	24.01.2022

4-ugersfristen, fremkomsttidspunktet og boligrettens

§ 3 dispensationsadgang

Indbringelsesfristen står i [lov om boligforhold § 88, stk. 2](#): indbringelse skal ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan »undtagelsesvis« tillade indbringelse efter fristen, hvis ansøgning indgives inden 1 år efter nævnets afgørelse – og meddeles tilladelse, skal sagen anlægges inden 4 uger efter modtagelsen af tilladelsen.

Forarbejderne fastlægger fristens begyndelsestidspunkt via reglerne om Digital Post:

»Fristen på 4 uger regnes fra tidspunktet, hvor parterne modtager afgørelsen fra nævnet. Det følger af § 7 i lov om digital post, at offentlige myndigheder, herunder huslejenævn, som udgangspunkt skal anvende digital post. Af § 10, nr. 1, i lov om digital post fremgår det, at meddelelser, der sendes under anvendelse af Offentlig Digital Post anses for at være kommet frem på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen.«

Dispensationen er reelt snæver. I **BS-245/2011-HEL** ([Retten i Helsingør som boligret](#)) havde en udlejer modtaget nævnets afgørelse den 5. januar 2011, hvorved fristen udløb den 2. februar 2011. Udlejeren forklarede forsinkelsen med et sommerhusophold. Retten opstillede to kumulative krav:

»Efter det oplyste finder retten ikke grundlag for i medfør af lovens § 43, undtagelsesvis at tillade indbringelse for boligretten, uanset fristens udløb. Retten har herved lagt vægt på, at sagsøger ikke har dokumenteret, at

fristoverskridelsen må anses som undskyldelig, eller at en indbringelse for boligretten vil føre til et for sagsøger væsentligt gunstigere resultat.»

Afgørelsen er truffet efter den gældende [boligreguleringslovs § 43, stk. 2](#), men praksis kan fortsat påberåbes, fordi § 88 efter forarbejderne »viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 43«. Samme strenge linje ses i [BS-22708/2020-HJR \(Højesteret\)](#), hvor boligretten fandt, at der ikke forelå særlige omstændigheder, der kunne begrunde tilladelse efter fristens udløb.

Tre supplerende punkter fra forarbejderne har betydelig praktisk vægt:

- **Genoptagelsesansøgning afbryder ikke fristen.** »En ansøgning til nævnet om at genoptage sagen afbryder ikke fristen for indbringelse af afgørelsen for boligretten.« Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn har fulgt samme linje ved at afvise en genoptagelsesansøgning indgivet efter ankefristen, jf. [101-116339](#).
- **Retskraft ved fristoverskridelse.** »Indbringes huslejenævnets afgørelse ikke rettidigt for boligretten, har nævnets afgørelse retskraft.«
- **Fristen gælder kun nævnskompetente tvister.** »4-ugersfristen gælder ikke, når tvisten angår forhold, som nævnet ikke er kompetent til at behandle.«

En tilsvarende 4-ugersfrist med 1-års dispensationsvindue gælder ved anke til ankenævnet i Københavns Kommune efter [lov om boligforhold § 89, stk. 1](#). Ankenævnets praksis er restriktiv: en anke indgivet 5 dage for sent på grund af personlige forhold blev afvist ([101-129206](#)), og det samme gjaldt en anke indgivet blot én dag for sent under henvisning til sygdom i familien ([101-130249](#)). Også formelle betingelser håndhæves konsekvent: manglende betaling af klagegebyret efter [§ 89, stk. 4](#) fører til afvisning, hvorefter huslejenævnets afgørelse står ved magt ([101-121455](#) og [101-123628](#)). Ankes kun en del af en afgørelse, står den ikke-ankede del uprøvet ved magt, jf. [101-125679](#).

Ankenævnets egen afgørelse indbringes derefter for boligretten efter reglerne i § 88, jf. [§ 89, stk. 6](#), idet 1-årsfristen da regnes fra ankenævnets afgørelse.

Aktualitetsforbehold: § 89 er ved [lov nr. 1311 af 27. september 2022](#) tilføjet et nyt stk. 7 med virkning fra 30. september 2022, hvorefter huslejenævnets afgørelser i sager om lejeforhøjelse efter lejelovens § 53 a ikke kan indbringes for ankenævnet, men skal indbringes direkte for boligretten. Ændringen er endnu ikke konsolideret ind i lovteksten.

LOV

[Boligreguleringsloven § 43, stk. 2](#)
[Lov om boligforhold § 88, stk. 2](#)
[Lov om boligforhold § 89, stk. 1, 4, 6](#)

PRAKSIS

Højesteret · Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet 03.06.2021

Byretten · Udlejer afvist fra at indbringe huslejenævns sag for boligretten på grund af fristoverskridelse 11.05.2011

Huslejenævnet · Afvisning af anke over Huslejenævnets afgørelse grundet overskridelse af klagefristen 27.01.2026

Huslejenævnet · Afvisning af anke over Huslejenævnets afgørelse om depositum grundet overskridelse af klagefrist 17.12.2025

Huslejenævnet · Ankenævnet afviser udlejers anke af lejefastsættelse grundet manglende indbetaling af sagsgebyr 11.09.2025

Huslejenævnet · Ankenævnet afviser at behandle lejers anke grundet manglende indbetaling af lovpligtigt sagsgebyr 18.06.2025

Huslejenævnet · Ankenævnet afviser genåbning af ankesag om vedligeholdelse og lejefastsættelse efter tilbagebetaling 28.11.2024

Huslejenævnet · Ankenævnet forlænger frist for udbedring af vandskade og ophæver tillægsgebyr til udlejer 13.12.2023

Hvem sagsøger hvem – nævnet er ikke part, men har redegørelsespligt

§ 4

Indbringelse sker ved stævning efter retsplejelovens almindelige regler. Forarbejderne til § 88 fastlægger partsforholdene præcist:

»På samme måde skal en part ikke stævne huslejenævnet, når nævnets afgørelse indbringes for boligretten. Sagen må anlægges mod den anden part i tvisten. Dette gælder dog ikke for så vidt angår nævnets kendelser vedrørende fx forhåndsgodkendelse af lejen. Her må sagen anlægges mod nævnet, såfremt en part ønsker at anfægte kendelsen. Dette følger af, at der ikke er en anden modpart i tvisten, som sagen kan anlægges imod.«

Denne sondring afspejles direkte i nævnenes klagevejledninger. I den almindelige tvistsag anfører nævnet, at det »ikke skal medindstævnes«, men beder om at blive underrettet, hvis sagen indbringes (740-119718). Ved en forhåndsgodkendelse efter lejelovens § 132 lyder vejledningen omvendt, at indbringelsen »skal udtages mod Huslejenævnet i Gladsaxe Kommune og indleveres til Retten i Glostrup« (159-116577).

Selv om nævnet ikke er part, har det en lovbestemt oplysningspligt: efter § 88, stk. 4 skal huslejenævnet efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen. Formålet er ifølge forarbejderne »at sikre, at de synspunkter, som nævnet har lagt til grund ved sin afgørelse, bliver retten bekendt« – og navnlig i sager om det lejedes værdi kan retten have brug for viden om konkrete sammenligningslemål:

»I det omfang huslejenævnet ikke fremkommer med konkrete oplysninger i sin redegørelse i sager om det lejedes værdi, men fx alene henviser til nævnets almene kendskab til lejeniveauet, har retten ikke mulighed for at denne vej at opnå kendskab til sammenligningslemål.«

Efter § 88, stk. 3 kan beboerrepræsentanterne indbringe afgørelsen – dog ikke i god skik og orden-sager efter lejelovens §§ 153-155. Beboerrepræsentationen kan derimod ikke sagsøges og kan ikke i øvrigt optræde som part ved boligretten; det er de enkelte lejere, der er modpart. Kommunalbestyrelsen har en selvstændig adgang til at indbringe nævnets afgørelse i sager om væsentlige vedligeholdelsesmangler, jf. § 87.

Søgsmålskompetencen prøves konkret. I BS-2553/2010-ARH (Retten i Århus som boligret) gjorde lejerne gældende, at et interessentskab hverken var tinglyst ejer eller havde været part i nævnssagen. Retten fremmede alligevel sagerne:

»Der er ikke krav om, at tingbogens adkomstrubrik, hvoraf Person 1 og Person 2 fremgår som ejere af ejendommen, skal ændres til Sagsøger I/S, for at interessentskabet kan udøve en ejers beføjelser over ejendommen.«

En særskilt problemstilling er, hvem der er **part i nævnssagen**. I BS-106/2021-OLR (Østre Landsret) fastslog landsretten først, at huslejenævnets afgørelse om ikke at tillægge lejerne partsstatus var »en selvstændig forvaltningsretlig afgørelse adresseret til lejerne, som lejerne som udgangspunkt har en retlig interesse i at kunne få prøvet ved domstolene« – og i den sag var nævnet derfor rettelig medindstævnt. Landsretten nåede materielt frem til, at lejerne kun havde partslignende rettigheder. Efter 3.-instansbevilling fra Procesbevillingsnævnet, j.nr. 22/02727, omgjorde Højesteret dette i BS-37447/2022-HJR (Højesteret):

»En person er efter disse betingelser part i en afgørelsessag, hvis den pågældende har en væsentlig, individuel og retlig interesse i udfaldet af sagen.«

Da forhåndsgodkendelsen bandt nævnet i den efterfølgende sag, medmindre der forelå ændrede forhold, havde lejerne fuld partsstatus efter [forvaltningslovens § 2, stk. 1](#) – og høringsreglerne kunne ikke træde i stedet for de fulde partsbeføjelser.

LOV	Forvaltningsloven § 2, stk. 1	Lejelovent § 132	Lov om boligforhold § 87, stk. 1-2
	Lov om boligforhold § 88, stk. 3-4		
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om lejerers partsstatus i sager om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser		24.08.2023
	Landsretten · Lejerers partsstatus ved forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser og betydningen af manglende høring		21.01.2022
	Byretten · Kendelse om fremme af sager til realitetsbehandling ved boligretten		14.07.2011
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle tvist om lejemålsforhold og henviser til boligretten grundet manglende kompetence		07.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet forhåndsgodkender leje for nyistandsat tidsbegrænset ejerlejlighed		11.12.2024
	Procesbevillingsnævnet · Lejerers partsstatus ved huslejenævnets forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser – 3.-instansbevilling meddelt		03.10.2022

§ 5 Prøvelsens omfang: almindelig domstolsprøvelse af en forvaltningsafgørelse

Boligretssagen er ikke en administrativ anke, men en domstolsprøvelse. Forarbejderne til [§ 88](#) formulerer det direkte:

»Boligretten prøver huslejenævnets afgørelse i henhold til de almindelige regler om domstolsprøvelse af forvaltningsafgørelser. Huslejenævnet er imidlertid ikke part i retssagen.«

De almindelige bemærkninger afsnit om sagens behandling tilføjer, at »de almindelige regler om bevisbedømmelse [gælder], og boligretten har desuden fuld prøvelsesret over for huslejenævnets afgørelser«. Retten er altså hverken bundet af nævnets skøn eller begrænset til en legalitetskontrol.

Er afgørelsen behæftet med en ugyldighedsgrund, er hovedreaktionen hjemvisning:

»Finder boligretten, at nævnets afgørelse er ugyldig, vil sagen som udgangspunkt blive hjemvist til fornyet behandling i nævnet.«

Det skete i **BS-110/2021-OLR**, der blev afgjort sammen med **BS-106/2021-OLR** ([Østre Landsret](#)).

Huslejenævnet havde undladt at høre lejerne og undladt at give deres advokat en frist for bemærkninger, inden forhåndsgodkendelsen blev meddelt:

»Landsretten finder derfor, at der ved den manglende høring og ved – i det konkrete tilfælde – ikke at meddele lejernes advokat en frist for at fremkomme med bemærkninger er begået en væsentlig sagsbehandlingsfejl.«

»Som sagen er oplyst, kan det ikke på forhånd udelukkes, at de indsigelser, som lejernes advokat ønskede at fremkomme med, ville kunne have betydning for sagens afgørelse. Afgørelsen om forhåndsgodkendelse findes derfor at være ugyldig.«

Afgørelsen blev ophævet og sagen hjemvist til Huslejenævnet, Frederiksberg Kommune, til fornyet behandling.

Den fulde prøvelsesret bruges også materielt. En række boligretsdomme har tilsidesat nævnets eller ankenævnets lejefastsættelse efter selvstændig besigtigelse – fx **BS-40121/2022-FRB** ([Retten på Frederiksberg](#)), **BS-11057/2023-FRB** ([Retten på Frederiksberg](#)) og **BS-63976/2024-FRB** ([Retten på Frederiksberg](#)) – mens andre stadfæster nævnets resultat, jf. **BS-43877/2022-HIL** ([Retten i Hillerød](#)) og **BS-332/2021-HEL** ([Retten i Helsingør](#)). Boligretten kan endvidere prøve krav, der ligger uden for nævnets kompetence, i samme sag – i **BS-34327/2023-FRB** ([Retten på Frederiksberg](#)) godkendte retten huslejen, men pålagde samtidig udlejer at tilbagebetale el opkrævet uden individuelle målere.

De materielle resultater i lejefastsættelsen behandles nærmere under [lejefastsættelse](#).

LOV	Lov om boligforhold § 88, stk. 1-4	Lov om boligforhold § 97, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Lejeres partsstatus ved forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser og betydningen af manglende høring		21.01.2022
	Byretten · Boligret fastsatte husleje til fuldt påstået beløb efter Huslejenævnets nedsættelse af leje for gennemgribende forbedret lejemål på Frederiksberg		05.05.2026
	Byretten · Boligret godkendte huslejen i Domus Vista-lejligheder, men udlejer skulle tilbagebetale el opkrævet uden individuelle målere		05.05.2025
	Byretten · Boligret tilsidesætter Huslejenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejlighed på Frederiksberg		02.01.2025
	Byretten · Boligretten stadfæster nedsat husleje på grund af arealafvigelse og giver lejenedsættelsen tilbagevirkende kraft		01.05.2024
	Byretten · Boligret tilsidesatte Huslejenævnets skøn: Udlejer fik medhold i lejefastsættelse på Værnedamsvej, Frederiksberg		03.04.2024
	Byretten · Boligretsdom om lejeforhøjelse i Helsingør: Varsling godkendt efter det lejedes værdi i småhusejendom		09.06.2022

Nævnsafgørelsens bevismæssige vægt – begrundelse, sagkyndighed og enstemmighed

Et centralt spørgsmål er, hvilken status nævnets afgørelse har som bevismiddel. Forarbejderne til [§ 88](#) giver et præcist svar, som boligretterne rutinemæssigt lægger til grund:

»Det bemærkes, at den huslejenævnsafgørelse, der indbringes for boligretten, ikke i sig selv er et bevis. Afgørelsen indgår blandt sagens bilag, og den dokumenteres ved domsforhandlingens påbegyndelse. 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.«

De tre kriterier – udførlighed, begrundelse og enstemmighed – er præcis dem, boligretterne diskuterer. **BS-46986/2023-FRB** ([Retten på Frederiksberg](#)) er det tydeligste eksempel. Huslejenævnets tre medlemmer havde tre forskellige holdninger til lejeniveauet, og afgørelsen blev truffet i kraft af forpersonens udslagsgivende

stemme efter [lov om boligforhold § 86, stk. 3](#). Flertallet i boligretten fandt på den baggrund, at nævnets afgørelse kun kunne tillægges **meget begrænset vægt**, og lagde i stedet afgørende vægt på egne besigtigelser og på en landsretsdom om et sammenligningslejemål.

Mindretallet (Boligdommer 2) protesterede og fremhævede nævnets sagkyndighed efter [lov om boligforhold § 79, stk. 2](#): uenigheden i nævnet angik reelt kun *størrelsen* af nedsættelsen, og kun ét af tre medlemmer havde støttet det resultat, flertallet nåede frem til. Efter mindretallets opfattelse skal der foreligge vægtige grunde for at tilsidesætte nævnets skøn. Dissensen illustrerer, at der ikke er nogen automatisk vægtning – spændet går fra »meget begrænset vægt« til et krav om vægtige grunde.

Samme spænding ses i **BS-53810/2023-FRB** ([Retten på Frederiksberg](#)), hvor et flertal på 2-1 tilsidesatte Ankenævnets nedsættelse, mens mindretallet ikke fandt bevisbyrden løftet. Retten afviste dog samtidig lejerens indsigelse om, at ankenævnsafgørelsen var mangelfuld: en fejlagtig formulering om vedligeholdelsespligten blev anset for en skrivefejl, fordi afgørelsens øvrige indhold klart viste det rigtige. I **BS-10654/2025-FRB** ([Retten på Frederiksberg](#)) delte boligretten sig i tre om lejeniveauet – en påmindelse om, at rettens sammensætning med to lægdommere kan producere tredelte voteringer, hvor resultatet må findes efter almindelige afstemningsregler.

Omvendt kan nævnets afgørelse blive stående, når den er velbegrundet og understøttet af rettens egen besigtigelse, jf. **BS-332/2021-HEL** ([Retten i Helsingør](#)) og **BS-43877/2022-HIL** ([Retten i Hillerød](#)).

LOV	Lov om boligforhold § 79, stk. 2	Lov om boligforhold § 86, stk. 3
	Lov om boligforhold § 88, stk. 4	
PRAKSIS	Byretten · Boligretten deler sig i tre om huslejen for gennemgribende forbedret lejemål i Valby	28.04.2026
	Byretten · Boligret tilsidesætter Ankenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejemål på Hejrevej (dissens 2-1)	16.05.2025
	Byretten · Boligret gav udlejer medhold: Aftalt leje for gennemgribende forbedret lejemål oversteg ikke det lejedes værdi	14.03.2025
	Byretten · Boligretten stadfæster nedsat husleje på grund af arealafvigelse og giver lejenedsættelsen tilbagevirkende kraft	01.05.2024
	Byretten · Boligretsdom om lejeforhøjelse i Helsingør: Varsling godkendt efter det lejedes værdi i småhusejendom	09.06.2022

§ 7 Bevisførelsen: nova, bilagsafskæring, besigtigelse og syn og skøn

Fordi boligretssagen følger efter en nævnsbehandling, opstår spørgsmålet, om en part frit kan fremlægge nyt materiale. Udgangspunktet i de almindelige bemærkninger er restriktivt:

»Almindeligvis vil påstande og fremlæggelse af bevismidler, der ikke har været fremsat for huslejenævnet – men som kunne have været fremsat – ikke kunne fremsættes for boligretten.«

Højesteret har præciseret rækkevidden i **BS-348/2008-HJR** ([Højesteret](#)). Der findes ingen generel afskæring af nova, men der gælder en kvalificeret undtagelse:

»Det må imidlertid efter Højesterets opfattelse følge af bestemmelserne i boligreguleringslovens § 40, stk. 2, og § 42, stk. 2, at en part, der ikke har efterkommet huslejenævnets nærmere specificerede krav om oplysninger og dokumentation, der er fornødne for afgørelse af sagen, som udgangspunkt er afskåret fra at fremlægge sådanne oplysninger i boligretten, hvis modparten protesterer herimod.«

I den konkrete sag blev udlejereren alligevel tilladt at fremlægge bilagene, fordi nævnet efter at have forkastet udlejerens primære lejefastsættelsesgrundlag ikke havde givet udlejereren fornyet lejlighed til at fremlægge dokumentation for det subsidiære grundlag. Modsat i **BS-1443/2012-VLR (Vestre Landsret)**, hvor udlejereren ubestridt ikke havde besvaret nævnets skriftlige anmodning om oplysninger, og hvor landsretten afskar bilag 4, 4a, 5-13, 13a, 14, 17 og 18: »Der er herefter ikke grundlag for at fravige udgangspunktet, hvorefter disse bilag ikke tillades fremlagt.«

Boligretten kan efter [lov om boligforhold § 97, stk. 2](#) foretage besigtigelse af det lejede – og gør det systematisk i lejefastsættelsessager, hvor også sammenligningslejemål besigtiges. I **BS-53810/2023-FRB (Retten på Frederiksberg)** besigtigede retten det omtvistede lejemål og ni sammenligningslejemål, og i **BS-46986/2023-FRB (Retten på Frederiksberg)** fandt flertallet det betænkeligt at lægge vægt på to lejemål, der alene var besigtiget virtuelt.

Syn og skøn kan udmeldes efter retsplejelovens almindelige regler. I **BS-4108/2013-OLR (Østre Landsret)** stadfæstede landsretten boligrettens beslutning om at udmelde både en teknisk skønsmand og en markedskyndig erhvervsmægler i en sag om lejenedsættelse og afviste indsigelsen om risiko for kompetenceoverlap. Kæremål om bevisfremlæggelse i lejesager er i det hele taget hyppige, jf. også **BS-1439/2009-VLR (Vestre Landsret)** om udelukkelse af en erhvervsmæglers lejevurdering forud for syn og skøn.

Grænsen for bevisafskæring er fortsat under afklaring. Procesbevillingsnævnet meddelte i [j.nr. 23/49758](#) 3.-instansbevilling i en sag, hvor boligretten havde afskåret 12 huslejenævnsafgørelser som overflødig bevisførelse, mens landsretten ophævede kendelsen og hjemviste spørgsmålet.

Endelig er det værd at bemærke, at boligretten netop er det forum, hvor egentlig bevisførelse kan finde sted. Nævnene afviser rutinemæssigt sager, hvor afgørelsen forudsætter vidneafhøring under strafansvar, og henviser parterne til boligretten, jf. [159-129975](#) og [410-125686](#).

LOV	Boligreguleringsloven § 40, stk. 2	Boligreguleringsloven § 42, stk. 2
	Lov om boligforhold § 97, stk. 2	Retsplejeloven § 341
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Fremlæggelse af nye bilag i boligretssag efter huslejenævns sag	26.06.2009
	Landsretten · Landsretten stadfæster kendelse om udmeldelse af syn og skøn vedrørende lejenedsættelse	28.01.2014
	Landsretten · Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag ændres	03.07.2012
	Landsretten · Kendelse om fremlæggelse af bevis i erhvervslejesag	23.09.2009
	Byretten · Boligret tilsidesætter Ankenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejemål på Hejrevej (dissens 2-1)	16.05.2025
	Byretten · Boligret gav udlejer medhold: Aftalt leje for gennemgribende forbedret lejemål oversteg ikke det lejedes værdi	14.03.2025
	Huslejenævnet · Middelfart Huslejenævns afvisning af sag grundet uegnethed til nævnsbehandling	17.01.2023
	Huslejenævnet · Huslejenævnet i Gladsaxe afviser sag grundet behov for bevisførelse og henviser til Boligretten	17.01.2021
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om sammenligningsgrundlaget for lejen i småhuse efter lejelovens § 32	02.02.2024

§ 8 Rettens sammensætning: fakultative lægdommere, beskikkelse og kvalifikationskrav

Boligrettens særlige sammensætning følger af [lov om boligforhold § 93](#): »Retten tiltrædes af to lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.« Medvirken er altså **fakultativ** – og retten kan af egen drift beslutte, at lægdommere skal deltage, hvis den finder det hensigtsmæssigt.

Beskikkelsen sker efter [§ 94](#): præsidenten for vedkommende landsret beskikker for hver retskreds og for 4 år ad gangen et antal lægdommere fordelt på to lister – én udpeget efter forhandling med de større grundejerforeninger, én efter forhandling med de større lejerforeninger. Findes der ikke sådanne foreninger i retskredsen, udpeges personerne blandt henholdsvis grundejere, der tillige er udlejere, og lejere, der ikke tillige er udlejere.

Kvalifikationskravene står i [§ 95](#): de beskikkede skal være »bekendt med bolig- og huslejeforhold«, have dansk indfødsret, være myndige og uberygtede, ikke være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller samværgemål efter § 7, og deres bo må ikke være under konkursbehandling. Ophører en betingelse, tilbagekaldes beskikkelsen. Personer over 65 år eller med anden rimelig fritagelsesgrund kan begære sig fritaget.

Udtagelsen til den enkelte sag sker efter [§ 96, stk. 1](#): boligrettens formand udtager efter forhandling med parterne én person fra hver liste, og det skal tilstræbes, at der udpeges personer med særligt kendskab til lejeforhold af den art, sagen angår. Habilitetsreglerne i [retsplejelovens § 60, stk. 1](#) og [§ 61](#) finder tilsvarende anvendelse. Efter [§ 96, stk. 2](#) deltager lægdommerne ikke i forberedelsen, **medmindre** retshandlingen består i afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et omtvistet punkt.

Denne undtagelse har praktisk bid. I **BS-1251/2011-VLR (Vestre Landsret)** havde boligrettens formand alene og mod en parts protest bestemt, at fire bilag skulle udgå af sagen:

»Boligrettens formand kan således efter bestemmelsen ikke mod en parts protest træffe afgørelser om, at bilag skal udgå af sagen. Da den påkærede afgørelse er truffet uden tilkaldelse af lægdommerne, ophæver landsretten kendelsen.«

Det bemærkes i de almindelige bemærkninger, at der sondres mellem **lægdommere** efter lejelovgivningen og **sagkyndige medlemmer**, der efter retsplejelovens regler kan tiltræde byretten – det er to forskellige ordninger.

LOV

[Lov om boligforhold § 93](#)

[Lov om boligforhold § 94, stk. 1-3](#)

[Lov om boligforhold § 95, stk. 1-4](#)

[Lov om boligforhold § 96, stk. 1-2](#)

[Retsplejeloven § 60, stk. 1](#)

[Retsplejeloven § 61](#)

PRAKSIS **Landsretten** · Kendelse om ophævelse af Boligrettens afgørelse vedrørende fremlæggelse af bilag 30.05.2011

§ 9 Lægdommerhabilitet og antallet af dommere

Fordi lægdommere pr. definition udpeges efter forhandling med interesseorganisationer, kan tilknytningen til en lejer- eller grundejerforening ikke i sig selv begrunde inhabilitet. Det er kernen i **BS-24758/2018-VLR (Vestre Landsret)**, der blev indbragt med Procesbevillingsnævnets tilladelse. Lægdommeren var formand for den lejerforening, som havde bistået lejerens ved sagens indbringelse for huslejenævnet og boligretten, og han var partifælle og tidligere byrådskollega med lejerens advokat. Landsretten stadfæstede alligevel, at han ikke var inhabil:

»Lægdommerne må i kraft heraf antages at have tilknytning til de respektive interesseorganisationer, ligesom de må antages generelt at have fokus på de interesser, som de respektive interesseorganisationer repræsenterer. [Lejelovens § 110, stk. 1], jf. [retsplejelovens § 60, stk. 1], og § 61 må fortolkes under hensyn hertil. Den omstændighed, at lægdommeren er formand for lejerforeningen, kan som følge heraf ikke i sig selv bevirke, at han er inhabil.«

Afgørende var, at arbejdet i foreningen var frivilligt og ulønnet, og at lægdommeren ikke havde været involveret i foreningens behandling af den konkrete sag. Heller ikke det forhold, at foreningen lånte lokaler hos modpartens advokat, eller at de to var medlemmer af samme parti og byråd, kunne begrunde inhabilitet.

Linjen er den samme i tidligere praksis: Østre Landsret stadfæstede boligdommers habilitet i **BS-1280/2013-OLR** ([Østre Landsret](#)) og **BS-2622/2007-OLR** ([Østre Landsret](#)), og habilitetsprotester behandles i praksis under hovedforhandlingen sammen med bevisspørgsmål, jf. **BS-1087/2010-KOL** ([Retten i Kolding som boligret](#)).

Et andet sammensætningsspørgsmål er antallet af **juridiske** dommere. Efter [retsplejelovens § 12, stk. 3](#) kan byretten beslutte kollegial behandling med tre dommere, bl.a. i principielle sager. I **BS-1549/2009-VLR** ([Vestre Landsret](#)) – en sag anlagt af lejere *mod* Huslejenævnet i Århus Sønder Kreds om nævnets adgang til at opkræve gebyr – bemærkede landsretten først, at sagen næppe var en typisk boligretssag, og tog derefter begæringen til følge:

»Sagen vedrører lovfortolkning. Hertil kommer, at der efter det oplyste er forskellig praksis ved huslejenævnene med hensyn til det spørgsmål, sagen angår. Byrettens afgørelse vil derfor kunne være af væsentlig betydning for andre end sagens parter.«

»Landsretten finder endvidere, at sagen er af principiel karakter. Landsretten tager derfor de kærendes påstand om, at der skal deltage 3 dommere i afgørelsen af den, til følge, jf. [retsplejelovens § 12, stk. 3, nr. 1 og 2](#).«

Modsat i **BS-4760/2011-GLO** ([Retten i Glostrup](#)), hvor retten hverken fandt principielle spørgsmål efter § 12, stk. 3, nr. 1, eller særligt omfattende eller vanskelige retlige eller bevismæssige spørgsmål efter nr. 3.

LOV

[Lov om boligforhold § 96, stk. 1](#)

[Retsplejeloven § 12, stk. 3](#)

[Retsplejeloven § 60, stk. 1](#)

[Retsplejeloven § 61](#)

PRAKSIS	Landsretten · Prøvelse af lægdommers habilitet i boligretssag	24.10.2018
	Landsretten · Østre Landsret stadfæster byretskendelse om boligdommers habilitet	03.06.2013
	Landsretten · Kendelse om antallet af dommere i sag mod Huslejenævnet	04.09.2009
	Landsretten · Østre Landsrets stadfæstelse af byretskendelse om boligdommers habilitet	18.01.2008
	Byretten · Afgørelse om domstols-kompetence og sagens behandling ved boligretten i sag om opsigelse af kolonihaveareal	05.11.2012
	Byretten · Kendelse om habilitet af boligdommer i sag om Huslejenævnets afgørelse	26.05.2011

§ 10 Den udvidede prøvelse i god skik og orden-sager efter § 88, stk. 5

Ved siden af den almindelige prøvelse indeholder [lov om boligforhold § 88, stk. 5](#) en særlig, videre adgang. Ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter [lejelovens § 154, stk. 1, nr. 1](#), eller hvor nævnet har meddelt en advarsel efter [§ 154, stk. 1, nr. 2](#), kan boligretten foretage en **fuldstændig prøvelse** af huslejenævnets afgørelse – medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.

Begrundelsen fremgår af forarbejderne:

»Baggrunden for boligrettens udvidede prøvelsesadgang i disse sager er, at en afgørelse, som i sidste ende kan føre til, at lejeforholdet opsiges eller ophæves, er særlig alvorlig for lejeren.«

Den praktiske konsekvens er markant, fordi den bryder med fristens præklusive virkning:

»Bestemmelsen i stk. 5 indebærer, at nævnets afgørelse i en sag om lejers overtrædelse af god skik og orden ... ikke er endelig, uanset at afgørelsen ikke indbringes for boligretten inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne. Boligretten har således altid mulighed for at prøve nævnets afgørelse, så længe sagen ikke tidligere er afgjort af boligretten.«

»Boligretten vil i den forbindelse bl.a. kunne efterprøve, om der er givet den fornødne påmindelse, uanset at huslejenævnets afgørelse ikke blev indbragt inden for fristen på daværende tidspunkt. Virkningen er dermed, at en sådan afgørelse ikke vil skulle lægges oprøvet til grund ved en senere sag om ophævelse.«

Adgangen gælder både betingede lejeforhold og advarsler, fordi »grænsen mellem advarsel og betinget ophævelse er uskarp«, og fordi en advarsel efter omstændighederne kan få alvorlige konsekvenser. Kravet om forudgående påmindelse fra udlejeren følger af [lejelovens § 154, stk. 2](#), og de adfærdstyper, der kan udløse retsfølger, er opregnet i [lejelovens § 153](#).

Det er netop denne type nævnsafgørelser, boligretten kan efterprøve fuldt ud – fx et betinget lejeforhold pålagt efter gentagne støjklager og en tidligere advarsel (250-106127), en advarsel efter [lejelovens § 153, stk. 1](#) for uacceptabel støj og chikane (173-118998) eller en advarsel for misligholdelse af have i strid med ordensreglementet (169-123160).

To processuelle særregler knytter sig hertil. For det første kan afgørelser efter [lejelovens §§ 153-155](#) i Københavns Kommune **ikke** indbringes for ankenævnet, men skal indbringes direkte for boligretten, jf. [§ 88, stk. 1, 2. pkt.](#), jf. [§ 89, stk. 1](#). For det andet kan beboerrepræsentanterne ikke indbringe god skik og orden-afgørelser, jf. [§ 88, stk. 3](#), fordi det efter forarbejderne »bør være op til den enkelte lejer selv at beslutte, om en afgørelse fra huslejenævnet i sådanne sager skal indbringes for boligretten«.

Endelig følger af [lov om boligforhold § 83, stk. 3](#), at nævnet i sager efter [lejelovens](#) kapitel 18 altid skal undersøge mulighederne for kommunale tilbud, inden en retsfølge pålægges, hvis sagen vurderes at være af social karakter. Selve opsigelses- og ophævelsesreglerne behandles under [lejeret-opsigelse](#).

LOV

[Lejeloven § 153, stk. 1](#)

[Lejeloven § 154, stk. 1-2](#)

[Lejeloven § 155](#)

[Lov om boligforhold § 83, stk. 3](#)

[Lov om boligforhold § 88, stk. 1, 3, 5](#)

[Lov om boligforhold § 89, stk. 1](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Lejer fik advarsel for misligholdelse af have og ulovlig opsætning af telt i strid med husorden

07.04.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet giver lejer advarsel for tilsidesættelse af god skik og orden og husorden

22.01.2025

§ 11 Opsættende virkning, sagsomkostninger, appel og retshjælp

Opsættende virkning. Efter [lov om boligforhold § 42, 2. pkt.](#), har indbringelse af huslejenævns afgørelse for boligret eller ankenævn ikke opsættende virkning. Forarbejderne til § 88 udtrykker rationale: »Sagens parter kan således handle i tillid til nævnets afgørelse på trods af, at sagen behandles af boligretten.« Et påbud om udbedring skal derfor efterleves, selv om afgørelsen er anket – et synspunkt en lejer med held påberåbte sig i [101-58318](#) under henvisning til [lov om boligforhold § 86, stk. 9](#). Den vigtigste undtagelse følger netop af § 86, stk. 9: har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har indbringelse efter §§ 88 eller 89 opsættende virkning, og parterne skal oplyses herom.

Sagsomkostninger og sagsværdi. Boligretssagens værdi beregnes efter [retsafgiftslovens § 3, stk. 3](#), hvorefter værdien af sager efter lejelovgivningen som udgangspunkt er den årlige ydelse ganget med 5 – men kun 1 års leje i sager om opsigelse eller ophævelse. I [BS-1025/2017-OLR \(Østre Landsret\)](#) angik boligretssagen gyldigheden af en tidsbegrænsning, og byretten havde beregnet omkostningerne ud fra fem års leje (480.000 kr.). Landsretten ændrede dette:

»Efter indholdet af de nedlagte påstande angår sagen i realiteten spørgsmålet om Part 1's pligt til at fraflytte lejemålet. Landsretten finder efter ordlyden af retsafgiftslovens § 3, stk. 3, og de rimelighedshensyn der førte til bestemmelsens 3. punktum, at sagen skal sidestilles med en sag om opsigelse efter lejelovgivningen.«

Sagens værdi blev sat til ét års leje (96.000 kr.), og omkostningerne blev nedsat fra 61.820 kr. til 32.620 kr.

Appel. Anke og kære af boligrettens afgørelser sker til landsretten efter retsplejelovens almindelige regler om byretsafgørelser. Materialet viser en betydelig kæremålsaktivitet om netop de processuelle spørgsmål – habilitet ([BS-24758/2018-VLR](#)), dommerantal ([BS-1549/2009-VLR](#)), bevisfremlæggelse ([BS-1443/2012-VLR](#) og [BS-1251/2011-VLR](#)), syn og skøn ([BS-4108/2013-OLR](#)) og omberømmelse ([BS-2552/2009-OLR](#)).

En advarsel om instansrækkefølgen findes i [BS-45636/2019-OLR \(Østre Landsret\)](#): appellantens forsøgte at indbringe huslejenævns afgørelse ved et processkrift **direkte for landsretten**. Det kunne ikke lade sig gøre – dels blev to-instansprincippet tilsidesat, dels kan en sag ikke anlægges ved processkrift, jf. [retsplejelovens § 348, stk. 1](#).

Fri proces og retshjælp. Retsplejelovens regler om fri proces finder anvendelse i boligretssager, og fri proces optræder jævnligt i praksis, jf. [BS-46986/2023-FRB \(Retten på Frederiksberg\)](#), hvor lejer havde fri proces, og omkostningerne til den vindende udlejer blev pålagt statskassen. Retshjælpsforsikring er derimod ikke nogen selvfølge: Ankenævnet for Forsikring afviste i [sag 100363](#) en klage over afslag på retshjælpsdækning til en boligretssag om huslejens størrelse, fordi betingelsen om rimelig grund til at føre sagen ikke var opfyldt.

LOV

[Lov om boligforhold § 42](#)

[Lov om boligforhold § 86, stk. 9](#)

[Retsafgiftsloven § 3, stk. 3](#)

[Retsplejeloven § 348, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum

04.05.2021

Landsretten · Prøvelse af lægdommers habilitet i boligretssag

24.10.2018

Landsretten · Prøvelse af sagsomkostninger i boligretssag ved Østre Landsret

30.06.2017

Landsretten · Landsretten stadfæster kendelse om udmeldelse af syn og skøn vedrørende lejenedsættelse	28.01.2014
Landsretten · Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag ændres	03.07.2012
Landsretten · Kendelse om ophævelse af Boligrettens afgørelse vedrørende fremlæggelse af bilag	30.05.2011
Landsretten · Stadfæstelse af afgørelse om ikke at omberamme hovedforhandling	07.10.2009
Landsretten · Kendelse om antallet af dommere i sag mod Huslejenævnet	04.09.2009
Byretten · Boligret gav udlejer medhold: Aftalt leje for gennemgribende forbedret lejemål oversteg ikke det lejedes værdi	14.03.2025
Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælpsdækning til boligretssag om huslejens størrelse efter Huslejenævnets afgørelse	24.01.2024
Huslejenævnet · Ankenævnet pålægger udlejer at istandsætte lejlighed efter brand, da skaden anses for hændelig og ikke skyldes lejers uagtsomhed	25.03.2025

§ 12 Sammenfatning: den processuelle checkliste i lejetvister

Praksis tegner en klar og forholdsvis forudsigelig ramme, som kan sammenfattes i syv trin.

Trin	Regel	Central praksis
1. Er tvisten om »hus eller husrum«?	Lejelovent § 202, stk. 1, lov om boligforhold § 91	BS-4760/2011-GLO – kolonihaveareal med marginalt fælleshus faldt uden for
2. Hører tvisten under huslejenævnet?	Lejelovent § 202, stk. 1-2	BS-22708/2020-HJR (nævnstvang kan ikke omgås) og BS-6570/2022-HJR (væsentlig del uden for nævnet → direkte adgang)
3. Er 4-ugersfristen overholdt?	Lov om boligforhold § 88, stk. 2	BS-245/2011-HEL – dispensation kræver både undskyldelighed og væsentligt gunstigere resultat
4. Er stævningen rettet mod den rigtige?	Forarbejderne til § 88	Modparten – undtagen ved forhåndsgodkendelseskendelser, hvor nævnet stævnes (159-116577)
5. Er sagen anlagt ved rette værneting?	Lov om boligforhold § 92	Ejendommens beliggenhed; værnetingsvilkår i lejekontrakten er ugyldigt
6. Skal lægdommere medvirke?	Lov om boligforhold § 93 og § 96	BS-1251/2011-VLR – formanden kan ikke alene afskære bilag mod protest
7. Hvor langt går prøvelsen?	Forarbejderne til § 88; § 88, stk. 5	Fuld prøvelsesret; hjemvisning ved ugyldighed (BS-106/2021-OLR); fuldstændig prøvelse i god skik-sager

De tre vigtigste praktiske pointer for parterne er:

- **Vælg instansen rigtigt fra start.** Der findes ingen henvisningsadgang mellem nævn og boligret, og en sag anlagt i den forkerte instans afvises med sagsomkostninger til følge. Ved kombinerede krav bør det vurderes, om en væsentlig del ligger uden for nævnets kompetence, jf. **BS-6570/2022-HJR**.
- **Læg kortene på bordet i nævnet.** Efter **BS-348/2008-HJR** og **BS-1443/2012-VLR** risikerer den part, der ikke efterkommer nævnets specificerede dokumentationskrav, at være afskåret fra at fremlægge materialet i boligretten, hvis modparten protesterer.
- **Nævnets afgørelse er et argument, ikke et bevis.** Vægten afhænger af, hvor udførligt sagen er beskrevet, hvor velbegrundet afgørelsen er, og om den er enstemmig. En afgørelse båret alene af formandens

udslagsgivende stemme kan tillægges meget begrænset vægt, jf. **BS-46986/2023-FRB** – men praksis er delt, og mindretalsvotum i samme sag kræver vægtige grunde for at tilsidesætte nævnets sagkyndige skøn.

De materielle spørgsmål, som boligretten typisk skal afgøre, er behandlet under [lejefastsættelse](#), [huslejenaevn-fraflytning](#), [huslejenaevn-vedligehold](#), [skimmelsvamp-lejebolig-huslejenedsættelse](#) og – for erhvervslejemål – [erhvervslejeret](#).

LOV	Lejeloven § 202, stk. 1-2	Lov om boligforhold § 88, stk. 2, 5	Lov om boligforhold § 91
	Lov om boligforhold § 92, stk. 1	Lov om boligforhold § 93	Lov om boligforhold § 96, stk. 1-2
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om boligrettens kompetence ved tvister om både istandsættelse og lejerestance efter ophævelse 21.09.2022 Højesteret · Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet 03.06.2021 Højesteret · Højesteret: Fremlæggelse af nye bilag i boligretssag efter huslejenævns sag 26.06.2009 Landsretten · Lejeres partsstatus ved forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser og betydningen af manglende høring 21.01.2022 Landsretten · Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag ændres 03.07.2012 Landsretten · Kendelse om ophævelse af Boligrettens afgørelse vedrørende fremlæggelse af bilag 30.05.2011 Byretten · Boligret gav udlejer medhold: Aftalt leje for gennemgribende forbedret lejemål oversteg ikke det lejedes værdi 14.03.2025 Byretten · Afgørelse om domstols-kompetence og sagens behandling ved boligretten i sag om opsigelse af kolonihaveareal 05.11.2012 Byretten · Udlejer afvist fra at indbringe huslejenævns sag for boligretten på grund af fristoverskridelse 11.05.2011 Huslejenævnet · Huslejenævnet forhåndsgodkender leje for nyistandsat tidsbegrænset ejerlejlighed 11.12.2024		

REFERENCE	Lovgrundlag		7 paragraffer
	Lejeloven § 202	stk. 1-3	Lov om boligforhold § 42
	Lov om boligforhold § 88	stk. 1-6	Lov om boligforhold § 89 stk. 1
	Lov om boligforhold § 91		Lov om boligforhold § 92 stk. 1
	Lov om boligforhold § 93		

MATERIALE	Citerede afgørelser		54 afgørelser
HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS			4
24.08.2023	Højesterets afgørelse om lejeres partsstatus i sager om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser	bs-37447-2022-hjr	
21.09.2022	Højesterets afgørelse om boligrettens kompetence ved tvister om både istandsættelse og lejerestance efter ophævelse	bs-6570-2022-hjr	
03.06.2021	Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet	bs-22708-2020-hjr	

26.06.2009	Højesteret: Fremlæggelse af nye bilag i boligretssag efter huslejenævns sag	3290-3917
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		12
21.01.2022	Lejeres partsstatus ved forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser og betydningen af manglende høring	3526-4194
04.05.2021	Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum	2709-3227
24.10.2018	Prøvelse af lægdommers habilitet i boligretssag	368-416
30.06.2017	Prøvelse af sagsomkostninger i boligretssag ved Østre Landsret	952-1150
28.01.2014	Landsretten stadfæster kendelse om udmeldelse af syn og skøn vedrørende lejenedsættelse	5821-6954
03.06.2013	Østre Landsret stadfæster byretskendelse om boligdommers habilitet	6185-7415
03.07.2012	Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag ændres	1749-2091
30.05.2011	Kendelse om ophævelse af Boligrettens afgørelse vedrørende fremlæggelse af bilag	2783-3309
07.10.2009	Stadfæstelse af afgørelse om ikke at omberamme hovedforhandling	4902-5911
23.09.2009	Kendelse om fremlæggelse af bevis i erhvervslejesag	4892-5901
04.09.2009	Kendelse om antallet af dommere i sag mod Huslejenævnet	5760-6879
18.01.2008	Østre Landsrets stadfæstelse af byretskendelse om boligdommers habilitet	8304-9807
BYRET TEN · FØRSTE INSTANS		14
05.05.2026	Boligret fastsatte husleje til fuldt påstået beløb efter Huslejenævnets nedsættelse af leje for gennemgribende forbedret lejemål på Frederiksberg	10933-14074
28.04.2026	Boligretten deler sig i tre om huslejen for gennemgribende forbedret lejemål i Valby	10975-14134
16.05.2025	Boligret tilsidesætter Ankenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejemål på Hejrevej (dissens 2-1)	10989-14156
05.05.2025	Boligret godkendte huslejen i Domus Vista-lejligheder, men udlejer skulle tilbagebetale el opkrævet uden individuelle målere	10988-14155
14.03.2025	Boligret gav udlejer medhold: Aftalt leje for gennemgribende forbedret lejemål oversteg ikke det lejedes værdi	11001-14168
02.01.2025	Boligret tilsidesætter Huslejenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejlighed på Frederiksberg	10974-14133
01.05.2024	Boligretten stadfæster nedsat husleje på grund af arealafvigelse og giver lejenedsættelsen tilbagevirkende kraft	9807-11465
03.04.2024	Boligret tilsidesatte Huslejenævnets skøn: Udlejer fik medhold i lejefastsættelse på Værnedamsvej, Frederiksberg	10981-14140
09.06.2022	Boligretsdom om lejeforhøjelse i Helsingør: Varsling godkendt efter det lejedes værdi i småhusejendom	4861-5866

18.09.2019	Dom om Boligrettens Kompetence i Sag om Tilbagebetaling af Depositum og Forudbetalt Husleje	2604-3102
05.11.2012	Afgørelse om domstols-kompetence og sagens behandling ved boligretten i sag om opsigelse af kolonihaveareal	1663-2004
14.07.2011	Kendelse om fremme af sager til realitetsbehandling ved boligretten	1921-2290
26.05.2011	Kendelse om habilitet af boligdommer i sag om Huslejenævnets afgørelse	2747-3272
11.05.2011	Udlejer afvist fra at indbringe huslejenævns sag for boligretten på grund af fristoverskridelse	2821-3349
HUSLEJENÆVNEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		19
27.01.2026	Afvisning af anke over Huslejenævnets afgørelse grundet overskridelse af klagefristen	101
17.12.2025	Afvisning af anke over Huslejenævnets afgørelse om depositum grundet overskridelse af klagefrist	101
30.10.2025	Huslejenævnet afviser at behandle tvist om lejens størrelse, ophævelse og rimeligheden af mangelforløb grundet manglende kompetence	630-121343
23.09.2025	Beboerklagenævnets afvisning af sag om mangler ved almen bolig grundet manglende kompetence	25/942
11.09.2025	Ankenævnet afviser udlejers anke af lejefastsættelse grundet manglende indbetaling af sagsgebyr	101
18.08.2025	Huslejenævnet afviser sag om erstatning og henviser til Boligretten på grund af manglende kompetence	787-122500
12.08.2025	Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten	320-119669
07.07.2025	Huslejenævnet afviser at behandle tvist om lejemålsforhold og henviser til boligretten grundet manglende kompetence	740-119718
18.06.2025	Ankenævnet afviser at behandle lejers anke grundet manglende indbetaling af lovpligtigt sagsgebyr	101
07.04.2025	Lejer fik advarsel for misligholdelse af have og ulovlig opsætning af telt i strid med husorden	169-123160
25.03.2025	Ankenævnet pålægger udlejer at istandsætte lejlighed efter brand, da skaden anses for hændelig og ikke skyldes lejers uagtsomhed	101
24.01.2025	Huslejenævnet i Køge afviser sag grundet manglende kompetence og henviser lejer til boligretten	2025-001661
22.01.2025	Huslejenævnet giver lejer advarsel for tilsidesættelse af god skik og orden og husorden	173-118998
11.12.2024	Huslejenævnet forhåndsgodkender leje for nyistandsat tidsbegrænset ejerlejlighed	159-116577
28.11.2024	Ankenævnet afviser genåbning af ankesag om vedligeholdelse og lejefastsættelse efter tilbagetrækning	101

13.12.2023	Ankenævnet forlænger frist for udbedring af vandskade og ophæver tillægsgebyr til udlejer	101-125679
17.01.2023	Middelfart Huslejenævns afvisning af sag grundet uegnet til nævnsbehandling	410-125686
27.10.2022	Lejemål gjort betinget grundet gentagne overtrædelser af husorden og støjende adfærd	250-106127
17.01.2021	Huslejenævnet i Gladsaxe afviser sag grundet behov for bevisførelse og henviser til Boligretten	159-129975
PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		3
02.02.2024	Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om sammenligningsgrundlaget for lejen i småhuse efter lejelovens § 32	23/49758
03.10.2022	Lejeres partsstatus ved huslejenævnets forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser – 3.-instansbevilling meddelt	22/02727
24.01.2022	3.-instansbevilling om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret ved kombinerede fraflytningstvister med lejerestancekrav (j.nr. 21/13200)	j.nr. 21/13200
ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
24.01.2024	Afslag på retshjælpsdækning til boligretssag om huslejens størrelse efter Huslejenævnets afgørelse	100363
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
19.09.2023	Tvist om p-tilladelsens gyldighed på Refshaleøen: Uenighed om skiltningens farvemarkeringer	park-3272

03

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over erhvervslejeret

Markedsleje, regulering, opsigelse, afståelse og tidsbegrænsning i erhvervslejemål

Version 2 · Opdateret 27. jun. 2026 · 6 afgørelser · 2008-2025

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Erhvervslejeloven (lov om leje af erhvervslokaler m.v.) regulerer lejeforhold om lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Loven bygger på et grundlæggende princip om aftalefrihed, men indeholder en række præceptive regler om lejefastsættelse til markedsleje (§ 13), opsigelsesværn (§§ 61-62), afståelsesret (§ 55) og tidsbegrænsning (§ 63). Retspraksis fra Højesteret og landsretterne har navnlig præciseret markedslejeprincippet, forholdet mellem aftalt pristalsregulering og lovmæssig reguleringsadgang, kravene til udtrykkelighedskravet for lejeregulering i overgangsperioden samt istandsættelseskrav ved fraflytning.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Markedslejen defineres som den leje, en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale, under hensyntagen til vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand (erhvervslejelovens § 13, stk. 1).
- 02** En sædvanlig aftale om pristalsregulering udgør ikke i sig selv et afkald på udlejers lovmæssige adgang til markedslejeregulering efter § 13 (Højesteret, sag 303/2010).
- 03** Væsentlighedskravet for regulering til markedsleje fortolkes som en forskel på ca. 10-15 % i forhold til markedslejen.
- 04** Regulering til markedsleje kan ske uanset aftalt uopsigelighed, jf. § 13, stk. 5.
- 05** En tidsbegrænset fraskrivelse af retten til regulering til det lejedes værdi opfylder med tilstrækkelig tydelighed udtrykkelighedskravet i overgangsbestemmelsen § 80, stk. 5 (Højesteret, sag BS-62/2012).
- 06** Lejereguleringen fordeles over 4 år med 1/4 pr. år, og kan tidligst kræves 4 år efter lejeperiodens begyndelse.
- 07** Ved bevisførelse om markedslejen gælder retsplejelovens § 344 om fri bevisbedømmelse – bevisførelse er ikke begrænset til sammenligningslejemål.
- 08** Udlejer kan kun opsiges erhvervslejere uden for § 61, stk. 1-tilfælde af de taksativt opregnede grunde i § 61, stk. 2: egen benyttelse, nedrivning/ombygning, dårlig adfærd eller vægtige grunde.

- 09** Lejere, der driver erhvervsvirksomhed med stedlig forbliven af væsentlig betydning, nyder forstærket beskyttelse efter § 62 – opsigelse kræver en rimelighedsvurdering.
- 10** Lejeren har afståelsesret inden for samme branche, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig (§ 55, stk. 1).
- 11** Tidligere lejere har genindtrædelsesret ved misligholdelse eller opsigelse fra den afstående lejer (§ 55, stk. 2-5).
- 12** Tidsbegrænsning i erhvervslejeforhold kan tilsidesættes, hvis den ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold (§ 63, stk. 3).
- 13** Udlejers erstatningskrav for manglende istandsættelse kræver dokumentation af et reelt formuetaab – er ejendommen videresolgt til fast pris uden reguleringsmekanisme, kan kravet bortfalde (Højesteret, BS-13497/2018).
- 14** Lejeren er forpligtet til at betale varmeudgifter i henhold til lejekontrakten, selv om der ikke leveres varme direkte til det lejede (Højesteret, BS-289/2006).
- 15** Varsling af markedslejerregulering efter § 13 skal være skriftlig, angive regulerings størrelse og oplyse om indsigelsesadgang – ellers ugyldig.

§ 1 Erhvervslejelovens grundprincip om aftalefrihed og markedsleje

Erhvervslejeloven bygger på et grundlæggende princip om aftalefrihed mellem parterne. Ifølge [erhvervslejelovens § 9](#) sker fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden efter parternes aftale. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der svarer til markedslejen.

Erhvervslejeloven blev vedtaget i 1999 og trådte i kraft den 1. januar 2000. Lovens vedtagelse var bl.a. baseret på [Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331/1997](#), der analyserede forholdene i erhvervslejeforhold. Kommissionens flertal konstaterede, at de gældende lejer stort set svarede til markedslejer, og at der ikke var behov for drastiske ændringer, men at en smidiggørelse af reguleringsmulighederne var påkrævet.

Den centrale bestemmelse i [erhvervslejelovens § 13](#) giver begge parter ret til at kræve lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Som forarbejderne udtrykker det:

"Udgangspunktet for bestemmelsen er, at lejeaftalen er en aftale indgået mellem to kyndige parter, og at disse parter bør have samme adgang til at forlange, at der betales en leje for de lejede lokaler, som svarer til markedslejen."

Markedslejen er defineret som den leje, en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, under hensyntagen til vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Begrebet erstattede det tidligere begreb "det lejedes værdi" fra erhvervslejerreguleringsloven og var tænkt som et mere nutidigt vurderingsgrundlag.

LOV

Erhvervslejeloven § 9

Erhvervslejeloven § 13, stk. 1

§ 2 Markedslejeregulering: væsentlighedskrav, bevisbyrde og fri bevisbedømmelse

Regulering til markedsleje efter [erhvervslejelovens § 13](#) forudsætter, at den gældende leje er *væsentligt* lavere eller højere end markedslejen. Af forarbejderne fremgår:

"Der har gennem retspraksis i tilknytning til begrebet det lejedes værdi dannet sig en fortolkning af begrebet 'væsentligt' forstået som en forskel på plus eller minus 10-15 % i forhold til niveauet for det lejedes værdi. Det er hensigten at opretholde denne fortolkning af væsentlighedsbegrebet i relation til regulering af lejen til markedslejen."

Bevisbyrden påhviler den part, der kræver lejen reguleret. I modsætning til den tidligere erhvervslejereguleringslov, hvor bevisførelse i praksis skete ved fremlæggelse af konkrete sammenligningslejemål, indeholder [§ 13, stk. 1](#) en udtrykkelig henvisning til [retsplejelovens § 344](#) om rettens frie bevisbedømmelse. Det indebærer, at bevisførelse kan ske på anden måde end udelukkende ved sammenligningslejemål – herunder ved syn og skøn, vidneførelse mv.

Ved en lovændring i 2016 (med virkning fra 1. januar 2017) blev der indsat et nyt punktum i [§ 13, stk. 1](#), hvorefter der ved anvendelse af sammenlignelige lejemål i vurderingen af markedslejen skal tages højde for samtlige relevante aftaler og aftalevilkår for de pågældende lejemål. Formålet var at sikre transparens og et retvisende billede af markedslejen.

Reguleringen fordeles over 4 år med ¼ pr. år ([§ 13, stk. 4](#)) og kan tidligst kræves 4 år efter lejeperiodens begyndelse ([§ 13, stk. 2](#)).

LOV

Erhvervslejeloven § 13, stk. 1, 2, 4

Retsplejeloven § 344

§ 3 Pristalsregulering og kombinationsregulering – Højesterets praksis

Et centralt spørgsmål i erhvervslejeretten er, om en aftale om pristalsregulering (nettoprisindeks, lønregulerende pristal mv.) udelukker udlejers adgang til at kræve lejen reguleret til markedslejen efter [erhvervslejelovens § 13](#).

Højesteret tog principielt stilling til dette spørgsmål i [Sag 303/2010](#) (dom af 5. december 2011). Sagen vedrørte et lejeforhold mellem Københavns Kommune og Synoptik A/S, indgået i 1956, hvor parterne i 1978 havde aftalt pristalsregulering. I 2007 varslede kommunen regulering til markedsleje.

Højesteret fastslog:

"En sædvanlig aftale om pristalsregulering kan således ikke i sig selv anses for en positiv fravælgelse af erhvervslejelovens § 13."

Da lejeaftalen var indgået før 1992, skulle spørgsmålet om afkald vurderes efter almindelige fortolkningsprincipper, jf. [§ 86, stk. 2](#). Hverken aftalens ordlyd eller omstændighederne i øvrigt gav grundlag for at antage, at kommunen havde givet afkald. At kommunen først i 2007 gjorde brug af reguleringsadgangen, kunne ikke tillægges betydning.

For lejeaftaler indgået mellem 1. januar 1992 og 31. december 1999 gælder den særlige overgangsbestemmelse i § 80, stk. 5. Her kræves det, at adgangen til markedslejerregulering fremgår *udtrykkeligt* af lejeaftalen, hvis aftalen også indeholder pristalsregulering.

I [BS-62/2012-HJR](#) (dom af 18. december 2013) præciserede Højesteret udtrykkelighedskravet. Sagen drejede sig om en lejekontrakt fra 1995, der indeholdt nettoprisindeksering samt en 12-årig gensidig fraskrivelse af retten til regulering til det lejedes værdi. Højesteret fastslog:

"I mangel af holdepunkter for andet finder Højesteret, at bestemmelsen i overensstemmelse med almindelige obligationsretlige principper skal forstås således, at det med tilstrækkelig tydelighed skal fremgå af lejeaftalen, at udlejer kan kræve lejeregulering efter lejelovgivningens regler."

Og videre:

"Efter Højesterets opfattelse kan der ikke være tvivl om, at meningen med denne bestemmelse også er, at der efter 12-års-periodens udløb kan kræves regulering af lejen til det lejedes værdi."

Udlejeren fik medhold i, at lejen kunne reguleres efter § 13.

LOV	Erhvervslejeloven § 13	Erhvervslejeloven § 80, stk. 5	Erhvervslejeloven § 86, stk. 2	
PRAKSIS	Højesteret · Fortolkning af udtrykkelighedskravet ved regulering til markedsleje i erhvervslejemål Højesteret · Højesterets dom om udlejers adgang til regulering af erhvervsleje til markedsleje trods aftalt pristalsregulering			18.12.2013 05.12.2011

§ 4 Formkrav ved varsling og procesretlige frister

Erhvervslejens § 13, stk. 8 opstiller strenge formkrav for varsling af markedslejeregulering. Varslingen skal:

- Være skriftlig
- Indeholde en angivelse af lejereguleringens størrelse
- Indeholde oplysning om adgangen til at gøre indsigelse

Mangler varslingen disse oplysninger, er den ugyldig, medmindre den varslende part kan godtgøre, at manglen ikke har forringet modpartens retsstilling.

Modparten har en indsigelsesfrist på 6 uger (§ 13, stk. 9), og den part, der har modtaget indsigelse, skal anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter indsigelsesfristens udløb (§ 13, stk. 10).

I [BS-52190/2024-HJR](#) (dom af 28. marts 2025) behandlede Højesteret spørgsmålet, om en stævning i en erhvervslejesag gyldigt kunne indgives pr. e-mail, da domstolenes digitale sagsportal var utilgængelig under et landsdækkende IT-nedbrud. Fristen for sagsanlæg efter § 13, stk. 10, udløb netop under nedbruddet. Højesteret fastslog:

"På denne baggrund finder Højesteret, at stævningen undtagelsesvis kan anses for gyldigt indgivet ved mailen af 22. juni 2022."

Afgørelsen understreger, at de processuelle frister i erhvervslejeloven er absolutte, men at force majeure-lignende situationer kan begrunde undtagelser.

LOV	
Erhvervslejeloven § 13, stk. 8, 9, 10	
Erhvervslejeret	46
Retsplejeloven § 148a, stk. 1	

§ 5 Opsigelse og opsigelsesværn for erhvervslejere (§§ 61-62)

Erhvervslejelovens § 61 regulerer udlejers adgang til at opsigre erhvervslejemål. Bestemmelsen skelner mellem to grupper:

- **Frit opsigelige lejemål** (§ 61, stk. 1): Lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger mv., samt garager, stalde og lignende.
- **Beskyttede lejemål** (§ 61, stk. 2): Alle andre erhvervslejemål kan kun opsiges af de fire taksativt opregnede grunde:
 1. Udlejeren ønsker selv at benytte det lejede
 2. Nedrivning eller ombygning medfører fraflytning
 3. Lejeren har ikke iagttaget god skik og orden
 4. Vægtige grunde i øvrigt

Ved opsigelse efter nr. 1 skal opsigelsen være *rimelig* ud fra en vurdering af begge parters forhold, og der skal bl.a. tages hensyn til, hvor længe udlejeren har ejet ejendommen (§ 61, stk. 3). Ved opsigelse efter nr. 2 skal udlejeren tilbyde lejeren at leje tilsvarende lokaler efter genopførelse/ombygning (§ 61, stk. 4).

Der gælder forstærket beskyttelse for lejere, der driver erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven er af *væsentlig betydning og værdi* for virksomheden, jf. § 62. Her kan opsigelse kun ske, hvis den er rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold, og der skal bl.a. tages hensyn til, hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler, lejerens forbedringer og værdien af kundekredsen.

Er der aftalt uopsigelighed fra udlejerens side, kan der i uopsigelighedsperioden ikke ske opsigelse efter § 61, stk. 2, nr. 1, 2 og 4 (§ 61, stk. 6). Bemærk dog, at regulering til markedsleje efter § 13 *kan* ske uanset uopsigelighed (§ 13, stk. 5).

LOV

Erhvervslejeloven § 13, stk. 5

Erhvervslejeloven § 61

Erhvervslejeloven § 62

§ 6 Vilkårsændringer og opsigelsesadgang efter § 14

Erhvervslejelovens § 14 indeholder et særligt system for vilkårsændringer i lejeforhold, der *ikke* er omfattet af den forstærkede beskyttelse i § 62. Parterne kan aftale, at udlejeren kan stille krav om ændring af lejevilkårene med den virkning, at udlejeren kan opsigre lejeren, hvis parterne ikke efter forhandling kan nå til enighed.

Aftalen om § 14-regulering skal opfylde en række gyldighedsbetingelser (§ 14, stk. 3):

- Aftalen skal udfærdiges skriftligt
- Den skal indeholde oplysning om udlejers opsigelsesadgang
- Den skal oplyse om lejerens eventuelle erstatningskrav
- Lejeforholdet må ikke være omfattet af § 62

Sag om aftalens ugyldighed skal anlægges senest 1 år efter aftalens indgåelse.

Vilkårsændringer kan tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 8 år efter seneste vilkårsændring – og tidligst 4 år efter en markedslejereregulering efter § 13.

Proceduren indebærer en forhandlingsrunde med strenge frister: udlejerens fremsætter krav med 3 måneders varsel, lejerens har 3 måneder til indsigelse med modforslag, og udlejerens skal derefter indkalde til forhandling inden 6 uger. Kan parterne ikke nå til enighed, kan udlejerens opsige med mindst 6 måneders varsel (§ 14, stk. 8).

LOV

ErhvervsLejeLoven § 14

ErhvervsLejeLoven § 62

§ 7 Afståelses- og genindtrædelsesret (§ 55)

ErhvervslejeLovens § 55 giver lejerens en vigtig ret til at lade en anden lejer inden for *samme branche* fortsætte lejeforholdet på uændrede lejevilkår (afståelsesret). Udlejerens kan kun modsætte sig dette, hvis der foreligger *vægtige grunde*, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab.

Afståelsesretten er underlagt særlige betingelser for selskabsoverdragelser. Tilkommer retten en fysisk person eller en juridisk person uden hæftelsesbegrænsning, kan lejerens alene afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis:

- Lejerens har majoritet af stemmer i selskabet
- Lejerens ved selvskyldnerkaution eller lignende garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten

Genindtrædelsesretten i § 55, stk. 2-5 er et særligt erhvervslejeretligt værn. Tidligere lejere har ret til at genindtræde i lejeforholdet, hvis lejeaftalen med den lejer, der er afstået til, ophører på grund af misligholdelse eller opsigelse fra dennes side. Genindtrædelsesretten er betinget af:

- At den tidligere lejer har et tilgodehavende opstået i forbindelse med handelen
- At udlejerens er underrettet herom ved afståelsen
- At den tidligere lejer har holdt udlejer underrettet om sin adresse

Udlejer skal give de berettigede lejere en frist på mindst 2 og højst 4 uger til at erklære, om de vil genindtræde. Ønsker flere at genindtræde, tilkommer retten den lejer, der senest har afstået lejeforholdet.

Afståelsesretten kan ikke fraviges til skade for lejerens. Bestemmelsen er et af erhvervslejeLovens vigtigste lejerværn og beskytter den goodwill, der er opbygget i lokalerne.

LOV

ErhvervsLejeLoven § 55

§ 8 Tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler (§ 63)

Parterne kan aftale, at en erhvervslejeaftale skal være tidsbestemt (erhvervslejeLovens § 63). Lejeforholdet ophører da uden opsigelse ved lejetidens udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke opsiges i lejeperioden, medmindre dette er aftalt, eller den anden part misligholder.

En tidsbestemt lejeaftale kan dog tilsidesættes af boligretten, hvis tidsbegrænsningen på tidspunktet for aftalens indgåelse *ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold* (§ 63, stk. 3). Sag herom skal anlægges senest 1 år efter lejeforholdets påbegyndelse, dog senest 6 måneder før den aftalte lejetids udløb.

Benytter lejerer med udlejerens vidende det lejede i mere end 3 måneder efter lejetidens udløb uden opfordring til at flytte, bortfalder tidsbegrænsningen, og lejeforholdet fortsætter på de aftalte vilkår (§ 63, stk. 2).

Forarbejderne til § 13 fastslår, at markedslejeregulering efter lovens vedtagelse *også* finder anvendelse på tidsbegrænsede lejeaftaler. Med lovændringen i 2016 blev det dog præciseret, at regulering til markedsleje ikke kan kræves i tidsbestemte lejeaftaler indgået efter de nye regler i § 63, stk. 1.

LOV

Erhvervslejeleven § 13

Erhvervslejeleven § 63

§ 9 Istandsættelse, mangler og erstatningsopgørelse ved fraflytning

Erhvervslejeovens regler om vedligeholdelse og istandsættelse giver anledning til betydelig retspraksis. En central problemstilling er udlejers erstatningskrav for manglende istandsættelse, navnlig når ejendommen er videresolgt inden fraflytningen.

I [BS-13497/2018-HJR](#) (dom af 16. november 2018) afgjorde Højesteret en tvist mellem BC Ejendomme og Nordea Bank om et erstatningskrav på ca. 1,8 mio. kr. for manglende istandsættelse af et erhvervslejemål. Ejendommen var solgt til fast pris inden fraflytningen uden reguleringsmekanisme knyttet til istandsættelsens udførelse. Højesteret fastslog:

"Da Nordea fraflyttede lejemålet, var ejendommen allerede videresolgt til en fast pris, uden at køber havde krav på istandsættelse, og en istandsættelse ville derfor ikke have haft nogen værdi for BC Ejendomme."

Bevisbyrden for tabets eksistens og størrelse påhviler altid udlejerer. Afgørelsen følger linjen i [UFR 2009.2779](#).

I [BS-289/2006-HJR](#) (dom af 14. maj 2008) fastslog Højesteret, at en erhvervslejer var forpligtet til at betale varmeudgifter i henhold til lejekontrakten, selv om der ikke blev leveret varme direkte til det lejede. Kontrakten fastsatte udtrykkeligt, at samtlige udgifter til ejendommens opvarmning fordeles efter udlejers bestemmelse:

"Højesteret finder det ikke godtgjort [...] at lejekontraktens bestemmelser om varme og varmt vand bygger på en forudsætning om, at Lejers pligt til at deltage i betalingen for ejendommens opvarmning beror på, at der er leveret varme direkte til hans lokaler."

Afgørelsen illustrerer erhvervslejeovens udgangspunkt om, at kontraktens ordlyd tillægges afgørende vægt.

LOV

Erhvervslejeleven § 45

Erhvervslejeleven § 46

PRAKSIS

Højesteret · Udlejers erstatningskrav for manglende istandsættelse af erhvervslejemål afvist pga. forudgående salg til fast pris

16.11.2018

Højesteret · Erhvervslejer forpligtet til at betale for varme trods manglende direkte levering til lejemålet

14.05.2008

§ 10 Uopsigelig og forbedringsforhøjelse – afgrænsning til beboelseslejeret

Spørgsmålet om forholdet mellem uopsigelighed og lejeregulering har en vigtig parallel i beboelseslejeretten, der bidrager til forståelsen af erhvervslejelovens system.

I [Sag 217/2018](#) (dom af 1. juli 2019) fastslog Højesteret, at en udlejer af et *beboelseslejemål* ikke har hjemmel til ensidig forbedringsforhøjelse, når lejemålet er uopsigeligt. Retten bemærkede, at den historiske lejelov fra 1951 indeholdt en bestemmelse om forbedringsforhøjelse uanset uopsigelighed, men at denne udgik i 1955.

I *erhvervslejerforhold* er billedet anderledes: [erhvervslejelovens § 13, stk. 5](#) fastslår udtrykkeligt, at regulering til markedsleje *kan ske uanset aftalt uopsigelighed*. Forarbejderne begrundet dette med, at en aftale om uopsigelighed ikke bør hindre, at lejen løbende tilpasses markedsvilkårene. Til gengæld kan der i uopsigelighedsperioden ikke ske opsigelse efter [§ 61, stk. 2, nr. 1, 2 og 4](#).

Adskillelsen mellem markedslejerregulering og opsigelsesværn er et af erhvervslejelovens grundlæggende strukturelementer: lejen kan justeres, men lejerens kan ikke fjernes i uopsigelighedsperioden.

LOV

[Erhvervslejeloven § 13, stk. 5](#)[Erhvervslejeloven § 61, stk. 6](#)

PRAKSIS

Højesteret · Udlejers manglende adgang til lejeforhøjelse for forbedringer ved aftalt uopsigelighed

01.07.2019

§ 11 Sammenfatning og retlig status

Erhvervslejeretten hviler på et princip om aftalefrihed, der er mere vidtgående end i beboelseslejeretten, men med præceptive minimumsregler til beskyttelse af begge parter. De centrale retsprincipper kan opsummeres:

- **Markedsleje** er det bærende reguleringsgrundlag, og Højesteret har fastslået, at aftalt pristalsregulering ikke udelukker lovmæssig markedslejerregulering. Væsentlighedskravet fortolkes som 10-15 % afvigelse.
- **Bevisreglerne** er fleksible: retsplejelovens § 344 om fri bevisbedømmelse gælder, og der er ikke krav om sammenligningslejemål.
- **Opsigelsesværnet** differentierer mellem frit opsigelige lejemål (§ 61, stk. 1), beskyttede lejemål (§ 61, stk. 2) og lejemål med forstærket beskyttelse (§ 62), hvor virksomhedens stedlige forbliven er af væsentlig betydning.
- **Afståelsesretten** inden for samme branche er en præceptiv ret, der beskytter lejerens investering og goodwill.
- **Genindtrædelsesretten** giver tidligere lejere en mulighed for at træde tilbage i lejemålet ved misligholdelse fra den afstående lejers side.
- **Istandsættelseskrav** ved fraflytning kræver dokumentation af reelt formuetab – udlejerens bærer bevisbyrden.
- **Formkravene** ved varsling er strenge og udgør gyldighedsbetingelser.

Området præges af en dynamisk retspraksis, hvor Højesteret løbende præciserer forholdet mellem aftalefrihed og lovfæstede minimumsrettigheder.

PRAKSIS

Højesteret · Gyldighed af stævning indgivet pr. mail under landsdækkende it-nedbrud på domstolenes sagsportal

28.03.2025

Højesteret · Udlejers erstatningskrav for manglende istandsættelse af erhvervslejemål afvist pga. forudgående salg til fast pris

16.11.2018

Højesteret · Fortolkning af udtrykkelighedskravet ved regulering til markedsleje i erhvervslejemål

18.12.2013

Højesteret · Højesterets dom om udlejers adgang til regulering af erhvervsleje til markedsleje trods aftalt pristalsregulering 05.12.2011

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Erhvervslejeloven § 9	Erhvervslejeloven § 13
Erhvervslejeloven § 14	Erhvervslejeloven § 55
Erhvervslejeloven § 61	Erhvervslejeloven § 62
Erhvervslejeloven § 63	

MATERIALE Citerede afgørelser

6 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		6
28.03.2025	Gyldighed af stævning indgivet pr. mail under landsdækkende it-nedbrud på domstolenes sagsportal	52190-2024
01.07.2019	Udlejers manglende adgang til lejeforhøjelse for forbedringer ved aftalt uopsigelighed	217-2018
16.11.2018	Udlejers erstatningskrav for manglende istandsættelse af erhvervslejemål afvist pga. forudgående salg til fast pris	bs-13497-2018-hjr
18.12.2013	Fortolkning af udtrykkelighedskravet ved regulering til markedsleje i erhvervslejemål	4963-5983
05.12.2011	Højesterets dom om udlejers adgang til regulering af erhvervsleje til markedsleje trods aftalt pristalsregulering	303-2010
14.05.2008	Erhvervslejer forpligtet til at betale for varme trods manglende direkte levering til lejemålet	3574-4259

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Lejelovskommissionens betænkning
nr. 1331 · 1997 · Boligministeriet

04

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over fraflytningsopgørelse (Huslejenævnet)

Formalia, dokumentation og depositumsafregning i nævnspraksis efter lejeloven af 2022

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 37 afgørelser · 2023-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Fraflytningsopgørelsen er et af de mest tvistbeladte emner i dansk lejeret. Retsgrundlaget er lejelovens § 187 (fraflytningssyn og specificering af istandsættelseskrav) sammenholdt med lejelovens § 90 (indflytningssyn) – og processuelle regler fungerer som stærk præklusionssanktion: krav, der ikke er rejst korrekt og rettidigt, bortfalder uden materiel prøvelse. Nævnspraksis fra Huslejenævnet og Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne tegner et entydigt billede af, at formalia vejer tungere end substans – selv klart berettigede istandsættelseskrav bortfalder, hvis udlejer ikke overholder synspligt, specifikationskrav og frister.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Manglende eller for sent gennemført fraflytningssyn medfører, at udlejers krav på istandsættelse bortfalder i sin helhed, jf. lejelovens § 187, stk. 5.
- 02** Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejerens uvedkommende – også selv om kravene fremsendes inden 14-dagesfristen, jf. lejelovens § 187, stk. 2.
- 03** Fraflytningsrapporten skal være entydig og specificeret flade for flade; modstridende vurderinger (fx 'nyistandsat' og 'god stand') eller udefinerede forkortelser fjerner retsvirkningen.
- 04** Lejer kan aldrig pålægges at bringe lejemålet i bedre stand end ved overtagelsen – almindeligt slid og ælde påhviler udlejer.
- 05** Mangelfuld eller manglende indflytningsrapport hos professionel udlejer (mere end ét lejemål) medfører, at udlejer mister kravet på normalistandsættelse; lejer hæfter herefter kun for konkret dokumenteret misligholdelse.
- 06** For delvist udfyldte indflytningsrapporter stilles lejer som om der ikke er udarbejdet rapport for de konkrete forhold, der ikke er beskrevet.
- 07** Udlejer har bevisbyrden for behovet for istandsættelse – fotos og specificerede fakturaer er afgørende, mens rene tilbud kun anerkendes i begrænset omfang.

- 08** Lejers underskrift på fraflytningsrapport med tilstrækkeligt klar erklæring om accept kan udgøre bindende aftale efter aftaleloven, der binder lejer uanset eventuelle mangler ved indflytningsrapporten.
- 09** Ved udskiftning af gammelt med nyt skal der ske fradrag for den øgede værdi (nyt for gammelt-princippet), så udlejer ikke opnår berigelse på lejers bekostning.
- 10** Manglende tilbagebetaling af depositum efter nævnets frist udløser indberetning til Grundejernes Investeringsfond og kan i sidste ende koste udlejer retten til at administrere udlejningsejendomme.
- 11** Formkravene i lejelovens § 187 og § 90 kan ikke fraviges ved aftale og skal overholdes over for samtlige lejere i lejemålet, ikke blot én af dem.
- 12** Sætningsskader opstået i lejeperioden er ikke lejers ansvar, uanset den indvendige vedligeholdelsespligt.

§ 1 Lovgrundlaget: Lejelovens §§ 187 og 90 som præklusionssystem

Fraflytningsoppgørelsen reguleres primært af [Lejeloven § 187](#) (fraflytningssyn og specificering) og [Lejeloven § 90](#) (indflytningssyn). Tilsammen udgør de et præklusionssystem, hvor udlejers krav bortfalder ved formelle mangler – uanset det materielle istandsættelsesbehov.

Fraflytningssyn og fraflytningsrapport (§ 187, stk. 3-5):

Professionelle udlejere (mere end ét beboelseslejemål) skal:

- Syne lejligheden senest 2 uger efter at være blevet bekendt med fraflytningen ([§ 187, stk. 3](#))
- Indkalde lejeren skriftligt med mindst 1 uges varsel
- Udarbejde en fraflytningsrapport, der udleveres ved synet eller sendes senest 2 uger efter ([§ 187, stk. 4](#))

Overtrædelse af disse krav medfører, at udlejers krav på istandsættelse **bortfalder** i sin helhed ([§ 187, stk. 5](#)).

14-dagesfristen (§ 187, stk. 2):

Udlejer kan ikke gøre krav gældende, der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningssyn (professionelle) eller fra fraflytningsdagen (ikke-professionelle). Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejeren uvedkommende – medmindre manglen ikke kan erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, eller lejer har handlet svigagtigt.

Indflytningssyn (§ 90):

Professionelle udlejere skal afholde indflytningssyn og udarbejde en indflytningsrapport. Overtrædelse medfører, at kravet på istandsættelse efter [§ 187, stk. 1](#) bortfalder – *medmindre* kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for (misligholdelse), jf. [§ 90, stk. 3](#).

Normalistandsættelse vs. misligholdelse:

Lejeloven opererer med to typer krav: normalistandsættelse (slid og ælde inden for lejers vedligeholdelsespligt) og misligholdelse (skader fra uforsvarlig adfærd). Sondringen er afgørende, fordi manglende indflytningsrapport kun afskærer krav på normalistandsættelse – misligholdelseskrav kan stadig gøres gældende, jf. [§ 90, stk. 3](#).

Af [Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme](#)

fremgår, at normalstandsættelse indebærer, at lejer skal aflevere det lejede i den stand, det blev overtaget – hverken bedre eller dårligere.

Huslejenævnet har kompetence til at afgøre tvister om reglerne i §§ 187-189, jf. [Lejelovent § 190](#).

LOV

[Lejelovent § 90, stk. 1-3](#)[Lejelovent § 187, stk. 1-5](#)[Lejelovent § 190](#)

§ 2 Synspligt: Manglende fraflytningssyn medfører totalt bortfald af krav

Huslejenævnspraksis viser konsekvent, at manglende eller utilstrækkeligt dokumenteret fraflytningssyn medfører, at udlejers samtlige istandsættelseskrav bortfalder – herunder også krav baseret på misligholdelse.

I [791-124192](#) fremsatte udlejer et istandsættelseskrav på 19.501 kr. efter fraflytning af et lejemål i Viborg. Udlejer besvarede ikke nævnets forespørgsler og fremlagde ingen dokumentation for afholdelse af fraflytningssyn. Nævnet konstaterede enstemmigt, at samtlige krav bortfaldt, og lejekontrakten var desuden udfærdiget på en ikke-autoriseret formular (Typeformular A, 9. udgave), hvilket yderligere underminerede istandsættelsesaftalen.

I [630-115908](#) fortabte udlejer sit istandsættelseskrav, fordi fraflytningsrapporten ikke var dokumenteret udarbejdet på selve synet, udleveret eller fremsendt inden fristen. Nævnet godkendte dog, at udlejer tilbageholdt beløb til forbrugsafregning.

Samtlige lejere skal indkaldes:

I tre parallelle sager fra Kolding – [621-56419](#), [621-57200](#) og [621-57227](#) – fastslog nævnets flertal (2 mod 1), at formkravene i [Lejelovent § 187](#) skal iagttages over for **samtlige** lejere, ikke blot én. Mindretallet mente, at det var tilstrækkeligt at overholde kravene over for én lejer henset til solidarisk hæftelse. Konsekvensen af flertallets fortolkning er, at udlejers krav bortfalder, hvis blot én medskyldner ikke er korrekt indkaldt.

For sen indflytningsrapport:

I [621-123776](#) modtog lejer indflytningsrapporten 47 dage efter synet – langt over den lovpligtige 2-ugersfrist i [§ 90, stk. 2](#). Nævnet gav lejer fuldt medhold med tilbagebetaling af det fulde depositum på 17.400 kr.

LOV

[Lejelovent § 90, stk. 2](#)[Lejelovent § 187, stk. 3-5](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævn: Lejer får fuldt depositum tilbage – indflytningsrapport leveret for sent bortfalder istandsættelseskrav 26.03.2026

Huslejenævnet · Bortfald af udlejers istandsættelseskrav grundet manglende dokumentation for fraflytningssyn 06.01.2026

Huslejenævnet · Huslejenævnet: Udlejer fortaber istandsættelseskrav ved manglende fraflytningsrapport, men kan tilbageholde beløb til forbrug 07.03.2025

Huslejenævnet · Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af depositum grundet udlejers manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn 31.10.2024

Huslejenævnet · Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af depositum grundet udlejers manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn 31.10.2024

Huslejenævnet · Huslejenævnet: Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn over for samtlige lejere 31.10.2024

§ 3 Specifikationskravet: Fraflytningsrapporten skal angive krav flade for flade

En gennemgående linje i nævnspraksis er, at fraflytningsrapporten skal udformes med den fornødne klarhed, så lejer kan gennemskue, hvilke arbejder der kræves betaling for og hvorfor. [Vejledning om ind- og fraflytningssyn](#) præciserer:

Rapporten bør på klar og utvetydig måde bibringe lejereren en forståelse af, hvilke istandsættelseskrav udlejereren påtænker at rejse krav om, herunder arten af arbejder og hvor i det lejede de pågældende arbejder skal udføres.

Totalt bortfald ved manglende specificering:

I [101-58710](#) var fraflytningsrapportens rumopdeling slet ikke udfyldt – udlejer havde blot noteret en generel bemærkning om, at hele lejligheden skulle males og gulvene slibes. Ankenævnets flertal fastslog, at et istandsættelseskrav på 33.090 kr. bortfaldt i sin helhed.

I [101-29156](#) manglede afkrydsning af, hvem der hæftede for de oplyste forhold. Ankenævnet stadfæstede bortfaldet af et krav på 71.312 kr.

Skønsmæssig nedsættelse ved delvis mangelfuld specificering:

Når rapporten er delvist specificeret, nedsætter nævnet typisk skønsmæssigt – størrelsen varierer:

Sag	Krav (kr.)	Nedsættelse	Begrundelse
621-124319	Malerarbejde	1/3	Ikke anført flade for flade
621-122424	16.376 kr.	1/3	Manglende vægspecificering
621-123076	51.250 kr.	1/4	Trods mangelfuld rapport: fotos dokumenterede behov

Krav fremsat efter fraflytningsrapporten:

I [101-60978](#) fremsatte udlejer per e-mail *samme dag* som synet – men *efter* rapportens udarbejdelse – et krav på reparation af bordplade. Nævnet fastslog, at kravet ikke fremgik af fraflytningsrapporten, at der ikke var tale om en skjult mangel, og at udgiften derfor var lejereren uvedkommende.

I [101-121957](#) fremsatte udlejer en revideret fraflytningsrapport med et forhøjet krav (fra 3.300 kr. til 10.225 kr.) 2 uger efter synet. Nævnet lod kun det oprindeligt erkendte beløb bestå.

Undtagelse: Lejers tilstedeværelse kan kompensere for mangelfuld rapport:

I [740-120321](#) godkendte nævnet (med dissens) en fraflytningsoppgørelse trods mangelfuld specificering, fordi lejer var til stede ved synet og fik påvist de relevante forhold, og fotos understøttede kravet. Afgørelsen viser, at lejers fysiske tilstedeværelse og fotodokumentation under visse omstændigheder kan kompensere for rapportens mangler.

LOV

[Lejeloven § 187, stk. 2, 4](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt grundet mangelfuld specificering i fraflytningsrapporten

09.02.2026

Huslejenævnet · Huslejenævn Kolding: Depositumafregning – lejers andel af malerarbejde nedsat med 1/3 grundet utilstrækkelig specificering i fraflytningsrapport	05.02.2026
Huslejenævnet · Afvisning af udlejers istandsættelseskrav grundet mangelfuld fraflytningsrapport og krav om tilbagebetaling af ulovligt opkrævet aconto-forbrug	19.12.2025
Huslejenævnet · Delvis nedsættelse af malerudgifter ved fraflytning grundet mangelfuld specificering i flyttesynsrapport	04.12.2025
Huslejenævnet · Nedsættelse af istandsættelsesudgifter ved fraflytning grundet mangelfuld specificering i flyttesynsrapport	04.12.2025
Huslejenævnet · Fri husleje fastsættelse godkendt, men tillægskrav for istandsættelse bortfaldt grundet fristoverskridelse	09.07.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udlejers fraflytningsopgørelse trods mangelfuld fraflytningsrapport	23.06.2025
Huslejenævnet · Udlejer mister krav på reparation af bordplade, da det blev fremsat efter fraflytningsrapporten – Lejer fik fuldt medhold i depositumssag	07.04.2025

Entydighed: Modstridende vurderinger i fraflytningsrapporten fjerner retsvirkningen

En særlig underkategori af specificationskravet er kravet om entydighed: fraflytningsrapporten må ikke indeholde modstridende oplysninger.

I [657-118470](#) havde udlejer noteret "N" (nyistandsat) og "G" (god stand) ud for malerarbejde og rengøring, men samtidig anført krav om betaling for istandsættelse. Nævnet fastslog:

En rapport, der påpeger, at lejermålet er afleveret 'nyistandsat' eller i 'god stand', kan ikke siges at have den fornødne klarhed til samtidig at udgøre et krav om istandsættelse, da dette er modstridende.

Kravene bortfaldt i henhold til [Lejelovent § 187, stk. 5](#), og udlejer skulle tilbagebetale hele depositummet.

I den parallelle sag [657-117530](#) fandt nævnet tilsvarende, at rapporten indeholdt modstridende oplysninger – den rubricerede lejermålet som afleveret i "god stand", men anførte samtidig krav om betaling for maler- og gulvarbejde. Alle istandsættelseskrav bortfaldt, og depositummet på 13.000 kr. blev tilbagebetalt.

Dertil kom, at udlejer i sagen havde inkluderet krav i den endelige opgørelse (fremsendt ca. 7 uger efter synet), som ikke var medtaget i selve synsrapporten – herunder omkodning af lås og udskiftning af toiletsæde. Disse blev afvist som lejeren uvedkommende.

LOV

[Lejelovent § 187, stk. 4-5](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Bortfald af udlejers krav om istandsættelse og tilbagebetaling af depositum grundet modstridende fraflytningsrapport	25.06.2025
Huslejenævnet · Udlejers krav om istandsættelse bortfalder, da fraflytningsrapporten var uklar og indeholdt modstridende standsvurderinger ('Nyistandsat' og 'God stand')	10.06.2025

Indflytningsrapportens betydning: Manglende rapport afskærer normalistandsættelse

Indflytningsrapporten er det bevismæssige fundament for istandsættelseskrav. Uden den kan professionelle udlejere kun kræve betaling for misligholdelse – ikke for normalistsandsættelse.

Total afskæring ved manglende indflytningssyn:

I [756-116693](#) og [740-120324](#) fik lejer fuldt depositum tilbagebetalt, fordi udlejer ikke kunne dokumentere afholdelse af indflytningssyn, jf. [Lejelovent § 90, stk. 3](#).

I [740-122921](#) kombinerede nævnet manglende indflytningssyn med utilstrækkelig fraflytningsrapport – resultatet blev fortabelse af ethvert istandsættelseskrav, herunder også misligholdelseskrav, da fraflytningsrapporten heller ikke opfyldte kravene i [§ 187, stk. 5](#).

Delvist udfyldt indflytningsrapport – det mindre i det mere:

I [101-29747](#) (Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne) opstillede ankenævnets flertal (3 mod 2) et vigtigt princip for delvist udfyldte indflytningsrapporter:

I tilfælde, hvor indflytningsrapporten alene er delvist udfyldt, må lejer ikke stilles, som om indflytningsrapporten ikke var udfærdiget for så vidt angår forhold, hvor udlejer har iagttaget sin forpligtelse. Som i det mindre i det mere skal lejer stilles, som om der ikke er udfærdiget en indflytningsrapport for de konkrete forhold, der ikke er beskrevet.

Det samlede istandsættelseskrav på 58.418 kr. bortfaldt, og udlejer skulle tilbagebetale 33.488 kr. i depositum.

Undtagelse: Misligholdelse kræver ikke indflytningsrapport:

I [480-120876](#) godkendte nævnet udlejers krav trods manglende indflytningsrapport, fordi skaderne skyldtes rygning og dermed udgjorde misligholdelse. Sondringen er klar: manglende indflytningsrapport afskærer krav efter [§ 90, stk. 3](#) – men misligholdelse falder udenfor.

LOV	Lejelovent § 90, stk. 1-3	Lejelovent § 187, stk. 1	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Mangelfuld indflytningsrapport medfører bortfald af istandsættelseskrav på 58.418 kr. – depositum tilbagebetales fuldt ud		11.03.2026
	Huslejenævnet · Udlejer mister istandsættelseskrav og pålægges fuld tilbagebetaling af depositum grundet manglende indflytningssyn og utilstrækkelig fraflytningsrapport		26.11.2025
	Huslejenævnet · Udlejers krav om istandsættelse godkendt trods manglende indflytningsrapport, da skader skyldtes misligholdelse (rygning)		06.10.2025
	Huslejenævnet · Manglende indflytningsrapport medførte fuld tilbagebetaling af depositum		19.09.2025
	Huslejenævnet · Udlejer mistede retten til istandsættelseskrav grundet manglende indflytningssyn - fuld tilbagebetaling af depositum		09.01.2025

§ 6 Bevisbyrde og dokumentation: Fotos og fakturaer er afgørende

Udlejer bærer bevisbyrden for, at istandsættelse er påkrævet, og at de opkrævede beløb er rimelige. Nævnspraksis viser, at manglende fotodokumentation konsekvent fører til nedsættelse eller bortfald.

Manglende fotos:

I [270-117858](#) fremsendte udlejer ikke den anmodede fotodokumentation, og nævnet fortolkede tavsheden til lejers fordel, jf. [Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#). Det fulde depositum på 33.060 kr. blev tilbagebetalt.

I [217-123236](#) halveredes et istandsættelseskrav på 10.620 kr. til 5.310 kr., fordi udlejer ikke havde taget billedokumentation ved hverken ind- eller fraflytning. Lejer oplyste, at der kun var tale om et lille trykmærke og en plet – uden fotos kunne udlejer ikke bevise det modsatte.

Delvis nedsættelse ved delvis dokumentation:

I [101-59016](#) nedsatte nævnet et krav fra 24.625 kr. til 19.500 kr. Loftmaling (2.750 kr.) bortfaldt helt, da behovet ikke kunne konstateres på billeder, mens gulvkravet blev reduceret, fordi fotos kun dokumenterede skader i to af fire rum.

I [101-29748](#) nedsatte Ankenævnet et krav fra 50.984 kr. til 23.908 kr. – selv efter at udlejer fremlagde billeder for ankenævnet, fandt flertallet dem utilstrækkelige til at bære det fulde krav.

Fakturaer vs. tilbud:

Nævnene anerkender specificerede fakturaer som det primære dokumentationsgrundlag. Rene tilbud (overslag) anerkendes kun i begrænset omfang og kan ikke bruges til at opnå en gevinst, jf. forarbejdernes konstatering af, at forskellen mellem overslaget og den reelle udgift ikke kan opkræves hos lejer, når udlejer har afregnet og foretaget genudlejning.

Nyt for gammelt-princippet:

I [173-118720](#) nedsatte nævnet et krav fra 21.970 kr. til blot 2.479 kr. – køkkenlåger og puslebord fra 2012 skulle halveres ud fra nyt for gammelt-princippet, og gulvkravet blev halveret grundet manglende oplysning om lakering.

Gebyr for 'anvist arbejde' afvist:

I [217-123236](#) afviste nævnet et gebyr på 850 kr. for tid brugt på at finde håndværkere: der er ikke hjemmel i lejeloven til at pålægge lejer denne udgift.

LOV	Lejeloven § 187, stk. 1	Lov om boligforhold § 86, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning grundet manglende dokumentation og sætningsskader		19.12.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af istandsættelseskrav grundet manglende fotodokumentation ved fraflytning samt afvisning af gebyr for 'anvist arbejde'		17.11.2025
	Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning nedsat på grund af 'nyt for gammelt' og manglende specifikation i fraflytningsrapport		15.08.2025
	Huslejenævnet · Lejer får fuldt depositum tilbage grundet udlejers udokumenterede istandsættelseskrav og mangler i fraflytningsrapport		28.04.2025
	Huslejenævnet · Delvis nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning grundet utilstrækkelig fotodokumentation		27.01.2025

§ 7 Bindende fraflytningsaftale: Lejers underskrift kan skabe aftaleretlig binding

En vigtig undtagelse fra de formelle præklusionsregler opstår, når lejer indgår en bindende aftale om istandsættelse ved sin underskrift på fraflytningsrapporten.

I [101-59524](#) fastslog Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn (3 mod 2), at lejers underskrift på fraflytningsrapporten udgjorde en bindende aftale, jf. [Aftaleloven § 1](#). Aftalen blev indgået *efter lejemålets ophør*, og de præceptive beskyttelsesregler i lejelovgivningen – herunder kravene til indflytningsrapporten – fandt derfor ikke anvendelse. Mindretallet fandt dog, at fraflytningsrapporten var ugyldig, og at aftalen burde tilsidesættes efter [Aftaleloven § 38 c, stk. 1](#) (urimelige aftalevilkår over for forbrugere).

I [329-123943](#) bekræftede Huslejenævnet i Ringsted, at lejers underskrift på en digital fraflytningsrapport, hvori lejer erklærede sig "enig og indforstået" med arbejderne, udgjorde en bindende aftale. Lejers påstand om at være presset til underskriften krævede bevisførelse ved Boligretten og kunne ikke prøves af nævnet.

Forarbejderne til [Lejelovent § 187, stk. 4](#) understreger det klare udgangspunkt:

Hvad angår fraflytningsrapporten, er det klare udgangspunkt, at lejerens underskrift alene udgør dokumentation for, at lejer har modtaget denne. Det må altså fremgå klart af fraflytningsrapporten, hvis det er hensigten, at lejerens underskrift på rapporten samtidig skal indebære en anerkendelse af de krav, som fremgår af rapporten.

Praksis kræver altså en tilstrækkelig klar erklæring over underskriftsfeltet – en ren kvittering for modtagelse skaber ikke aftaleretlig binding.

LOV	Aftaleloven § 1	Lejelovent § 187, stk. 4	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet bekræfter udlejers krav på istandsættelse: Lejers underskrift på fraflytningsrapport var bindende		09.12.2025
	Huslejenævnet · Lejers hæftelse for istandsættelse ved fraflytning fastholdt: Underskrift på fraflytningsrapport udgør bindende aftale, der tilsidesætter mangler i indflytningsrapporten		16.09.2025
	Huslejenævnet · Lejer hæfter for istandsættelse efter bindende underskrift på fraflytningsrapport		17.06.2025

§ 8 14-dagesfristen og for sen fremsættelse af krav

Overholdelse af 14-dagesfristen i [Lejelovent § 187, stk. 2](#) er en absolut betingelse for at gøre istandsættelseskrav gældende.

I [101-62149](#) fraflyttede lejer den 22. juni 2020, men udlejer fremsatte først krav den 12. august 2020. Nævnet fastslog, at fraflytningsdagen var den dag, lejer mistede rådigheden over lejemålet – 14-dagesfristen var overskredet med flere uger, og et krav på 8.581 kr. bortfaldt.

I [101-128007](#) fremsatte en privat udlejer (kun ét lejemål) krav via SMS den 22. maj 2020 efter fraflytning den 1. maj – 14-dagesfristen var overskredet med en uge. Kravet bortfaldt.

Endelig opgørelse binder udlejer:

I [330-120631](#) fremsendte udlejer en flytteafregning den 11. december 2024, oplyst som den endelige. Da udlejer den 27. januar 2025 fremsatte en revideret opgørelse med nye krav, afviste nævnet disse – den først fremsendte opgørelse var bindende.

LOV	Lejelovent § 187, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejers krav om istandsættelse ved fraflytning grundet manglende indflytningssyn og for sen påberåbelse	22.05.2025

Huslejenævnet · Fuld tilbagebetaling af depositum og forbrugsopkrævninger efter udlejers for sen fremsættelse af istandsættelseskrav	19.12.2024
Huslejenævnet · Afgørelse om tilbagebetaling af depositum og fastsættelse af omkostningsbestemt leje for ejerlejlighed	19.04.2023

§ 9 Udlejer medhold: Dokumenteret istandsættelsesbehov anerkendes

Nævnspraksis er ikke ensidigt i lejers favør. Når udlejer overholder formalia og dokumenterer istandsættelsesbehovet, godkendes kravene.

I [329-124397](#) fik udlejer fuldt medhold i et korrigeret krav på 26.290 kr. efter blot 11 måneders lejeforhold. Nævnet fandt, at indflytnings- og fraflytningsrapporter samt billeder godtgjorde misligholdelse. Udlejer havde proaktivt fjernet poster på ca. 9.500 kr., der var utilstrækkeligt dokumenterede.

I [169-116815](#) og parallelle sager fra samme nævn (169-56255, 169-56567, 169-56621) godkendte nævnet udlejers krav fuldt ud, da der forelå både indflytnings- og fraflytningsrapport, fakturaer stemte overens med den konstaterede nedgang, og procedurerne var overholdt.

Mønsteret i sagerne med medhold er entydigt:

- Overholdelse af formalia (syn, rapport, frister)
- Konkret fotodokumentation af mangler
- Specificerede fakturaer (ikke blot tilbud)
- Forskel dokumenteret ved sammenligning af indflytnings- og fraflytningsrapport

LOV

[Lejeloven § 112, stk. 2](#)[Lejeloven § 187, stk. 1](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om istandsættelsesomkostninger: Lejer havde misligholdt indvendig vedligeholdelsespligt 07.10.2025

§ 10 Depositum, Grundejernes Investeringsfond og orienteringspligt

Depositumsafregningen er tæt forbundet med fraflytningsopgørelsen. Når nævnet tilkender lejer tilbagebetaling af depositum, fastsættes en frist – typisk 4-6 uger – og manglende overholdelse udløser en kaskade af konsekvenser.

Tilbageholdelsesret for forbrug:

Udlejer kan tilbageholde et rimeligt beløb til forbrugsafregning, selv om istandsættelseskravet er bortfaldet. I [621-123776](#) godkendte nævnet tilbageholdelse af 2.000 kr. (nævnets normtal) til forbrugsafregning for 2025, mens resten (15.400 kr.) skulle tilbagebetales.

Indberetning til Grundejernes Investeringsfond:

Overholdes tilbagebetalingsfristen ikke, skal dette indberettes til Grundejernes Investeringsfond i henhold til [Lov om boligforhold § 20](#), jf. [§ 21, stk. 2](#). Indberetning kan – sammen med andre overtrædelser – medføre frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme. Denne konsekvens fremhæves i stort set samtlige nævnsafgørelser, der pålægger tilbagebetaling.

Indberetning sker dog ikke, hvis afgørelsen indbringes for Boligretten, medmindre en eventuel dom ikke efterleves.

Tillægsgebyr ved tabt sag:

Når lejer får fuldt medhold, pålægges udlejer et tillægsgebyr til nævnet, jf. [Lov om boligforhold § 82, stk. 2](#). I 2025-praksis er beløbet typisk 6.896-7.027 kr.

Orienteringspligt:

Udlejer pålægges i flere afgørelser at orientere ejendommens øvrige lejere om afgørelsens udfald, jf. [Lejeloven § 194](#).

For spørgsmål om selve lejefastsættelsen henvises til [praksisoversigt over lejefastsættelse](#), og for vedligeholdelsespligt under lejeforholdet til [praksisoversigt over vedligehold](#).

LOV	Lejeloven § 194	Lov om boligforhold § 20	Lov om boligforhold § 21, stk. 2
	Lov om boligforhold § 82, stk. 2		
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenavn: Lejer får fuldt depositum tilbage – indflytningsrapport leveret for sent bortfalder istandsættelseskrav 26.03.2026		
	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 · Fuld tilbagebetaling af depositum og a conto forbrug: Udlejer mistede istandsættelseskrav grundet manglende synsrapporter og forbrugsregnskaber 09.10.2025		

§ 11 Sammenfatning: Formalia er alt – men materiel prøvelse sker når formalia overholdes

Nævnspraksis efter lejeloven af 2022 kan sammenfattes i tre lag:

Lag 1 – Formalia som absolut betingelse:

Har udlejer ikke overholdt synspligt, rapportpligt og frister, bortfalder samtlige istandsættelseskrav – uanset det faktiske vedligeholdelsesbehov. Systemet er bevidst udformet som et incitament for professionelle udlejere til at dokumentere lejermålets stand. Som forarbejderne til [§ 187](#) udtrykker det:

For at sikre reglernes overholdelse foreslås det, at den professionelle udlejer ikke kan fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren ikke har afholdt flyttesyn, indkaldt lejeren hertil, udarbejdet fraflytningsrapport og udleveret denne til lejeren.

Lag 2 – Specifikationskrav som konkretiseringspligt:

Selv når syn er afholdt og rapport udleveret, skal rapporten angive krav flade for flade med årsag. Generelle bemærkninger om "hele lejligheden" eller modstridende standsangivelser medfører enten totalt bortfald eller skønsmæssig nedsættelse (typisk 1/4 til 1/3).

Lag 3 – Materiel prøvelse når formalia er i orden:

Når formkravene er opfyldt, foretager nævnet en materiel prøvelse af:

- Om behovet for istandsættelse er dokumenteret (fotos, fakturaer)

- Om kravet overskrider, hvad lejer kan pålægges (slid og ælde vs. misligholdelse)
- Om prisen er rimelig (nyt for gammelt-princippet, markedskonformitet)

Udlejere, der systematisk dokumenterer ind- og fraflytningsstand med detaljerede rapporter, fotos og specificerede fakturaer, har gode muligheder for at få krav godkendt. Udlejere, der forsømmer formalia, mister derimod selv klart berettigede krav – og risikerer derudover tillægsgebyr og indberetning til Grundejernes Investeringsfond.

LOV

Lejeloven § 90, stk. 1-3

Lejeloven § 187, stk. 1-5

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Lejeloven § 90	stk. 1-3	Lejeloven § 111	
Lejeloven § 187	stk. 1-5	Lejeloven § 190	
Lejeloven § 194		Lov om boligforhold § 21	stk. 2
Lov om boligforhold § 82	stk. 2		

MATERIALE Citerede afgørelser

37 afgørelser

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

37

26.03.2026	Huslejenævn: Lejer får fuldt depositum tilbage – indflytningsrapport leveret for sent bortfalder istandsættelseskrav	621-123776
11.03.2026	Mangelfuld indflytningsrapport medfører bortfald af istandsættelseskrav på 58.418 kr. – depositum tilbagebetales fuldt ud	101
09.02.2026	Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt grundet mangelfuld specificering i fraflytningsrapporten	101
05.02.2026	Huslejenævn Kolding: Depositumafregning – lejers andel af malerarbejde nedsat med 1/3 grundet utilstrækkelig specificering i fraflytningsrapport	621-124319
06.01.2026	Bortfald af udlejers istandsættelseskrav grundet manglende dokumentation for fraflytningssyn	791-124192
19.12.2025	Afvisning af udlejers istandsættelseskrav grundet mangelfuld fraflytningsrapport og krav om tilbagebetaling af ulovligt opkrævet aconto-forbrug	101
19.12.2025	Nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning grundet manglende dokumentation og sætningsskader	101
09.12.2025	Huslejenævnet bekræfter udlejers krav på istandsættelse: Lejers underskrift på fraflytningsrapport var bindende	329-123943

04.12.2025	Delvis nedsættelse af malerudgifter ved fraflytning grundet mangelfuld specificering i flyttesynsrapport	621-122424
04.12.2025	Nedsættelse af istandsættelsesudgifter ved fraflytning grundet mangelfuld specificering i flyttesynsrapport	621-123076
26.11.2025	Udlejer mister istandsættelseskrav og pålægges fuld tilbagebetaling af depositum grundet manglende indflytningssyn og utilstrækkelig fraflytningsrapport	740-10471
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
17.11.2025	Nedsættelse af istandsættelseskrav grundet manglende fotodokumentation ved fraflytning samt afvisning af gebyr for 'anvist arbejde'	217-10502
09.10.2025	Fuld tilbagebetaling af depositum og a conto forbrug: Udlejer mistede istandsættelseskrav grundet manglende synsrapporter og forbrugsregnskaber	621-124526
07.10.2025	Udlejer fik medhold i krav om istandsættelsesomkostninger: Lejer havde misligholdt indvendig vedligeholdelsespligt	329-10394
06.10.2025	Udlejers krav om istandsættelse godkendt trods manglende indflytningsrapport, da skader skyldtes misligholdelse (rygning)	S2025-4305
19.09.2025	Manglende indflytningsrapport medførte fuld tilbagebetaling af depositum	740-120324
16.09.2025	Lejers hæftelse for istandsættelse ved fraflytning fastholdt: Underskrift på fraflytningsrapport udgør bindende aftale, der tilsidesætter mangler i indflytningsrapporten	101
15.08.2025	Udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning nedsat på grund af 'nyt for gammelt' og manglende specifikation i fraflytningsrapport	173-118720
09.07.2025	Fri husleje fastsættelse godkendt, men tillægskrav for istandsættelse bortfaldt grundet fristoverskridelse	2023-0149583
25.06.2025	Bortfald af udlejers krav om istandsættelse og tilbagebetaling af depositum grundet modstridende fraflytningsrapport	657-117530
23.06.2025	Huslejenævnet godkender udlejers fraflytningsoppgørelse trods mangelfuld fraflytningsrapport	740-120321
17.06.2025	Lejer hæfter for istandsættelse efter bindende underskrift på fraflytningsrapport	101
10.06.2025	Udlejers krav om istandsættelse bortfalder, da fraflytningsrapporten var uklar og indeholdt modstridende standsvurderinger ('Nyistandsat' og 'God stand')	657-118470
22.05.2025	Huslejenævnet afviser udlejers krav om istandsættelse ved fraflytning grundet manglende indflytningssyn og for sen påberåbelse	330-120631
28.04.2025	Lejer får fuldt depositum tilbage grundet udlejers udokumenterede istandsættelseskrav og mangler i fraflytningsrapport	03.09.00-- K02-10-25
07.04.2025	Udlejer mister krav på reparation af bordplade, da det blev fremsat efter fraflytningsrapporten – Lejer fik fuldt medhold i depositumssag	101

07.03.2025	Huslejenævnet: Udlejer fortaber istandsættelseskrav ved manglende fraflytningsrapport, men kan tilbageholde beløb til forbrug	630-115908
31.01.2025	Nedsættelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet manglende dokumentation og nyt for gammelt-princip	101
27.01.2025	Delvis nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning grundet utilstrækkelig fotodokumentation	101
09.01.2025	Udlejer mistede retten til istandsættelseskrav grundet manglende indflytningssyn - fuld tilbagebetaling af depositum	756-116693
19.12.2024	Fuld tilbagebetaling af depositum og forbrugsopkrævninger efter udlejers for sen fremsættelse af istandsættelseskrav	101
31.10.2024	Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af depositum grundet udlejers manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn	621-56419
31.10.2024	Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af depositum grundet udlejers manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn	621-57200
31.10.2024	Huslejenævnet: Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn over for samtlige lejere	621-57227
01.10.2024	Huslejenævnet: Udlejers ukonkret fraflytningsrapport medfører bortfald af istandsættelseskrav	101
19.04.2023	Afgørelse om tilbagebetaling af depositum og fastsættelse af omkostningsbestemt leje for ejerlejlighed	101-128007

05

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over fraflytningsopgørets materielle tvister i boligretten (istandsættelseskrav, udlejers tab og modregning)

Slid og ælde, misligholdelse, udlejers tabsbetingelse og 2-ugersfristen efter lejeloven § 187

Version 2 · Opdateret 22. jul. 2026 · 47 afgørelser · 2008-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Fraflytningsopgøret er den økonomiske slutaftregning mellem lejer og udlejer, og det er her de fleste lejeretlige tvister ender. Denne oversigt behandler den MATERIELLE prøvelse ved boligretten, landsretterne og Højesteret: hvornår et istandsættelseskrav overhovedet er berettiget efter [lejeloven § 187, stk. 1](#), hvordan grænsen mellem slid og ælde (udlejers risiko) og misligholdelse (lejers ansvar) trækkes, hvornår udlejeren har lidt det tab, som kravet forudsætter, og hvordan kravet kan modregnes i depositum og forudbetalt leje. Praksis viser tre gennemgående filtre – et konkret vedligeholdelsesbehov, et dokumenteret tab og rettidig reklamation inden for 2-ugersfristen i [§ 187, stk. 2](#) – som hver for sig kan reducere kravet helt til nul.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen bortset fra slid og ælde, der ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og kan aldrig pålægges at aflevere i bedre stand end ved overtagelsen, jf. lejeloven § 187, stk. 1.
- 02** Istandsættelsespligten ved fraflytning er alene en indhentning af den vedligeholdelse, lejeren har forsømt i lejeperioden – der skal derfor konstateres et konkret, påkrævet vedligeholdelsesbehov på fraflytningstidspunktet.
- 03** Er vedligeholdelsespligten ikke aftalt overført til lejeren, hæfter lejeren kun for misligholdelse samt for låse og nøgler, jf. lejeloven § 112, stk. 2 og 3.
- 04** Formodningsreglerne fordeler bevisbyrden: taler formodningen for, at skaden ikke skyldes almindelig brug, skal lejeren godtgøre hændelighed; taler formodningen for almindelig brug, skal udlejeren bevise misligholdelse.
- 05** Ved udskiftning af gammelt med nyt skal der som udgangspunkt gøres fradrag »nyt for gammelt«, så udlejeren ikke beriges – princippet gælder dog ikke, når udskiftningen alene skyldes lejerens forsømte vedligeholdelse.

- 06 Nyistandsættelsesklausuler kan ikke gyldigt aftales for lejeaftaler indgået efter 1. juli 2015, men gamle aftaler om nyistandsættelse er fortsat gyldige.
- 07 Mangler ved en manglende indflytningsrapport bortfalder kravet på almindelig istandsættelse efter lejeloven § 90, stk. 3, men ikke kravet for skader lejerer er ansvarlig for (misligholdelse).
- 08 Istandsættelseskravet forudsætter et tab; retspraksis har fastsat tabet til 0 kr., når ejendommen skal rives ned, eller når ejendommen sælges uistandsat uden dokumenteret prisreduktion.
- 09 Bevisbyrden for tabet ved salg af den uistandsatte ejendom påhviler udlejerer, som den part der har adgang til oplysningerne om prisfastsættelsen.
- 10 Er istandsættelsen udført, udgør de dokumenterede udgifter tabet, og lejerer må da bevise, at udgifterne er urimelige; udlejerer har ret til selv at vælge håndværker og metode.
- 11 Er istandsættelsen ikke udført inden genudlejning, kan tabet dokumenteres ved overslag eller tilbud – men differencen kan ikke opkræves, hvis arbejdet efterfølgende udføres billigere eller af udlejerer selv.
- 12 2-ugersfristen i lejeloven § 187, stk. 2, omfatter ALLE krav i anledning af fraflytning, også egentlige erstatningskrav for uforsvarlig adfærd, og ikke kun almindelig istandsættelse.
- 13 For professionelle udlejere løber fristen fra flyttesynet; for udlejere med kun ét beboelseslejemål fra fraflytningsdagen – dvs. fra det tidspunkt, hvor dispositionsretten over lejemålet er overladt til udlejerer.
- 14 Undtagelsen for skjulte mangler og svig udskyder blot fristens begyndelsestidspunkt til det tidspunkt, hvor udlejerer opdagede eller burde have opdaget manglen – den ophæver ikke reklamationspligten.
- 15 Depositum efter lejeloven § 59, stk. 1, henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning og kan kun modregnes med krav, der ikke er bortfaldet ved fristoverskridelse.
- 16 Lejerens depositumkrav er beskyttet ved ejerskifte og tvangsauktion, og renter og sagsomkostninger, der har umiddelbar og nødvendig sammenhæng med kravet, nyder samme beskyttelse som accessorium.
- 17 Lejepligten ophører ved lejeforholdets ophør – der kan ikke gyldigt forhåndsftales betaling af leje i en efterfølgende istandsættelsesperiode, og udlejerer skal bestræbe sig på genudlejning, jf. lejeloven § 175, stk. 3.
- 18 Kombinerede fraflytningstvister, hvor istandsættelseskravet er sammenblandet med restance- eller ophævelsesspørgsmål, kan efter landsretspraksis ikke uden videre anlægges direkte ved boligretten uden forudgående nævnsbehandling.
- 19 I den almene sektor bortfalder lejerens andel af normalistandsættelsen gradvis over højst 10 år, mens ansvaret for misligholdelse efter almenlejeloven § 25, stk. 4, består uændret.
- 20 Et vedligeholdelsesreglement kan ikke udvide det ufravigelige misligholdelsesbegreb – rygning i sig selv er ikke fejlagtig brug eller uforsvarlig adfærd.

- 21** Udlejeren i den almene sektor skal stille boligen til rådighed i en stand, der gør normalistandsættelse mulig; kan lofterne ikke bære flere lag maling, skal udlejeren selv afrense og spærre.

§ 1 Afleveringsnormen i lejeloven § 187, stk. 1, og dens tre led

Fraflytningsopgørets materielle kerne er afleveringsnormen i [lejeloven § 187, stk. 1](#):

Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.

Bestemmelsen rummer tre selvstændige led, som boligretten prøver hver for sig: (1) et krav om identitet med overtagelsesstanden, (2) en undtagelse for slid og ælde, der ikke er dækket af lejerens vedligeholdelsespligt, og (3) et absolut forbud mod at pålægge lejeren at aflevere i bedre stand end ved overtagelsen.

Afgørende for rækkevidden af led (2) er den aftalte vedligeholdelsesfordeling. Efter [lejeloven § 112, stk. 2](#) er udgangspunktet, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, mens lejeren efter [§ 112, stk. 3](#) alene skal vedligeholde og forny låse og nøgler. Vedligeholdelse skal efter [§ 112, stk. 1](#) kun foretages, »så ofte det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter«. Indvendig vedligeholdelse er efter [§ 111, stk. 2](#) vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Lovforarbejderne til § 187 – der viderefører den tidligere lejelovs § 98, stk. 1-5, uden indholdsmæssige ændringer – udtrykker sammenhængen præcist:

Lejerens istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning er udtryk for, at lejeren skal indhente den vedligeholdelse, som lejeren har forsømt i lejeperioden. Når det skal vurderes, om lejeren har forsømt sin vedligeholdelsespligt, skal det vurderes, om der på fraflytningstidspunktet er vedligeholdelsesarbejder, som er påkrævede.

Og videre:

Er dette udgangspunkt ikke ved aftale fraveget, hæfter lejeren alene for istandsættelse af skader som følge af misligholdelse samt for vedligeholdelse af låse og nøgler.

Boligretten skal derfor altid først afgrænse lejerens vedligeholdelsespligt efter lejeaftalen, dernæst konstatere et konkret behov – og først til sidst tage stilling til beløbet. Denne rækkefølge er også fastholdt af myndighederne i [Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, pkt. 4.6](#), hvorefter istandsættelsesbehovet »principielt må vurderes rum for rum og flade for flade«.

Den historiske ramme er beskrevet i [Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331/1997](#), hvor det hedder, at lovens hovedregel er, at det lejede skal afleveres i samme stand som ved overtagelsen bortset fra slid og ælde, som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt skader, hvis udbedring påhviler udlejeren. Bilagsbindet præciserer, at »[b]egrebet istandsættelse dækker i princippet ikke over andre former for arbejder end vedligeholdelse«, jf. [betænkning nr. 1331/1997, bilagsbindet s. 179](#).

LOV

[Lejeloven § 111, stk. 2](#)

[Lejeloven § 112, stk. 1-3](#)

[Lejeloven § 187, stk. 1](#)

§ 2 Slid og ælde over for misligholdelse – formodningsregler og bevisbyrdens placering

Den praktisk vigtigste sondring i fraflytningsopgøret er mellem forringelse ved **slid og ælde** (som udlejeren bærer risikoen for, medmindre lejerer har overtaget vedligeholdelsespligten) og **misligholdelse** (som lejerer altid hæfter for). Forarbejderne til [§ 187, stk. 1](#) definerer misligholdelse som forringelse eller beskadigelse som følge af »fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller anden uforsvarlig adfærd« – også når skaden er forvoldt af personer, lejerer har givet adgang.

Bevisbyrden er efter forarbejderne fordelt ved formodningsregler:

Der kan opstilles visse formodningsregler, som indebærer, at hvis der er en formodning for, at skaden ikke skyldes almindelig brug af det lejede, har lejerer bevisbyrden for, at der er tale om en hændelig skade. Omvendt har udlejeren bevisbyrden for, at der er tale om lejerens misligholdelse, hvis der er en formodning for, at skaden skyldes almindelig brug af det lejede.

Nævns- og domspraksis anvender denne fordeling konsekvent. I [480-129179](#) godkendte nævnet maler-, tømrer- og rengøringsposter på grundlag af fotodokumentation, men afviste gulvarbejdet på 2.488,08 kr., fordi der manglede bevis for misligholdelse – gulvet måtte da henføres til almindeligt slid og ælde. Tilsvarende blev udskiftning af fodlister til 773,22 kr. afvist i [630-69652](#), fordi udlejeren ikke havde dokumenteret misligholdelse, mens fuldslibning af parketgulvet til 6.260,77 kr. blev pålagt lejerer, som havde vedligeholdelsespligten i boperioden.

Vejledningen giver de typiske grænsetilfælde, jf. [pkt. 4.4.3](#): skjolder efter billeder, huller efter skruer, mærker efter sko på paneler og afskallede døre er som udgangspunkt slid og ælde – men »[e]r der fx tale om et usædvanlig omfattende antal huller i væggene, vil forholdet efter omstændighederne kunne henføres under misligholdelse«.

Et særligt spørgsmål er rygning. I [BS-2287/2007-ARH](#) tilsidesatte boligretten i Aarhus et vedligeholdelsesreglement, der kvalificerede behovet for nikotinspærrende maling som misligholdelse:

På baggrund heraf og af de grunde, som Beboerklagenævnet har anført herom i sin afgørelse, tiltræder vi, at vedligeholdelsesreglementets bestemmelser, om at lejerer ... skal pålægges at betale for udførelsen af disse arbejder med henvisning til, at hun har misligholdt lejemålet, er i strid med § 25, stk. 4, i lov om leje af almene boliger, som er ufravigelig ifølge samme lovs § 4. Vedligeholdelsesreglementets bestemmelser herom er således ugyldige.

Boligretten lagde vægt på, at behovet for nikotinspærring opstår uundgåeligt ved en længere lejeperiode med rygning, uanset hvor omhyggeligt lejerer i øvrigt vedligeholder. Konkret dokumenterede rygeskader kan derimod udgøre misligholdelse – i [480-120876](#) fandt nævnet, at skaderne oversteg almindeligt slid og ælde, og at lejerer hæftede uanset den manglende indflytningsrapport. Grænsen går altså mellem den blotte røgpåvirkning og en konkret dokumenteret, unormal forringelse.

LOV	Almenlejeloven § 25, stk. 4	Lejeloven § 187, stk. 1	
PRAKSIS	Byretten · Sag om betaling af istandsættelsesudgifter efter rygning i lejemål		27.06.2008
	Huslejenævnet · Fraflytningsopgørelse i almen bolig: Skelnen mellem misligholdelse og almindeligt slid		15.12.2025
	Huslejenævnet · Udlejers krav om istandsættelse godkendt trods manglende indflytningsrapport, da skader skyldtes misligholdelse (rygning)		06.10.2025

§ 3 Fradrag »nyt for gammelt« og forbuddet mod aflevering i bedre stand

Selv når lejeren hæfter, begrænses kravet af to sammenhængende principper: forbuddet i [§ 187, stk. 1, 3. pkt.](#) mod at pålægge lejeren at bringe det lejede i bedre stand end ved overtagelsen, og det ulovbestemte princip om fradrag »nyt for gammelt«. Forarbejderne beskriver sidstnævnte som et supplement til formodningsreglerne:

Som supplement til formodningsreglerne gælder i praksis et princip om, at der ved udskiftning af gammelt med nyt skal ske fradrag for den øgede værdi, som det nye udgør. ... Det er således ikke hensigten, at udlejerens skal opnå en berigelse ved lejerens betaling for istandsættelse, og lejeren skal derfor alene betale for værditabet. Princippet gælder ikke, når udskiftningen alene er nødvendiggjort af lejers manglende overholdelse af sin vedligeholdelsespligt, da lejeren her bærer risikoen for, hvad der koster at udføre de nødvendige vedligeholdelsesforanstaltninger.

En parallel begrænsning findes i den almene sektor i [almenlejeloven § 25, stk. 3](#), hvorefter det »ikke ved fraflytning [kan] forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget«. Netop denne bestemmelse bar afvisningen af fodliste-kravet i [630-69652](#).

Vejledningen præciserer, at forbuddet ikke er absolut i det enkelte led, men skal anvendes som en helhedsvurdering. Lejerens almindelige vedligeholdelsespligt kan efter [pkt. 4.6](#) »i begrænset omfang bring[e] lejemålet i en bedre stand end den stand, hvori lejeren overtog det«, men udlejerens krav må da »reduceres skønsmæssigt, så lejeren efter en samlet helhedsvurdering ... ikke kommer til at hæfte for istandsættelse, som bringer det lejede i bedre stand end ved overtagelsen«.

Omvendt kan lejeren ikke kompensere for uistandsatte flader ved at overistandsætte andre. Forarbejderne fastslår, at istandsættelsespligtens omfang vurderes for hver del af det lejede for sig, og at lejeren »som det klare udgangspunkt [må] sørge for, at vægge og gulv fremtræder vedligeholdte, uanset eventuel 'overistandsættelse' af andre dele af det lejede«.

Grænsen for, hvor langt aftalefriheden rækker, er aktuelt til prøvelse i Højesteret. Procesbevillingsnævnet meddelte i [26/09970](#) 3.-instansbevilling om gyldigheden af en lejekontraktklausul, hvorefter lejeren ved fraflytning skulle hæfte for 1/10 af udgifterne til fuld tapetsering. Både huslejenævnets og boligrettens flertal – og landsretten, hvis dom er trykt i **TBB 2026.425** – afviste kravet, fordi der ikke var dokumenteret et aktuelt vedligeholdelsesbehov, og lejemålet dermed ville blive bragt i bedre stand end ved indflytning. Mindretallene mente, at der blot var tale om et lovligt aftalevilkår om fordeling af vedligeholdelsesudgifter uden berigelse for udlejerens.

LOV	Almenlejeloven § 25, stk. 3	Lejeloven § 187, stk. 1	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter		19.12.2024
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om gyldigheden af lejeklausul om betaling af 1/10 tapetseringsudgifter ved fraflytning		04.06.2026

§ 4 Nyistandsættelsesklausuler: forbuddet fra 1. juli 2015 og de fortsat gyldige gamle aftaler

Indtil 2015 kunne parterne gyldigt aftale, at lejerens skulle nyistandsætte ved fraflytning, uanset lejemålets faktiske stand og uanset lejeperiodens længde. Forarbejderne til lovændringen med virkning fra 1. juli 2015 beskriver problemet direkte:

Lejeren er i følge retspraksis forpligtet til at aflevere det lejede nyistandsat, hvis der er truffet aftale herom, uanset at lejeren kun har beboet lejemålet i en kortere periode ... Det er ikke hensigtsmæssigt, at der kan kræves nyistandsættelse uden en konkret vurdering af lejemålets stand. Det er bekosteligt for lejeren, og det er samfundsøkonomisk en u hensigtsmæssig ressourceanvendelse.

Løsningen var at gøre »påkrævet«-kriteriet ufravigeligt – i dag [lejeloven § 112, stk. 1](#) – og samtidig afskære, at lejerens ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Ændringen blev gennemført ved den store lejelovsreform, **lov nr. 310 af 30. marts 2015**, med ikrafttræden 1. juli 2015.

[Vejledningen om ind- og fraflytningssyn, pkt. 4.1](#) opsummerer virkningen: »Efter lovændringen er det ikke længere muligt at aftale vilkår om, at lejerens skal nyistandsætte det lejede ved fraflytning, hvis ikke der kan konstateres et egentligt vedligeholdelsesbehov efter lejelovens almindelige regler herom.« Og efter [pkt. 4.2](#) kan der »ikke længere indgås aftaler om 'automatisk' istandsættelse«.

To forbehold er centrale i praksis:

- **Overgangsreglen.** Ændringen har kun virkning for aftaler indgået efter ikrafttrædelsen. Forarbejderne til den nuværende § 187 gentager dette: »Er der efter tidligere gældende regler indgået aftale om nyistandsættelse, er denne dog stadig gyldig.« Ældre lejeaftaler kan derfor fortsat rumme en gyldig nyistandsættelsespligt.
- **Faktisk nyistandsættelse kan stadig blive resultatet.** Overtager lejerens et nyistandsat lejemål og har den indvendige vedligeholdelsespligt, kan et fuldt vedligeholdelsesbehov ved fraflytning i praksis svare til en nyistandsættelse. Vejledningen angiver som »helt generel tommelfingerregel«, at lejerens må forvente at skulle nymale efter 5 år ved sædvanligt brug.

Sondringen mellem en (ugyldig) nyistandsættelsesklausul og et (gyldigt) aftalevilkår om lejemålets farvesætning illustreres af [370-55889](#). Lejerens, repræsenteret ved LLO, gjorde gældende, at der reelt blev krævet nyistandsættelse. Nævnet fandt derimod, at udlejerens havde dokumenteret et påkrævet istandsættelsesbehov, jf. [§ 187, stk. 1](#), jf. [§ 112, stk. 1](#), og godkendte 22.250 kr. til malerarbejde, fordi væggene var malet i andre farver end den kontraktbestemte hvide stand, samt 1.250 kr. til gulvbehandling.

LOV

[Lejeloven § 112, stk. 1](#)

[Lejeloven § 187, stk. 1](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udlejers krav om istandsættelse af lejemål til hvidmalet stand ved fraflytning

13.11.2025

§ 5 Oprindelige eller efterfølgende mangler – bevisbyrden når indflytningsrapporten mangler

En stor del af de materielle tvister handler ikke om, hvorvidt der er et istandsættelsesbehov, men om **hvornår** manglen opstod. Forarbejderne sonder skarpt: oprindelige mangler foreligger allerede ved lejeaftalens indgåelse og er alene udlejerens ansvar, mens efterfølgende skader påhviler den, der har vedligeholdelsespligten.

Er der ikke konkrete beviser, foretages »en vurdering af, hvad der er mest sandsynligt«, hvori bl.a. indgår manglens synlighed, lejerens adfærd, om lejerer har påpeget manglen, og om udlejerer har afholdt indflytningssyn.

Den processuelle nøgle er derfor [lejeloven § 90](#). Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal afholde indflytningssyn og udarbejde indflytningsrapport, og ved overtrædelse bortfalder kravet på istandsættelse efter [§ 90, stk. 3](#) – dog ikke for skader, som lejerer er ansvarlig for. Denne todeling anvendte nævnet i [480-120876](#): kravet på almindelig istandsættelse bortfaldt som følge af den manglende indflytningsrapport, mens misligholdelseskravet blev godkendt fuldt ud.

Den ledende byretsafgørelse om bevisbyrdens fordeling, når lejerer angriber nævnens fastsættelse, er **Østerbro-sagen**, [BS-3764/2022-KBH](#). To lejere krævede 90.000 kr. tilbage af depositum og et deponeret beløb og gjorde gældende, at bevisbyrden for istandsættelseskravene påhvilede udlejerne, og at de foreslåede arbejder ville sætte lejemålet i bedre stand end ved indflytning. Retten fulgte princippet i **U.2005.903H**, hvorefter nævnens vurderinger kan indgå i rettens bevisbedømmelse, og foretog en samlet vurdering af indflytningsrapporten, fraflytningsrapporten samt huslejenævnets og Ankenævnets afgørelser, herunder nævnets besigtigelse. Retten fandt ikke, at lejerne havde godtgjort, at istandsættelseskravene var forkerte eller urimelige, og at lejerne selv havde istandsat, kunne ikke føre til et andet resultat. Udlejerne blev frifundet.

De omtvistede poster og deres skæbne i instanserne var:

Post	Oprindeligt krav	Huslejenævnet	Ankenævnet
Låse og nøgler	14.625 kr.	14.625 kr.	1.500 kr.
Maling af vægge og lofter	84.625 kr.	40.000 kr.	40.000 kr.
Maling af træværk/paneler	60.875 kr.	15.000 kr.	15.000 kr.
Tømrerarbejde (skab/rørkasse)	57.875 kr.	57.875 kr.	31.250 kr.
Professionel rengøring	18.750 kr.	18.750 kr.	18.750 kr.

Østre Landsret stadfæstede ved [BS-39007/2023-OLR](#), selv om der for landsretten blev fremlagt yderligere fotos og afgivet supplerende vidneforklaringer:

Landsretten er enig i byrettens begrundelse og resultat. Det, der er anført for landsretten, kan ikke føre til et andet resultat. Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Afgørelsen viser, at når indflytnings- og fraflytningsrapport foreligger og nævnene har besigtiget, skal lejerer løfte en reel bevisbyrde for, at nævnens skønsmæssige fastsættelser er fejlagtige. En blot henvisning til, at arbejderne ville bringe lejemålet i bedre stand, er ikke tilstrækkelig.

LOV	Lejeloven § 90, stk. 1-3	Lejeloven § 187, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Stadfæstelse af byretsdom om økonomisk opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning Byretten · Retssag om fraflytningsopgør: Københavns Byret frifinder udlejerer for lejernes krav om tilbagebetaling af depositum Huslejenævnet · Udlejers krav om istandsættelse godkendt trods manglende indflytningsrapport, da skader skyldtes misligholdelse (rygning)		
			22.04.2025 11.07.2023 06.10.2025

Udlejerens tabsbetingelse: nedrivning, salg og genudlejning uden prisreduktion

§ 6

Et istandsættelseskrav er et krav på erstatning for udlejerens tab – ikke en selvstændig ret til en pengeydelse. Forarbejderne til [§ 187, stk. 1](#) er utvetydige:

Pligten til at istandsætte forudsætter, at udlejeren lider et tab ved, at de pågældende arbejder ikke udføres. Dette vil udlejeren oftest gøre, men retspraksis har fastsat tabet til 0 kr. i to situationer: Hvis ejendommen skal rives ned, eller hvis lejemålet sælges umiddelbart efter lejerens fraflytning, og den manglende istandsættelse ikke har påvirket salgsprisen.

Salgs-situationen er prøvet i **Nordea-sagerne**. I [BS-758/2015-HOL](#) havde udlejeren solgt ejendommen uistandsat for 26 mio. kr. mod en udbudspris på ca. 33 mio. kr. og krævede den kapitaliserede istandsættelsesforpligtelse hos den fraflyttede lejer. Boligretten i Holstebro placerede bevisbyrden hos udlejeren:

Retten finder, at bevisbyrden for, at Part 1 A/S – efter overdragelsen af ejendommen og dermed bortfaldet af pligten til på et tidspunkt rent faktisk at istandsætte denne – har lidt et tab i anledning af den manglende istandsættelse, påhviler Part 1 A/S som en del af bevisbyrden for kravet.

Begrundelsen var, at udlejeren som aftalepart ved salget rådede over oplysningerne om prisfastsættelsen, mens lejeren som udenforstående tredjepart ikke havde adgang til dem. Konklusionen var kategorisk:

Der er derfor ikke på nogen måde ført bevis for, at prisen for ejendommen ville have været højere, såfremt denne havde været istandsat. Part 1 A/S har dermed ikke bevist, at der er lidt et tab.

Vestre Landsret tiltrådte dette i [BS-981/2016-VLR](#) efter supplerende vidneforklaringer fra sælgers repræsentant, ejendomsmægleren og købers repræsentant:

Herefter tiltrædes det også efter bevisførelsen for landsretten, at Part 1 A/S ikke har bevist, at prisen for ejendommen ville have været højere, hvis lejemålet ved bankens fraflytning blev istandsat og dermed, at der er lidt et tab som følge af bankens manglende opfyldelse af istandsættelsespligten.

Sagen viser samtidig, hvad der skal til: forarbejderne peger på, at prisnedslaget begrundes i selve salgsaftalen, på vidneforklaringer om forhandlingsforløbet eller på syn og skøn – men bemærker samtidig, at en sådan bevisførelse kan medføre, at tvisten ikke kan behandles hos huslejenævnet.

Parallelt hertil står genudlejningssituationen. I [860-119081](#) afviste nævnet både istandsættelseskravet (manglende indflytningssyn og manglende rettidig reklamation) og huslejekravet for første halvdel af oktober, fordi en ny lejer ifølge CPR var flyttet ind pr. 1. oktober – udlejeren var derfor ikke berettiget til at opkræve leje af den fraflyttende lejer, når lejemålet var genudlejet, jf. [lejeloven § 175, stk. 3](#).

En tredje begrænsning følger af berigelseshensynet: i [175-116290](#) godkendte nævnet istandsættelseskravet, men med det udtrykkelige forbehold, at en eventuel forsikringsdækning skal fratrækkes lejerens betalingsforpligtelse, så udlejeren ikke opnår en uberettiget vinding.

Til sammenligning kan et krav opretholdes fuldt ud, selv om istandsættelsen ikke er gennemført på alle arealer. I erhvervslejesagen [BS-42746/2019-ROS](#) fandt retten, at det forhold, at udlejeren havde genudlejet dele af lejemålet og – i hvert fald foreløbigt – undladt at istandsætte visse gulvarealer, ikke ændrede ved, at udlejerens

omkostningsopgørelse kunne lægges til grund. Erhvervslejeforhold følger dog erhvervslejeloven og behandles nærmere under [erhvervslejeret](#).

LOV	Lejeloven § 175, stk. 3	Lejeloven § 187, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Ejendomssalg og lejemål: Nordea Banks ansvar ved fraflytning		10.10.2017
	Byretten · Dom om istandsættelsespligt ved fraflytning af erhvervslejemål		17.05.2021
	Byretten · Frifindelse af Nordea i sag om manglende istandsættelse ved fraflytning af lejemål		27.06.2016
	Huslejenævnet · Lejer hæftede for istandsættelseskrav ved fraflytning		05.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejers krav om istandsættelse og husleje ved fraflytning grundet manglende syn og genudlejning		14.04.2025

§ 7 Dokumentation af kravets størrelse – faktura, overslag og forbuddet mod gevinst

Når tabsbetingelsen er opfyldt, skal kravets **størrelse** dokumenteres. Forarbejderne til [§ 187, stk. 1](#) opstiller tre situationer:

- **Arbejdet er udført.** Så er de udgifter, udlejeren kan dokumentere, udgangspunktet for tabet. Lejeren må da løfte bevisbyrden for, at udgifterne er urimelige. Udlejeren »har ret til selv at vælge håndværkere og udbedringsmetode. Der er ikke en pligt for udlejeren til at vælge de billigste håndværkere og den billigste metode.« Lejeren kan afværge dette ved selv at opfylde sin istandsættelsesforpligtelse inden fraflytning.
- **Udlejeren udfører selv arbejdet.** Så foretages et skøn over udgiften.
- **Arbejdet er endnu ikke udført inden genudlejning.** Så kan tabet dokumenteres ved overslag eller tilbud – men med et udtrykkeligt forbud mod gevinst: »Denne adgang kan dog ikke benyttes til at opnå en gevinst ved efterfølgende at udføre istandsættelsen billigere end overslaget, fx ved selv at udføre arbejdet. Forskellen mellem overslaget og den reelle udgift kan ikke opkræves hos lejeren, når udlejeren har afregnet over for lejeren og foretaget genudlejning.«

Nævnspraksis følger denne skala tæt. Er kravet fuldt dokumenteret ved faktura, tilsidesættes beløbet normalt ikke – i [621-56328](#) godkendte flertallet den fakturerede udgift, selv om et mindretal fandt timeforbrug og timepris for høje set i forhold til fraflytningsrapportens beskrivelse. Tilsvarende blev et krav på ca. 22.000 kr. efter kun ca. 1½ års lejemål godkendt i [849-119753](#), fordi udgifterne var dokumenteret ved fotos, regninger, håndværkertilbud og fraflytningsrapport.

Mangelfuld dokumentation slår derimod direkte igennem på beløbet. I [621-56598](#) blev malerarbejdet nedsat skønsmæssigt med 25 % til 13.078,12 kr., fordi fraflytningsrapporten ikke specificerede skader flade for flade, og fotodokumentationen var mangelfuld og utydelig; køle-/fryseskabet blev ligeledes nedsat med 25 %, mens køkkenbordplade og vinylgulv helt udgik, fordi skaderne ikke var fotodokumenteret. Komfuret blev derimod godkendt fuldt ud, da beskadigelsen af kogepladen var godtgjort og udgiften rimelig.

Dokumentationskravet gælder også over for nævnet selv. I [250-120365](#) blev udlejerens krav godkendt fuldt ud på grundlag af indflytnings- og fraflytningsrapport, fakturaer og billedokumentation – samtidig med at lejeren manglende høringssvar blev fortolket til modpartens fordel. Omvendt førte manglende dokumentation for, at malerarbejdet overhovedet var udført, sammen med en fristoverskridelse til fuldt bortfald i [101-59176](#).

Endelig sætter fraflytningsrapportens tydelighed en grænse. Efter forarbejderne skal kravet »have en form, som giver lejeren en forståelse af hvilke istandsættelsesarbejder, lejeren skal betale for. Er kravet ikke tilstrækkelig klart, kan det ikke gøres gældende over for lejeren«. I 740-117336 blev en upræcist formuleret rapport alligevel anset for tilstrækkelig, fordi lejeren var til stede ved synet og fik påvist arbejderne – men med dissens fra lejerrepræsentanten. Forarbejderne understreger endvidere, at lejerens underskrift på rapporten som klart udgangspunkt kun dokumenterer modtagelse; det må fremgå klart, hvis underskriften tillige skal indebære en anerkendelse af kravene.

LOV	Lejeloven § 187, stk. 1, 4	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fulde istandsættelseskrav og udlejers procedure ved fraflytningssyn trods lejers korte boperiode	04.09.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet dokumenteret misligholdelse og lejers manglende medvirken i nævnssagen	19.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udlejers krav om istandsættelsesudgifter ved fraflytning	27.03.2025
	Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen	25.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Udlejer kan kræve betaling for istandsættelse ved fraflytning trods upræcis rapport, da lejer var til stede ved syn	17.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejers istandsættelsesudgifter ved fraflytning og afviser visse krav	17.01.2025

§ 8 2-ugersfristen i § 187, stk. 2 – Højesterets bordplade-dom og fristens fulde rækkevidde

Den skarpeste materielle begrænsning er reklamationsfristen i [lejeloven § 187, stk. 2](#):

Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende.

Højesteret afgjorde ved dom af 29. september 2021 i **bordplade-sagen**, [BS-29153/2020-HJR](#), at fristen i den dagældende [lejelovs § 98, stk. 2](#) – nu § 187, stk. 2 – ikke er begrænset til krav om almindelig istandsættelse. Også et egentligt erstatningskrav mod lejeren for uforvarlig adfærd fortabes, hvis det ikke er gjort gældende inden for 2 uger. Dommen fjernede dermed den tidligere udbredte antagelse om, at misligholdelseskrav kunne fremsættes uden for fristen.

Forarbejderne til § 187, stk. 2, bekræfter denne bredde for den ikke-professionelle udlejer: fristen gælder »uanset hvilke istandsættelseskrav der er tale om, det vil sige både krav, som udspringer af lejerens manglende vedligeholdelse og krav, som udspringer af lejerens misligholdelse«.

Fristens begyndelsestidspunkt afhænger af udlejerens karakter:

Udlejertype	Fristens start	Samlet frist fra kendskab til fraflytning
Professionel (mere end ét beboelseslejemål)	Flyttesynsdagen, jf. § 187, stk. 3	Op til 4 uger (2 uger til syn + 2 uger til krav)
Ikke-professionel (ét beboelseslejemål)	Fraflytningsdagen	2 uger

Efter retspraksis løber fristen for den ikke-professionelle udlejer fra det tidspunkt, hvor lejereren har overladt **dispositionsretten** over lejemålet til udlejeren, hvilket typisk sker ved nøgleaflevering – og dispositionsretten anses for overladt, selv om ikke alle nøgler er afleveret eller alt bohavet fjernet. Fraflytter lejereren ikke frivilligt, regnes fraflytningsdagen fra den fysiske udsættelse ved fogedens hjælp.

Nævnspraksis håndhæver fristen kompromisløst. I [101-130937](#) bortfaldt et samlet krav på 17.137,50 kr., fordi kravet først blev sendt pr. SMS den 8. februar 2024 efter nøgleaflevering den 31. december 2023 – og nævnet bemærkede særskilt, at fritagelsen fra pligten til at afholde fraflytningssyn for private udlejere med ét lejemål ikke ændrer den absolutte 2-ugersfrist. Tilsvarende bortfaldt hele kravet i [161-56565](#) (fracflytning 31. marts 2024, krav 10. maj 2024), i [101-59176](#) (fracflytning 15. januar, krav 14. februar) og i [480-125560](#), hvor konsekvensen blev tilbagebetaling af hele depositummet på 15.900 kr. og et overskydende a conto-beløb.

Også krav, der fremsættes efter fristen som tillæg til et rettidigt krav, er afskåret. I [147-70554](#) blev de rettidigt anførte poster (rengøring af køleskab og defekte spots) godkendt, mens et krav om udbedring af træværk fremsat pr. mail 17 dage efter synet blev afvist:

Nævnet bemærker i relation hertil, at det følger af [Lejeloven § 187, stk. 2](#), at A ikke kan gøre krav gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningsdagen. Idet denne frist ikke er overholdt, er kravet uvedkommende for E.

Fristen kan efter forarbejderne ikke forlænges ved aftale – tidligere indgåede aftaler om fristforlængelse er dog stadig gyldige, hvis de er indgået før 1. juli 2015. Fristen kan derimod **suspenderes**, når forhold, som lejereren må holdes ansvarlig for, forhindrer udlejeren i at fremsætte krav, fx manglende adgang til lejemålet. Endelig er kravet en pligtsmæssig reklamation: det er tilstrækkeligt, at reklamationsbrevet er afsendt så betids, at det ved almindelig postgang må forventes at nå frem inden fristens udløb – det kræves ikke, at det er kommet frem.

At lejeretlige frister generelt tillægges præklusiv virkning, uanset materielle indsigelser, er understøttet af Højesterets kendelse i [Sag 149/2019](#), hvor overskridelsen af indsigelsesfristen ved opsigelse af en almen bolig afskar prøvelsen af lejerens materielle indsigelser.

LOV	Almenlejeloven § 89, stk. 2	Lejeloven § 187, stk. 2-4
PRAKSIS	Højesteret · Fortabelse af udlejers erstatningskrav ved overskridelse af 2-ugersfristen i Lejeloven 29.09.2021 Højesteret · Præklusiv virkning af indsigelsesfrist ved opsigelse af almen bolig 11.09.2020 Huslejenævnet · Bortfald af istandsættelseskrav grundet overskridelse af 2-ugers frist ved fraflytning 18.02.2026 Huslejenævnet · Udlejers krav på mangler bortfaldt, da det ikke blev fremsat inden for 2-ugers fristen, hvilket medførte fuld tilbagebetaling af depositum og a conto beløb 01.12.2025 Huslejenævnet · Lejer fik delvist medhold: Udlejers krav om udbedring af træværk afvist grundet overskredet 2-ugers frist ved fraflytning 30.06.2025 Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen 25.03.2025 Huslejenævnet · Udlejers krav på istandsættelse bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen og afvisning af lejeprøvelse 04.11.2024	

§ 9 Skjulte mangler og svig – undtagelsen i § 187, stk. 2, 3. pkt.

Fristen og rapportbindingen i [§ 187, stk. 2, 1. og 2. pkt.](#) gælder ikke, »hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejereren har handlet svigagtigt«. Forarbejderne definerer skjulte mangler som mangler, »der ikke blev eller burde være opdaget ved en besigtigelse af lejemålet«, og præciserer virkningen:

Når bestemmelsens 1. og 2. pkt. ikke gælder vedrørende skjulte mangler og lejerens svig, betyder det ikke, at manglen altid kan gøres gældende, men at fristen først begynder at løbe, når udlejer har eller burde have konstateret manglen, eller udlejer har eller burde være blevet bevidst om lejerens svig.

Undtagelsen udskyder altså blot fristens begyndelse – den ophæver ikke reklamationspligten. Det er netop det, Højesteret fastslog i [BS-5817/2021-HJR](#) af 1. september 2021, hvor udlejer mistede sit krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytningen – med inddragelse af det almindelige reklamationsprincip i [købeloven § 52, stk. 1](#).

I nævnspraksis er undtagelsen tolket snævert, og navnlig køkkenbordplader er blevet en fast prøvesten. I [101-59775](#) havde fraflytningsrapporten alene noteret rengøring af bordpladen for lejerens regning og et løst blandingsbatteri for udlejerens. Udlejer fremsatte efterfølgende krav på 26.155,68 kr. for udskiftning af hele bordpladen, fordi batteriet var trukket så hårdt, at vasken havde sluppet pladen. Nævnet afviste kravet: udlejer havde ikke godtgjort, at skaden var en skjult mangel, som ikke kunne opdages ved sædvanlig agtpågivenhed under synet – da udlejer selv havde konstateret det løse batteri ved synet, burde sammenhængen med bordpladen være undersøgt der. Der var heller ikke holdepunkter for svig.

Samme resultat i [101-60708](#), hvor et tillægskrav på 13.075 kr. for bordpladen bortfaldt, mens de i rapporten anførte poster på 25.633,75 kr. blev godkendt, fordi lejerne ved deres underskrift havde indgået en bindende aftale om at hæfte for netop disse arbejder.

Grænsedragningen »burde have været opdaget ved synet« ses også i [575-119734](#), hvor udlejer efter synet påberåbte sig mangler på vægge i entre, stue og bryggers. Nævnet fandt, at manglerne var af en sådan beskaffenhed, at de burde have været opdaget under fraflytningssynet, anså fraflytningsrapportens beskrivelser for udtømmende og nedsatte kravet skønsmæssigt med 6.000 kr.

Endelig kan skjulte mangler have processuelle sidevirkninger. Procesbevillingsnævnet meddelte i [24/12361](#) 3.-instansbevilling om, hvorvidt en udlejer har retlig interesse i at få oplyst kontaktpersonen for et dødsbo afsluttet som boudlæg – netop med henblik på at kunne afholde flyttesyn og udarbejde fraflytningsrapport, så istandsættelseskravet ikke bortfalder. Højesteret tog ved kendelse af 19. marts 2025 udlejerens påstand til følge, jf. [dødsboskifteloven § 114, stk. 3](#) eller princippet heri.

LOV	Købeloven § 52, stk. 1	Lejelovent § 187, stk. 2	
PRAKSIS	Højesteret · Udlejers tab af krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytning		01.09.2021
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter udlejer istandsættelseskrav for mangler opdaget efter fraflytningssyn		28.04.2025
	Huslejenævnet · Udlejer krav om udskiftning af køkkenbordplade afvist pga. manglende reklamation i fraflytningsrapport		24.03.2025
	Huslejenævnet · Afvisning af udlejer krav om udskiftning af køkkenbordplade efter fraflytning		04.02.2025
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om udlejer retlige interesse i oplysning om dødsbos kontaktperson efter boudlæg		09.08.2024

§ 10 Modregning i depositum og forudbetalt leje

Depositum er efter [lejelovent § 59, stk. 1](#) et beløb på højst 3 måneders leje, der »henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning«. Forudbetalt leje efter [§ 59, stk. 3](#) har en anden funktion: den kan modregnes i den sidste del af lejeperioden, når lejeaftalen er opsagt eller ophævet. Sondringen er central, fordi kun depositum

tjener som sikkerhed for istandsættelseskravet – som allerede [Vejledning om ændringer i lejelovgivningen pr. 1. juli 1994](#) formulerede det: »Depositum tilbagebetales eller anvendes således, at lejerer undgår en regning på istandsættelse af det fraflyttede lejemål eller på andre ikke afregnede pligtige pengeydelse i lejemålet.«

Modregningsadgangen er derfor accessorisk til istandsættelseskravets berettigelse. Er kravet bortfaldet – ved fristoverskridelse, manglende syn eller manglende dokumentation – bortfalder også modregningsretten, og depositum skal tilbagebetales fuldt ud. Det er resultatet i [480-125560](#), [101-130937](#) og [161-56565](#), hvor hele depositummet på 30.000 kr. skulle tilbagebetales.

Tre yderligere begrænsninger fremgår af praksis:

- **Modregning kan ikke overstige depositummet.** I [621-56598](#) bemærkede nævnet, at tilbageholdelse til dækning af ikke afregnede forbrugsregnskaber kun kan ske, hvis der er et resterende depositum at tilbageholde i – der kan ikke opkræves et ekstra beløb ud over depositummet.
- **Rimelig tilbageholdelse til forbrug er tilladt.** I [630-69652](#) kunne udlejerer tilbageholde et rimeligt beløb til vand og varme, da lejerer fraflyttede midt i forbrugsregnskabsperioden, mod at beløbet godskrives ved regnskabs aflæggelse.
- **Konnekse modkrav uden for istandsættelsen hører ikke under nævnet.** I [370-55889](#) godkendte nævnet istandsættelseskravet på 23.500 kr., men afviste at tage stilling til et krav på 3.000 kr. for maling, som lejerer havde fjernet, fordi kravet vedrørte konneksitet og modregning og dermed lå uden for nævnets kompetence; parterne blev henvist til boligretten, jf. [lejeloven § 202](#).

Depositumkravet nyder en særlig beskyttelse ved ejerskifte. I [BS-3142/2014-OLR](#) fastslog Østre Landsret, at tidligere lejere kunne rejse tilbagebetalingskravet direkte mod auktionskøberer, og at også accessorierne var beskyttede:

Landsretten finder, at de renter og sagsomkostninger, som Kærende 1 ... og Kærende 2 ... har opnået ved det indgåede retsforlig den 17. september 2013 har en sådan umiddelbar og nødvendig sammenhæng med tilbagebetalingskravet, at disse bør nyde beskyttelse i medfør af lejelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., som accessorium til tilbagebetalingskravet.

Endelig viser nævnspraksis, at også overskydende a conto-beløb til forbrug skal afregnes selvstændigt og ikke må indgå som en generel buffer i udlejerens favør, jf. igen [480-125560](#). Den nævnsmæssige depositumafregning og indberetning til Grundejernes Investeringsfond behandles nærmere under [huslejenævn-fraflytning](#).

LOV	Lejeloven § 59, stk. 1, 3	Lejeloven § 202	
PRAKSIS	Landsretten · Landsrettens kendelse om fortrinsberettiget krav ved tvangsauktion og tilbagebetaling af depositum		24.02.2015
	Huslejenævnet · Bortfald af istandsættelseskrav grundet overskridelse af 2-ugers frist ved fraflytning		18.02.2026
	Huslejenævnet · Udlejerer krav på mangler bortfaldt, da det ikke blev fremsat inden for 2-ugers fristen, hvilket medførte fuld tilbagebetaling af depositum og a conto beløb		01.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udlejerer krav om istandsættelse af lejemål til hvidmalet stand ved fraflytning		13.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejers istandsættelsesudgifter ved fraflytning og afviser visse krav		17.01.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter		19.12.2024
	Huslejenævnet · Udlejerer krav på istandsættelse bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen og afvisning af lejeprøvelse		04.11.2024

§ 11 Leje i istandsættelsesperioden og krav på tabt lejeindtægt

Et tilbagevendende element i fraflytningsopgøret er udlejerens krav på leje for den periode, hvor lejemålet istandsættes. Her sætter skæringsreglen om lejeforholdets ophør en klar grænse.

I [BS-480/2009-NYK](#) havde udlejerens modregnet hele depositummet på 175.000 kr. i et krav på leje for perioden 1. januar 2008 – 31. januar 2009 under henvisning til et kontraktvilkår om, at »[d]er betales leje i en eventuel istandsættelsesperiode af lejemålet«. Retten i Nykøbing F. afviste kravet:

Den præceptive bestemmelse i lejelovens § 33, stk. 5 gjaldt også erhvervslejemål, da parterne indgik lejekontrakten vedrørende lejemålet den 20. april 1998. Ifølge lejelovens § 33, stk. 5, er lejerens i tilfælde af opsigelse kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør. Efter ordlyden af bestemmelsen må lejemålet anses for ophørt på det tidspunkt, hvortil det er opsagt, og der er ikke i forarbejderne til bestemmelsen holdepunkter for at udstrække begrebet "lejeforholdets ophør" til det tidspunkt, hvor lejemålet er istandsat.

Retten lagde tillige vægt på, at udlejerens ikke havde påvist et økonomisk tab som følge af forsinkelsen. Hele depositummet skulle tilbagebetales med procesrente.

Østre Landsret stadfæstede ved [BS-800/2010-OLR](#) og formulerede forbuddet mod forhåndsaftaler skarpt:

Da det omhandlede vilkår i lejekontraktens punkt 5 om vedligeholdelse, afsnit 9, ikke gyldigt har kunnet forhåndsaftales, og da en sådan forpligtelse heller ikke følger af erhvervslejeloven, har selskabet ikke på dette grundlag været forpligtet til at betale leje i istandsættelsesperioden efter lejeforholdets ophør.

Landsretten tilføjede, at der heller ikke var ført bevis for en efterfølgende aftale eller for, at udlejerens havde taget kendeligt forbehold, fx ved at fremsende lejeopkrævninger for perioden.

For boliglejemål gælder samme grundstruktur: lejepligten ophører ved lejeforholdets ophør, og fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejerens efter [lejeloven § 175, stk. 3](#) bestræbe sig på at genudleje, hvorved det indvundne – eller det, der burde være indvundet – skal fragå i kravet. Konsekvensen ses i [860-119081](#), hvor udlejerens ikke kunne opkræve husleje for første halvdel af oktober 2024, fordi en ny lejer var tilmeldt pr. 1. oktober. Tilsvarende blev det i [621-56598](#) fastslået, at lejeren skal betale husleje i opsigelsesperioden, »dog maksimalt indtil lejemålet genudlejes«.

Krav på tabt lejeindtægt i istandsættelsesperioden forudsætter derfor et selvstændigt, dokumenteret tab – ikke blot en henvisning til, at lejemålet ikke kunne udlejes, mens håndværkerne arbejdede.

LOV	Lejeloven § 175, stk. 3	Lejeloven § 187, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Dom om lejebetaling i istandsættelsesperiode for erhvervslejemål		28.09.2010
	Byretten · Sag om tilbagebetaling af depositum for erhvervslejemål efter modregning af istandsættelsesudgifter		01.03.2010
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejers krav om istandsættelse og husleje ved fraflytning grundet manglende syn og genudlejning		14.04.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejers istandsættelsesudgifter ved fraflytning og afviser visse krav		17.01.2025

Kompetencefordelingen mellem huslejenævn og boligret i § 12 kombinerede fraflytningstvister

Efter [lejeloven § 190](#) træffer huslejenævnet »afgørelser i tvister om reglerne i §§ 187-189«. Forarbejderne præciserer, at dette omfatter lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning. Bestemmelsen viderefører den tidligere lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, 2. pkt.

Bestemmelsen er senere præciseret ved [lov nr. 1793 af 28. december 2023](#), hvorefter anvendelsesområdet udtrykkeligt også omfatter tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning. Ændringen trådte i kraft 1. januar 2024 og er endnu ikke konsolideret i lovbekendtgørelsen – den bør derfor holdes for øje ved kompetencespørgsmål.

Problemet opstår, når fraflytningsopgøret kombinerer istandsættelse med restance- eller ophævelsesspørgsmål, som ligger uden for nævnets kompetence. I [BS-45636/2019-OLR](#) havde lejereren ophævet lejeaftalen på grund af utilstrækkelig varmemforsyning, undladt at betale marts-lejen og efterfølgende bestridt udlejerens istandsættelseskrav. Huslejenævnet fandt, at det ikke havde kompetence til at bedømme ophævelsen, men nok til at afgøre tvister om tilbagebetaling af depositum, og henviste parterne til boligretten. Østre Landsret fastslog, at tvisten omfattede både udlejerens ret til at fratrække istandsættelsesudgifter og ret til at fratrække ikke betalt husleje, og at der dermed var tale om en kombination af tvister, som efter § 106, stk. 1, nr. 4, og dennes forarbejder skulle behandles af huslejenævnet. Sagen kunne derfor ikke indbringes for boligretten, jf. dagældende § 107, stk. 1, 1. pkt., og boligrettens afvisning blev tiltrådt.

Spørgsmålet blev anset for principielt, og Procesbevillingsnævnet meddelte den 24. januar 2022 3.-instansbevilling til Højesteret i [j.nr. 21/13200](#) netop om kompetencefordelingen mellem huslejenævn og boligret ved kombinerede fraflytningstvister med lejerestancekrav.

Kravet om forudgående nævnsbehandling kan ikke omgås ved at omformulere påstanden. I [BS-44/2007-VLR](#) udtalte Vestre Landsret:

Da sagen ikke har været behandlet af huslejenævnet, kan sagen ikke behandles af boligretten, jf. herved lejelovens § 107, stk. 1. Det kan ikke føre til andet resultat, at Part 1 for boligretten har udformet sin påstand som et tilbagesøgningskrav.

Nævnsbehandlingen har desuden konsekvenser for bevisførelsen i boligretten. Efter [BS-1443/2012-VLR](#) gælder:

Det følger af bestemmelserne i [Boligreguleringsloven § 40, stk. 2](#) og [Boligreguleringsloven § 42, stk. 2](#), at en part, der ikke har efterkommet huslejenævnets nærmere specificerede krav om oplysninger og dokumentation, der er nødvendige for sagens afgørelse, som udgangspunkt er afskåret fra at fremlægge sådanne oplysninger for boligretten, hvis modparten protesterer.

Udgangspunktet kan dog fraviges konkret; i [BS-2390/2010-RAN](#) tillod boligrettens flertal fremlæggelse, fordi udlejereren under nævnets besigtigelse mundtligt havde henvist til relevante oplysninger, mens mindretallet ville afskære bilagene i deres helhed. For udlejereren betyder dette, at fakturaer, tilbud og fotodokumentation bør fremlægges allerede for nævnet – ellers risikerer man at stå uden bevis i boligretten.

Afgrænsningen af huslejenævnets egen formaliaprøvelse behandles under [huslejenævn-fraflytning](#), mens tvister om selve ophævelsen hører under [lejeret-opsigelse](#) og [udsættelse-lejer-paakrav-restance](#).

LOV	Boligreguleringsloven § 40, stk. 2	Boligreguleringsloven § 42, stk. 2	Lejelovent § 190
PRAKSIS	Landsretten · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum 04.05.2021 Landsretten · Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag ændres 03.07.2012 Landsretten · Afvisning af sag om tilbagebetaling af leje grundet manglende behandling i huslejenævnet 14.01.2008 Byretten · Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag 14.05.2012 Procesbevillingsnævnet · 3.-instansbevilling om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret ved kombinerede fraflytningstvister med lejerestancekrav (j.nr. 21/13200) 24.01.2022		

§ 13 Den almene sektor: normalistandsættelse, A-/B-ordning og boligens stand ved overtagelsen

I almene boliger er fraflytningsopgøret struktureret anderledes. Efter [almenlejeloven § 25, stk. 1](#) skal udlejeren vælge mellem to vedligeholdelsesordninger:

Ordning	Vedligeholdelse i boperioden	Ved fraflytning
A-ordningen, § 26	Lejeren sørger for og betaler hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling	Normalistandsættelse for lejeren regning – eller et fast NI-beløb
B-ordningen, § 27	Udlejeren vedligeholder; midler tilvejebringes via lejeren indbetaling til boligens vedligeholdelseskonto	Lejeren kan forlange vedligeholdelse dækket af kontoen

Under A-ordningen overtager udlejeren efter [§ 26, stk. 1](#) gradvist lejeren udgift til normalistandsættelsen »i løbet af en periode på højst 10 år fra lejeren overtagelse af lejligheden«, og ved fraflytning inden periodens udløb betaler lejeren kun den ikke-overtagne andel. Uanset ordning skal lejeren efter [§ 25, stk. 4](#) afholde »samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd«.

Denne todeling går igen i beboerklagenævnens afgørelser. I [630-69652](#) havde lejeren boet i lejemålet i over 10 år, hvorfor udlejeren skulle afholde normalistandsættelsen, jf. [§ 26, stk. 3](#) – men lejeren hæftede fortsat for misligholdelse. Omvendt blev både normalistandsættelsesandelen (13.051,38 kr.) og misligholdelseskravet (22.649,67 kr.) fastholdt i [791-123133](#), hvor nævnet bemærkede, at normalistandsættelsen følger direkte af lejeaftalen og er obligatorisk ved fraflytning. Se også [165-116643](#), [410-125762](#), [410-126040](#) og [240-116564](#), hvor ekstraordinær rengøring blev anset for misligholdelse på grundlag af fotodokumentation.

De nærmere regler findes i [bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 12](#), hvorefter lejeren ved fraflytning skal betale udgifter som følge af misligholdelse samt normalistandsættelse under A-ordningen – dog med den vigtige regel, at udgiften bortfalder eller nedsættes, hvis »[b]oligen fremtræder helt eller delvis nyistandsat«. Fraflytningsrapporten skal efter [§ 14](#) skelne mellem misligholdelses- og normalistandsættelsesposter.

Fristerne er skarpere end i den private sektor. Efter [almenlejeloven § 94, stk. 2](#) bortfalder udlejeren krav, hvis lejeren ikke inden 2 uger efter synet underrettes skriftligt om arbejdernes omfang, den anslåede udgift og

lejerens andel – og overskridelser på mere end 10 % af den anslåede udgift er lejerens uvedkommende. Dertil kommer kravet i [bekendtgørelsens § 15, stk. 3](#) om, at den endelige flytteopgørelse fremsendes uden unødigt forsinkelse. I [250-122409](#) bortfaldt et krav på ca. 52.722 kr. mod boet efter en lejer med 23 års beboelse, fordi den endelige opgørelse først blev sendt mere end 10 uger efter modtagelsen af sidste faktura; nævnet henviste til [U 1991.730V](#) og [U 1992 168/2 Ø](#), og udlejerens forklaring om afventning af vandregnskabet fritog ikke for reglerne.

En særlig – og i praksis meget vigtig – forudsætning for normalistandsættelsesordningen er, at boligen faktisk kan normalistandsættes. Efter [almenlejeloven § 14](#) skal udlejer stille det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand, og efter [§ 18](#) kan lejer afhjælpe for udlejerens regning og kræve forholdsmæssigt afslag, hvis standen ikke svarer til det aftalte. I [BS-33056/2023-OLR](#) af 10. marts 2025 udtalte Østre Landsret:

Det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2, at lofterne (fraset værelse 2) ikke kan bære flere lag maling, og at en totalafrensning er nødvendig, såfremt lofterne alene skal nymales. Landsretten finder, at boligselskabet således ikke har stillet lejemålet til rådighed for Lejer i en sådan stand, at det har været muligt for Lejer at foretage normalistandsættelse i form af maling af lofterne, jf. almenlejelovens § 18.

Boligselskabet blev pålagt at afrense, fuldspartle og nikotinspærre lofterne (bortset fra ét værelse) og at forestå nødvendig afdækning og omplacering af lejerens indbo. Lejer fik derimod ikke medhold i kravet om nikotinspærring af væggene, fordi hun af egen drift havde fjernet al tapet, ligesom hun ikke fik medhold i påstandene om forholdsmæssigt afslag. Sagen var indledt ved boligretten i Glostrup og blev efter parternes fælles anmodning udtaget af småsagsprocessen, jf. [BS-48683/2021-GLO](#).

Afgørelsen er den almene sektors modstykke til forbuddet mod at kræve aflevering i bedre stand: udlejer kan ikke pålægge lejer en normalistandsættelse, som lejer aldrig fik mulighed for at udføre. Endelig gælder, at et vedligeholdelsesreglement ikke kan udvide det ufravigelige misligholdelsesbegreb, jf. [BS-2287/2007-ARH](#) ovenfor.

LOV [Almenlejeloven § 14](#) [Almenlejeloven § 18](#) [Almenlejeloven § 25, stk. 1, 3, 4](#)
[Almenlejeloven § 26](#) [Almenlejeloven § 27](#) [Almenlejeloven § 94, stk. 2](#)

PRAKSIS	Landsretten · Boligselskab pålagt at afrense og nikotinspærre lofter grundet manglende mulighed for normalistandsættelse i lejemål	10.03.2025
	Byretten · Tvist om fra- og indflytning i lejeboliger udtaget af småsagsprocessen	26.01.2022
	Byretten · Sag om betaling af istandsættelsesudgifter efter rygning i lejemål	27.06.2008
	Huslejenævnet · Huslejenævnet fastholder udlejerens krav om normal istandsættelse og misligholdelse ved fraflytning af almen bolig	28.10.2025
	Huslejenævnet · Udlejer fortaber krav på istandsættelse ved fraflytning grundet for sen fremsendelse af endelig flytteopgørelse	01.10.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejerens istandsættelseskrav ved fraflytning grundet dokumenteret misligholdelse og lejers manglende medvirken i nævnssagen	19.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fraflytningsafregning for istandsættelse og misligholdelse	10.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter	19.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om udlejerens krav på rengøringsudgifter ved fraflytning af lejemål	28.08.2024
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets godkendelse af udlejerens istandsættelseskrav og rengøringsudgifter ved fraflytning	25.04.2023

§ 14 Sammenfatning: boligrettens fem prøvelsestrin i fraflytningsopgøret

Domstolenes materielle prøvelse af fraflytningsopgøret kan sammenfattes i fem trin, som hver for sig kan reducere kravet – helt til nul.

- 1. Er kravet rettidigt?** Reklamationsfristen i [§ 187, stk. 2](#) prøves først, fordi den er præklusiv. Efter Højesterets dom i [BS-29153/2020-HJR](#) omfatter fristen alle krav i anledning af fraflytningen – også egentlige erstatningskrav for uforsvarlig adfærd. Undtagelsen for skjulte mangler udskyder blot fristens start, jf. [BS-5817/2021-HJR](#).
 - 2. Er kravet dækket af lejerens vedligeholdelsespligt?** Uden aftalt overførelse hæfter lejereren kun for misligholdelse og for låse og nøgler, jf. [§ 112, stk. 2 og 3](#).
 - 3. Er der et konkret vedligeholdelsesbehov – og går kravet ikke ud over overtagelsesstanden?** Prøvelsen sker rum for rum og flade for flade, med fradrag »nyt for gammelt« og med det absolutte loft i [§ 187, stk. 1, 3. pkt.](#). Nyistandsættelse kan ikke aftales for aftaler indgået efter 1. juli 2015.
 - 4. Har udlejeren lidt et tab?** Tabet er 0 kr. ved nedrivning og ved salg uden dokumenteret prisreduktion, jf. [BS-758/2015-HOL](#) og [BS-981/2016-VLR](#), hvor bevisbyrden placeres hos udlejeren. Genudlejning uden istandsættelse og forsikringsdækning reducerer tilsvarende.
 - 5. Er beløbet dokumenteret?** Fakturaer ved udført arbejde, skøn ved selvudført arbejde og overslag/tilbud før genudlejning – med forbud mod at beholde differencen, hvis arbejdet udføres billigere. Mangelfuld fotodokumentation og upræcise rapporter fører til skønsmæssige nedsættelser, jf. [621-56598](#) og [575-119734](#).
- Omvendt viser [BS-3764/2022-KBH](#) og landsrettens stadfæstelse i [BS-39007/2023-OLR](#), at når formalia er overholdt, rapporterne foreligger og nævnene har besigtiget, skal lejereren løfte en reel bevisbyrde for, at nævnenes skøn er forkert – også hvor lejereren selv har istandsat.
- Endelig skal kompetencespørgsmålet afklares først: kombinerede fraflytningstvister med restance- eller ophævelselementer kan efter [BS-45636/2019-OLR](#) ikke uden videre anlægges direkte ved boligretten, og en påstand kan ikke omformuleres til et tilbagesøgningskrav for at omgå nævnsbehandlingen, jf. [BS-44/2007-VLR](#). Beslægtede spørgsmål om vedligeholdelsespligt og forbedringsforhøjelser behandles under [huslejenævn-vedligehold](#), og om lejens størrelse under [lejefastsættelse](#).

LOV	Lejeloven § 112, stk. 2-3	Lejeloven § 187, stk. 1, 2	Lejeloven § 190
PRAKSIS	Højesteret · Fortabelse af udlejers erstatningskrav ved overskridelse af 2-ugersfristen i Lejeloven Højesteret · Udlejers tab af krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytning Landsretten · Stadfæstelse af byretsdom om økonomisk opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning Landsretten · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum Landsretten · Ejendomssalg og lejemål: Nordea Banks ansvar ved fraflytning Landsretten · Afvisning af sag om tilbagebetaling af leje grundet manglende behandling i huslejenævnet Byretten · Retssag om fraflytningsopgør: Københavns Byret frifinder udlejere for lejernes krav om tilbagebetaling af depositum		
			29.09.2021 01.09.2021 22.04.2025 04.05.2021 10.10.2017 14.01.2008 11.07.2023

Byretten · Frifindelse af Nordea i sag om manglende istandsættelse ved fraflytning af lejemål	27.06.2016
Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter udlejers istandsættelseskrav for mangler opdaget efter fraflytningssyn	28.04.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejers istandsættelsesudgifter ved fraflytning og afviser visse krav	17.01.2025

REFERENCE Lovgrundlag 7 paragraffer

Almenlejeloven § 25 stk. 3, 4	Almenlejeloven § 26
Lejeloven § 59 stk. 1	Lejeloven § 90 stk. 3
Lejeloven § 112 stk. 1-3	Lejeloven § 187 stk. 1, 2
Lejeloven § 190	

MATERIALE Citerede afgørelser 47 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 3		
29.09.2021	Fortabelse af udlejers erstatningskrav ved overskridelse af 2-ugersfristen i Lejeloven	bs-29153-2020-hjr
01.09.2021	Udlejers tab af krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytning	bs-5817-2021-hjr
11.09.2020	Prækusiv virkning af indsigelsesfrist ved opsigelse af almen bolig	149-2019
LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS 8		
22.04.2025	Stadfæstelse af byretsdom om økonomisk opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning	10347-12166
10.03.2025	Boligselskab pålagt at afrense og nikotinspærre lofter grundet manglende mulighed for normalstandsættelse i lejemål	10240-12022
04.05.2021	Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum	2709-3227
10.10.2017	Ejendomssalg og lejemål: Nordea Banks ansvar ved fraflytning	485-562
24.02.2015	Landsrettens kendelse om fortrinsberettiget krav ved tvangsauktion og tilbagebetaling af depositum	5846-6980
03.07.2012	Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag ændres	1749-2091
28.09.2010	Dom om lejebetaling i istandsættelsesperiode for erhvervslejemål	3640-4362
14.01.2008	Afvisning af sag om tilbagebetaling af leje grundet manglende behandling i huslejenævnet	6985-8381
BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS 7		

11.07.2023	Retssag om fraflytningsopgør: Københavns Byret frifinder udlejere for lejernes krav om tilbagebetaling af depositum	10336-12148
26.01.2022	Twist om fra- og indflytning i lejeboliger udtaget af småsagsprocessen	10159-11921
17.05.2021	Dom om istandsættelsespligt ved fraflytning af erhvervslejemål	1173-1425
27.06.2016	Frifindelse af Nordea i sag om manglende istandsættelse ved fraflytning af lejemål	486-563
14.05.2012	Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag	1670-2011
01.03.2010	Sag om tilbagebetaling af depositum for erhvervslejemål efter modregning af istandsættelsesudgifter	3635-4357
27.06.2008	Sag om betaling af istandsættelsesudgifter efter rygning i lejemål	6475-7770
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		25
18.02.2026	Bortfald af istandsættelseskrav grundet overskridelse af 2-ugers frist ved fraflytning	101-130937
15.12.2025	Fraflytningsopgørelse i almen bolig: Skelnen mellem misligholdelse og almindeligt slid	480-129179
01.12.2025	Udlejers krav på mangler bortfaldt, da det ikke blev fremsat inden for 2-ugers fristen, hvilket medførte fuld tilbagebetaling af depositum og a conto beløb	480-125560
13.11.2025	Huslejenævnet godkender udlejers krav om istandsættelse af lejemål til hvidmalet stand ved fraflytning	370-55889
28.10.2025	Huslejenævnet fastholder udlejers krav om normal istandsættelse og misligholdelse ved fraflytning af almen bolig	791-123133
06.10.2025	Udlejers krav om istandsættelse godkendt trods manglende indflytningsrapport, da skader skyldtes misligholdelse (rygning)	S2025-4305
01.10.2025	Udlejer fortaber krav på istandsættelse ved fraflytning grundet for sen fremsendelse af endelig flytteopgørelse	250-122409
05.09.2025	Lejer hæftede for istandsættelseskrav ved fraflytning	HN 36-2024
04.09.2025	Huslejenævnet godkender fulde istandsættelseskrav og udlejers procedure ved fraflytningssyn trods lejers korte boperiode	849-119753
30.06.2025	Lejer fik delvist medhold: Udlejers krav om udbedring af træværk afvist grundet overskredet 2-ugers frist ved fraflytning	147-70554
19.06.2025	Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet dokumenteret misligholdelse og lejers manglende medvirken i nævnssagen	250-120365
28.04.2025	Huslejenævnet nedsætter udlejers istandsættelseskrav for mangler opdaget efter fraflytningssyn	25/4179
14.04.2025	Huslejenævnet afviser udlejers krav om istandsættelse og husleje ved fraflytning grundet manglende syn og genudlejning	860-119081
27.03.2025	Huslejenævnet godkender udlejers krav om istandsættelsesudgifter ved fraflytning	621-56328
25.03.2025	Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen	101

24.03.2025	Udlejers krav om udskiftning af køkkenbordplade afvist pga. manglende reklamation i fraflytningsrapport	101
17.03.2025	Huslejenævnet: Udlejer kan kræve betaling for istandsættelse ved fraflytning trods upræcis rapport, da lejer var til stede ved syn	740-117336
10.02.2025	Huslejenævnet godkender fraflytningsafregning for istandsættelse og misligholdelse	165-116643
04.02.2025	Afvisning af udlejers krav om udskiftning af køkkenbordplade efter fraflytning	101
17.01.2025	Huslejenævnet nedsætter lejers istandsættelsesudgifter ved fraflytning og afviser visse krav	621-56598
19.12.2024	Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter	630-69652
04.11.2024	Udlejers krav på istandsættelse bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen og afvisning af lejeprøvelse	161-56565
28.08.2024	Huslejenævnets afgørelse om udlejers krav på rengøringsudgifter ved fraflytning af lejemål	B 24/9432
25.04.2023	Beboerklagenævnets godkendelse af udlejers istandsættelseskrav og rengøringsudgifter ved fraflytning	410-125762
21.11.2022	Udlejers krav på istandsættelse og misligholdelse ved fraflytning af almen bolig i Middelfart	410-126040
PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		3
04.06.2026	Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om gyldigheden af lejeklausul om betaling af 1/10 tapetseringsudgifter ved fraflytning	26/09970
09.08.2024	Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om udlejers retlige interesse i oplysning om dødsbos kontaktperson efter boudlæg	24/12361
24.01.2022	3.-instansbevilling om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret ved kombinerede fraflytningstvister med lejerestancekrav (j.nr. 21/13200)	j.nr. 21/13200
KLAGENÆVNET FOR UDBUD · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
20.02.2012	Afvisning af prækvalifikationsansøgning på grund af manglende årsregnskab i papirform	2011

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Lejelovskommissionens betænkning

nr. 1331 · 1997 · Boligministeriet

Bilag til lejelovskommissionens betænkning (Betænkning nr. 1331)

nr. 1331 · 1997 · Boligministeriet

06

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over fremleje af boliglejemål

Delvis og fuld fremleje efter lejeloven §§ 157–160 – formkrav, midlertidigt fravær og ophævelse ved ulovlig fremleje

Version 2 · Opdateret 22. jul. 2026 · 21 afgørelser · 2006–2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lejerens brugsret er personlig: efter [lejeloven § 150, stk. 2](#) må lederen ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af sin husstand – "jf. dog §§ 157 og 158".

De to legale fremlejeretter er dermed snævre undtagelser: delvis fremleje af op til halvdelen af beboelsesrummene efter [§ 157](#) og fuld fremleje i indtil 2 år ved midlertidigt fravær efter [§ 158](#). Praksis fra Højesteret, landsretterne, boligretterne og huslejenævnene viser et konsekvent mønster: retten til fremleje er ufravigelig til lejerens fordel, jf. [§ 168](#), men den er samtidig strikt betinget – det ufravigelige formkrav om skriftlig fremlejeaftale med kopi til udlejerens inden fremlejeperiodens begyndelse og kravet om reelt midlertidigt fravær håndhæves hårdt, og tilsidesættelse fører rutinemæssigt til berettiget ophævelse efter [§ 182, stk. 1, nr. 6](#).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Lejerens brugsret er personlig, og fremleje er en undtagelse: uden hjemmel i §§ 157–158 eller udlejerens samtykke er enhver overladelse af brugen til andre end husstandsmedlemmer ulovlig, jf. lejeloven § 150, stk. 2.
- 02** Kravet i § 157, stk. 3, om skriftlig fremlejeaftale og kopi til udlejerens INDEN fremlejeperiodens begyndelse er en selvstændig misligholdelsesgrund – manglende fremsendelse af fremlejekontrakten er i sig selv anerkendt som væsentlig misligholdelse.
- 03** Ved delvis fremleje efter § 157 må højst halvdelen af beboelsesrummene fremlejes, og ved ulige antal rundes NED; entré, køkken, bad og depotrum tæller ikke som beboelsesrum.
- 04** Kravet om, at det samlede antal personer i lejligheden ikke må overstige antallet af beboelsesrum, gælder ikke kun ved fremlejeforholdets etablering, men også løbende under dets beståen.
- 05** Fuld fremleje efter § 158 forudsætter, at fraværet reelt er midlertidigt, og at lederen har til hensigt at genoptage helårsbeboelse – afsoning og midlertidigt arbejde andetsteds tæller med, men ikke at lederen blot ikke ønsker at bo der eller er flyttet sammen med en kæreste.
- 06** Efter administrativ praksis er fraværet heller ikke midlertidigt ved "prøvesamliv" eller ved ansættelse et andet sted, når ansættelsen ikke er tidsbegrænset.

-
- 07** 2-årsgrænsen i § 158 er absolut uden aftale med udlejeren: lejerens kan ikke fremleje i 2 år og derefter lade lejligheden stå tom indtil sin tilbagevendende, men må vælge mellem at begrænse fraværet eller opsiges lejemålet.
-
- 08** Udlejeren kan ikke kræve egentlig dokumentation for fraværsgrunden, men har ret til oplysning om årsagen – og modsætter udlejeren sig uberettiget fremlejen, kan udlejeren blive erstatningsansvarlig for lejerens tab.
-
- 09** "Rimelig grund" i § 158, stk. 2, nr. 3, foreligger navnlig ved ikke-reelle fremlejeforhold, ved fremlejetagers tidligere væsentlige misligholdelse over for samme udlejer, og hvor fremlejetageren tidligere har udøvet vold eller chikane mod ejendommens øvrige lejere.
-
- 10** Der etableres hverken rettigheder eller forpligtelser mellem hovedudlejeren og fremlejetageren – fremlejetageren kan derfor ikke rette krav om depositum mod ejendommens ejer, heller ikke når fremlejegiveren går konkurs.
-
- 11** Lejelovens lejefastsættelsesregler gælder også i fremlejeforholdet, og fremlejegiveren kan ikke lovligt oppebære en højere leje end den, der lovligt kan opkræves i hovedlejeforholdet.
-
- 12** Efter ankenævnspraksis afgøres lejefastsættelsen i fremlejeforhold af ejendommens faktiske forhold pr. 1. januar 1995 – i ejendomme med mere end seks beboelseslejligheder skal fremlejelejen derfor være omkostningsbestemt, ikke fastsat efter det lejedes værdi.
-
- 13** Ophævelse efter § 182, stk. 1, nr. 6, forudsætter, at udlejeren FØRST har fremsat indsigelse, så lejerens får mulighed for at bringe forholdet til ophør; er forholdet rettet inden ophævelsen, kan udlejeren ikke længere påberåbe sig det, jf. § 183, stk. 2.
-
- 14** Modtagelse af husleje fra fremlejetageren gennem flere år udgør ikke i sig selv retsfortabende passivitet – betaling er blot opfyldelse af betalingsforpligtelsen i hovedlejeforholdet.
-
- 15** Var fremlejeforholdet lovligt etableret før et ejerskifte, kan den nye ejer ikke ophæve efter § 182, stk. 1, nr. 4 eller 6; bevisbyrden for den forudgående lovlige etablering påhviler lejerens.
-
- 16** Afkald på rettighederne efter §§ 157, 158 og 160 er ugyldigt, jf. den ufravigelige beskyttelse i § 168.
-
- 17** I almene lejemål gælder ikke kravet om mindst 13 beboelseslejligheder, men til gengæld en 2-ugers forudgående underretningspligt og et absolut forbud mod at betinge sig højere leje end lejerens egen, jf. almenlejeloven §§ 65-66.
-
- 18** Overskrides beboermaksimum i et fremlejeforhold efter § 157, kan udlejeren hæve lejeaftalen efter påkrav, jf. lov om boligforhold § 16, stk. 5.
-
- 19** Fogedretten kan nægte at fremme en udsættelsessag om ulovlig fremleje, når indsigelsen angår selve aftalegrundlaget, og bevisførelsen kræver mere end dokument- og partsforklaring.
-

Udgangspunktet: lejerens personlige brugsret og husstandsbegrebet

§ 1 i § 150, stk. 2

Fremlejereglerne skal læses som undtagelser fra en hovedregel. Efter [lejeloven § 150, stk. 2](#) må lejerens ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, "jf. dog §§ 157 og 158". Forarbejderne til bestemmelsen – der uden indholdsmæssige ændringer viderefører den tidligere lejelovs § 26 – formulerer princippet skarpt:

"Lejerens ret til at benytte det lejede er personlig og kan ikke uden aftale med udlejeren eller særlig hjemmel i loven overdrages til eller udnyttes af andre end medlemmer af lejerens husstand."

Afgrænsningen af **husstanden** er derfor det første, der skal afklares i enhver fremlejesag. Husstanden er ikke defineret i loven, men afgrænses efter forarbejderne i lyset af den almindelige samfundsudvikling og kan omfatte både slægtninge og ikke-slægtninge – voksne børn, forældre, svigerforældre og samlevende, men også en ven, der flytter ind. Det afgørende sonderingskriterium er **brugsrettens omfang**:

"Husstandens medlemmer har normalt samme brugsret til hele lejligheden, som lejerens selv, lejerens ægtefælle og hjemmeboende børn har. Har en person kun brugsret til dele af lejligheden, fx et bestemt værelse med eller uden adgang til køkken og bad, må forholdet anses for at være fremleje."

Betaling er derimod ikke afgørende: et husstandsmedlem kan godt bidrage til husholdningen, uden at forholdet dermed bliver til fremleje. Omvendt gælder, at lejerens **heller ikke må udlåne** lejligheden vederlagsfrit – udlån er ikke omfattet af fremlejeretten og kræver samtykke. Ved vurderingen af, om der er tale om gæster eller husstandsmedlemmer, lægges der ifølge forarbejderne vægt på opholdets varighed og anledning samt på, om de pågældende har ændret folkeregisteradresse.

Endelig præciserer forarbejderne, at **korttidsudlejning ikke er fremleje**: reglerne giver ikke lejerens ret til at udleje på dag-til-dag-basis eller i kortere perioder, fordi fremleje forudsætter, at parterne ved aftalens indgåelse har til hensigt, at forholdet skal have en vis varighed. Korttidsudlejning behandles selvstændigt under [airbnb-korttidsudlejning](#) og falder uden for denne oversigt.

LOV

[Lejeloven § 150, stk. 2](#)[Lejeloven § 157](#)[Lejeloven § 158](#)

Delvis fremleje efter § 157 – halvdelen af beboelsesrummene og det løbende personantalskrav

§ 2

[Lejeloven § 157, stk. 1](#) giver lejerens af en beboelseslejlighed ret til at fremleje **op til halvdelen af lejlighedens beboelsesrum** til beboelse, og fastslår samtidig, at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, ikke må overstige antallet af beboelsesrum. Retten er ubetinget i den forstand, at den ikke kræver udlejerens tilladelse, og der gælder **ingen tidsbegrænsning** – men det er en forudsætning, at lejerens fortsat selv bor i lejligheden.

Forarbejderne til bestemmelsen udfylder de praktiske spørgsmål, som ordlyden lader stå åbne:

- **Hvad tæller som beboelsesrum?** Entré, køkken, toilet-/baderum og depotrum medregnes ikke. Afgørende er lejlighedens tilstand og antal beboelsesrum på tidspunktet for lejemålets indgåelse – lejerens kan ikke egenhændigt udvide sin fremlejeadgang ved fx at opsætte en skillevæg.

- **Afrunding.** Ved et ulige antal beboelsesrum rundes **ned**: en lejer af en lejlighed med 5 beboelsesrum må fremleje 2 af dem.
- **Løbende krav.** Forbuddet mod, at personantallet overstiger antallet af beboelsesrum, "gælder ikke alene ved fremlejeforholdets etablering, men også under dets beståen". Udlejeren kan derfor pålægge lejeren enten at opsigte fremlejeforholdet eller at nedbringe antallet af personer. Undtaget herfra er husstandsforøgelse som følge af børnefødsler.
- **Blandede lejemål.** Bestemmelsen gælder også for blandede lejemål, men kun for beboelsesdelen. Fremleje af erhvervsdelen kræver aftale om udvidet fremlejeret eller afståelsesret.

Oveni det generelle personantalskrav i stk. 1 kommer den skærpede pligt i [§ 157, stk. 2](#): udlejeren **skal** modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden er omfattet af reglerne om beboermaksimum og vil blive beboet af flere end to personer pr. beboelsesrum, jf. [lov om boligforhold § 14, stk. 1](#). Reglen gælder kun i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at §§ 14-17 i lov om boligforhold skal finde anvendelse, og hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde for udlejerens ejendomme. Efter forarbejderne påhviler det udlejeren at holde sig orienteret om, hvor mange personer der vil bo i lejligheden, og udlejeren kan straffes med bøde, hvis pligten forsømmes – hvorfor det anbefales, at oplysningerne dokumenteres i lejekontrakten.

Overskrides beboermaksimum i et fremlejeforhold efter § 157, giver [lov om boligforhold § 16, stk. 5](#) udlejeren en selvstændig ophævelsesadgang, når lejerens husstand forøges, og lejeren trods udlejerens påkrav undlader at bringe overskridelsen til ophør. Kommunalbestyrelsen har efter [§ 16, stk. 3](#) en parallel – og skærpet – påkravs- og ophævelsesprocedure, hvor 4-ugers-fristen dog kan forlænges, netop når overskridelsen skyldes antallet af beboere i et fremlejeforhold efter § 157.

LOV

[Lejelovent § 157, stk. 1, 2](#)[Lov om boligforhold § 14, stk. 1](#)[Lov om boligforhold § 16, stk. 3, 5](#)

Det ufravigelige formkrav: skriftlig fremlejeaftale og kopi til udlejeren inden fremlejeperiodens begyndelse

[Lejelovent § 157, stk. 3](#) er kort, men i praksis den hyppigste snublesten: *"Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejeren kopi af fremlejeaftalen."* Kravet gælder tilsvarende ved fuld fremleje, jf. [§ 158, stk. 3](#), og har en identisk pendant i [almenlejelovent § 66, stk. 1](#).

Forarbejderne præciserer både formålet og retsvirkningen:

"Bestemmelsen vedrører aftaleforholdet mellem lejeren og udlejeren og har til formål at sikre, at udlejeren får kendskab til, hvem lejeren fremlejer til samt vilkårene for fremlejeforholdet. [...] Har lejeren ikke fremsendt kopi af fremlejeaftalen til udlejeren, er udlejeren berettiget til at ophæve lejeaftalen med lejeren efter lovforslagets § 182, stk. 1, nr. 6."

To forhold er værd at bemærke. For det **første** er skriftlighed *ikke* en gyldighedsbetingelse i forholdet mellem fremlegiver og fremlejetager – kravet knytter sig alene til udlejerforholdet. For det **andet** kan lejeren afværge ophævelsen ved at reagere på udlejerens indsigelse: enten ved at fremsende kopien eller ved at

opsige fremlejeforholdet, forinden udlejereren afgiver ophævelse. Men er ophævelsen først berettiget afgivet, er afværgemuligheden tabt.

Formkravet blev indført ved en skærpeelse pr. 1. juli 1994. Af den daværende [Vejledning om ændringer i lejelovgivningen pr. 1. juli 1994 og 1. januar 1995](#) fremgår, at den tidligere blotte meddelelsespligt blev afløst af et krav om skriftlig aftale, og at kopien skal være udlejereren i hænde inden lejeperiodens begyndelse.

At formkravet er en **selvstændig og alvorlig misligholdelse**, illustreres af den almene sag [BS-47297/2021-KBH](#), hvor boligretten fandt ophævelsen af et alment lejemål berettiget under henvisning til [almenlejeloven § 64, stk. 1](#), [§ 66](#), [§ 90, stk. 1](#) og [§ 91, stk. 1](#) – altså både på den materielle ulovlighed og på den manglende fremsendelse af fremlejekontrakten. Østre Landsret stadfæstede afgørelsen ved [BS-27845/2023-OLR](#) af 17. februar 2025 med de samme bestemmelser som grundlag, herunder væsentlighedsprøven i [almenlejeloven § 91, stk. 1](#).

Også i fogedpraksis har formkravet været det bærende anbringende. I fogedretssagen [FS-10562/2017-ODE](#) gjorde udlejereren gældende, at lejereren havde fremlejet i strid med den dagældende lejelovs § 69, stk. 3, "da fremlejeaftalen ikke var skriftlig eller fremsendt til udlejer", og at udlejereren slet ikke var orienteret om de øvrige beboere.

I praksis anvendes typeformular A som fremlejekontrakt. Af [Vejledning om udlejning af almene boliger, afsnit 9.1.1](#) fremgår udtrykkeligt, at fremlejeforholdet ikke er omfattet af [almenlejeloven](#), men af [lejeloven](#), og at typeformular A derfor kan anvendes – den autoriserede blanket er fastsat ved [bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 2](#).

LOV	Almenlejeloven § 66, stk. 1	Almenlejeloven § 91, stk. 1	Lejeloven § 157, stk. 3
	Lejeloven § 158, stk. 3	Lejeloven § 182, 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
	Byretten · Sag om ulovlig fremleje eller aftale om leje - Fogedretten nægter vidneførsel		28.11.2017

§ 4 Fuld fremleje efter § 158 – kravet om reelt midlertidigt fravær og 2-årsgrænsen

[Lejeloven § 158, stk. 1](#) giver lejereren af en lejlighed, der **udelukkende** er udlejet til beboelse, ret til at fremleje hele lejligheden i indtil 2 år, "når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign." Blandede lejemål er ikke omfattet, medmindre udlejereren accepterer det.

Forarbejderne fastslår, at opremsningen **ikke er udtømmende**, men at fraværet skal være ligeartet:

"Bestemmelsens opremsning af fraværsårsager er ikke udtømmende, men lejerens fravær må tilsvarende de opremsede årsager ikke være begrundet i, at lejereren blot ikke ønsker at bebo lejligheden i en periode. Af fraværsårsager, der berettiger til fremleje af lejligheden, kan fx nævnes afsoning af fængselsstraf eller midlertidigt arbejde andetsteds. Det afgørende er, at der er tale om midlertidigt fravær."

Og negativt afgrænset:

"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."

Hertil kommer, at lejeren "skal have til hensigt at genoptage helårsbeboelse i lejligheden efter fremlejeforholdets afslutning". De situationer, der berettiger fremleje, svarer efter forarbejderne til dem, hvor lejeren efter [lov om boligforhold § 6](#) har ret til at lade lejligheden stå tom og ubenyttet uden kommunal ophævelse.

2-årsgrænsen er skarp. Er fremlejeforholdet aftalt til at vare mere end 2 år, kan udlejerens modsætte sig det. Og forarbejderne afskærer udtrykkeligt en omgåelse:

"Står det klart, at lejeren har til hensigt at være fraværende i længere tid end 2 år, kan lejeren ikke vælge at fremleje lejligheden i 2 år for derefter at lade lejligheden stå tom indtil sin tilbagevenden. Lejeren må i en sådan situation vælge imellem enten at begrænse sit fravær til 2 år eller at opsige lejemålet."

En ny fremlejeperiode kan aftales, hvis fraværet forlænges eller der opstår en ny gyldig fraværsårsag, men det kræver **ændrede forhold**, som ikke forelå allerede ved den første fremlejeaftale – og det samlede fravær må uden aftale med udlejerens ikke overstige 2 år. Der er derimod ingen grænse for, hvor mange gange lejeren må fremleje i løbet af lejeforholdet, når blot hver periode holder sig under 2 år.

Processuelt er der ikke tale om et tilladelseskrav: lejeren skal ikke have udlejerens tilladelse, og udlejerens kan ikke afkræve **egentlig dokumentation** for, at fremleje er berettiget – men udlejerens har ret til at få oplyst årsagen til fraværet. Modsætter udlejerens sig uberettiget fremlejeforholdet, kan udlejerens efter forarbejderne blive erstatningsansvarlig for lejerens tab herved.

I det almene regelsæt er kravet om midlertidighed konkretiseret administrativt. [Vejledning om udlejning af almene boliger, afsnit 9.1.3](#) sammenfatter retspraksis således:

"Efter retspraksis anses lejerens fravær ikke for at være midlertidigt i de tilfælde, hvor lejeren f.eks. ønsker at flytte sammen med en anden i et "prøvesamliv", idet formålet med et sådant "prøvesamliv" må antages at være at afprøve, om samlivet senere skal blive permanent. Fraværet anses heller ikke for midlertidigt, hvis det skyldes ansættelse et andet sted i Danmark eller i udlandet, når ansættelsen ikke er tidsbegrænset."

Vejledningen bemærker samtidig, at der efter omstændighederne kan være tale om sygdom hos en ægtefælle, samlever eller et mindreårigt barn, som bor i boligen, og at boligorganisationen påser, at betingelsen er opfyldt og kan kræve dokumentation for fraværsårsagen – en beføjelse, der altså går videre end på det private område.

LOV

[Almenlejeloven § 65](#)[Lejeloven § 158, stk. 1](#)[Lov om boligforhold § 6](#)

§ 5 Udlejerens tre indsigelsesgrunde i § 158, stk. 2

Selv hvor betingelserne i stk. 1 er opfyldt, kan udlejerens modsætte sig fuld fremleje i tre tilfælde, jf. [§ 158, stk. 2](#):

Nr.	Indsigelsesgrund	Kernen efter forarbejderne

1	Ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder	Enkeltværelser og erhvervslokaler tælles ikke med; blandede lejemål tælles med. En ejerlejlighed er en selvstændig fast ejendom – udlejer af en ejerlejlighed kan derfor som udgangspunkt altid modsætte sig fuld fremleje
2	Det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum	Begrænsningen gælder som udgangspunkt kun ved etableringen; senere husstandsforøgelse, fx barnefødsler, kan ikke begrunde krav om ophør
3	Udlejer har i øvrigt rimelig grund	Katalog udfyldt af forarbejderne – se nedenfor

Om **ejendomsbegrebet** i nr. 1 henviser forarbejderne til lejelovgivningens almindelige faste ejendomsbegreb: ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

Om **"rimelig grund"** i nr. 3 giver forarbejderne tre typetilfælde:

- **Ikke-reelt fremleje forhold:** *"Rimelig grund foreligger eksempelvis, hvis fremlejningen formodes ikke at være reel. Har udlejer særlig anledning til at tro, at fremlejetageren ikke har til hensigt at bebo lejligheden, vil udlejer være berettiget til at nægte fremleje forholdet."*
- **Fremlejetagers tidligere væsentlige misligholdelse** i et tidligere leje forhold med samme udlejer. Der skal dog være tale om misligholdelse af forpligtelser, som også kan få betydning for udlejer, når den pågældende er fremlejetager. Udlejer kan derfor **ikke** påberåbe sig, at den pågældende tidligere har misligholdt sin betalingsforpligtelse – betalingen vedrører ved fremleje alene forholdet mellem lejeren og fremlejetageren.
- **Fare eller chikane:** hvor udlejer er bekendt med, at den pågældendes tilstedeværelse vil være til væsentlig ulempe for udlejer selv eller de øvrige lejere, fx fordi der tidligere er udøvet vold eller chikane over for øvrige lejere.

Dertil kommer den **pligtmæssige** indsigelse: § 157, stk. 2, om beboermaksimum finder tilsvarende anvendelse ved fuld fremleje, jf. § 158, stk. 3. Endelig kan udlejer efter § 158, stk. 4 ved fremleje af ældreboliger eller udstøttede private plejeboliger stille krav om, at boligen bebos af den berettigede personkreds, hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen.

Det almene regelsæt afviger her markant: [almenlejeloven § 65, stk. 2](#) opregner kun **to** indsigelsesgrunde – personantal og "rimelig grund i øvrigt" – idet kravet om mindst 13 beboelseslejligheder aldrig har været gældende i den almene sektor. [Vejledning om udlejning af almene boliger, afsnit 9.1.3](#) konkretiserer "rimelig grund": det kan efter en konkret vurdering foreligge, hvis fremlejetageren ved ventelisteudlejning ville skulle afvises, fx fordi den pågældende tidligere har fået ophævet et leje forhold på grund af alvorlige husordensovertrædelser. Derimod er det **ikke** tilstrækkelig grund, at fremlejetageren ikke opfylder fortrinsretskriterier ved fleksibel udlejning, eller at fremlejetageren har gæld til boligorganisationen – det er nemlig fortsat lejeren selv, der hæfter over for boligorganisationen.

LOV

[Almenlejeloven § 65, stk. 2](#)
[Lejeloven § 157, stk. 2](#)
[Lejeloven § 158, stk. 2-4](#)

§ 6 Fremlejetagerens retsstilling – intet retsforhold til hovedudlejer

Fremleje skaber **to adskilte** kontraktforhold. Forarbejderne til § 157 udtrykker det direkte:

"Fremlejetageren opnår et direkte aftaleforhold med lejerens, fremlejegiveren, men ikke med udlejerens. Som følge heraf vil fremlejetageren eksempelvis være nødsaget til at fraflytte lejemålet, såfremt lejeforholdet mellem lejerens og udlejerens opsiges eller ophæves. I et sådant tilfælde kan fremlejetageren efter omstændighederne kræve erstatning af lejerens efter lovforslagets § 100, stk. 1."

Denne adskillelse har håndfaste konsekvenser i nævnspraksis, navnlig når fremlejegiveren bliver insolvent. I [157-28528](#) af 17. september 2025 havde lejerne indgået aftale med et selskab, der selv havde lejet ejendommen af ejeren med udtrykkelig fremlejeret. Da fremlejegiveren gik konkurs, rettede lejerne depositumkravet mod ejendomsejeren. Huslejenævnet afviste sagen med den begrundelse, at

"Der etableres hverken rettigheder eller forpligtelser mellem en udlejer i et hovedlejeforhold og en fremlejetager. Kravet kunne derfor udelukkende rettes mod NH Corporate. [...] At fremlejegiver er gået konkurs, giver ikke lejerne ret til at rette kravet mod den oprindelige udlejer."

Nævnet fastslog samtidig, at [lejeloven § 17](#) om lejerens rettigheders gyldighed uden tinglysning ikke er relevant i et fremlejeforhold, da bestemmelsen omhandler ejerskifte.

Samme resultat i [147-117600](#) af 23. december 2025, hvor en fremlejetager krævede 46.500 kr. i depositum tilbage efter fremlejegiverens opløsning ved konkurs. Nævnet afviste sagen både fordi den juridiske person ikke længere eksisterede, og fordi § 17 kun beskytter lejere med en **direkte kontraktretlig relation til ejendommens ejer**.

Omvendt afskærer den manglende direkte relation ikke aftalefrihed. Forarbejderne bemærker, at der ikke er noget til hinder for, at fremlejetageren indgår supplerende aftaler direkte med udlejerens for at afværge følgerne af lejerens misligholdelse, og at det efter omstændighederne kan indebære, at fremlejetageren får ret til at indtræde i lejeaftalen, hvis lejerens lejeforhold ophører.

Fremlejetagerens andenrangspostition slår også igennem i beboerdemokratiet: efter [bekendtgørelse om beboerrepræsentation § 4](#) er lejere i fremlejeforhold ikke valgbare som beboerrepræsentanter. Og i forhold til flyttesyn bemærker [Vejledning om ind- og fraflytningssyn, afsnit 2.2](#), at en lejer, der fremlejer sin beboelseslejlighed og ikke udlejer andre beboelseslejligheder, ikke har pligt til at afholde indflytningssyn – hvilket i praksis svækker fremlejetagerens bevisposition ved fraflytning.

LOV

[Lejeloven § 17, stk. 1](#)[Lejeloven § 157](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Afvisning af sag om tilbagebetaling af depositum grundet fremlejegivers konkurs og manglende hæftelse hos ejeren 23.12.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser fremlejetagers krav om depositum mod ejendomsejer efter fremlejegivers konkurs 17.09.2025

§ 7 Lejefastsættelsen i fremlejeforholdet – fremlejegiveren må ikke tjene på fremlejen

Selv om fremlejeforholdet ikke er reguleret af almenlejeloven, er det fuldt ud omfattet af **lejelovens** regler, herunder lejefastsættelsesreglerne. Den bærende grundsætning blev formuleret allerede i boligretssagen [BS-303/2006-ESB](#), hvor fremlejegiveren havde opkrævet 2.150 kr. om måneden mod egne 982,25 kr.:

"Det betyder, at fremlejegiveren ikke kan oppebære en højere leje i fremlejeforholdet end den leje, der lovligt kan opkræves i hovedlejeforholdet."

Retten fastslog, at når fremlejetageren havde godtgjort differencen, gik bevisbyrden over på fremlejegiveren for berettigelsen til merlejen – og at hverken passivitet gennem seks år eller forældelse afskar tilbagesøgningskravet på 59.453,25 kr.

Huslejenævnene anvender princippet direkte. I [157-41158](#) af 29. januar 2025 havde fremlejegiveren – der selv var lejer i et kommunalt visiteret lejemål – opkrævet 8.000 kr. om måneden. Nævnet rekvirerede selv hovedlejekontrakten fra ejendommens ejer, konstaterede en hovedleje på 4.662,15 kr. og fastsatte fremlejelejen til **nøjagtig hovedlejeniveauet**, 55.945,80 kr. årligt, jf. [lejeloven § 19, stk. 1](#), jf. [§ 1, stk. 1](#). Nævnet bemærkede desuden, at fremlejegivers udgifter til fremlejetagers varme ikke må indeholdes i lejen, jf. [§ 65, stk. 1](#).

Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne har præciseret **retsgrundlaget** for fremlejelejen. I [101-128342](#) af 13. december 2022 ophævede ankenævnet huslejenævnets afgørelse og hjemviste sagen, fordi lejen fejlagtigt var fastsat efter det lejedes værdi i stedet for omkostningsbestemt:

- Det er ejendommens **faktiske forhold pr. 1. januar 1995**, der er styrende – en praksisændring i tråd med Højesterets dom [U 2018.2719 H](#).
- Da ejendommen dengang omfattede 7 boliger og 3 erhvervslejemål, var den omfattet af [lejeloven § 6, stk. 1](#) og [§ 7, stk. 1](#), og lejen skulle beregnes efter [§ 19](#) – ikke efter [§ 32](#).

Den samme praksisændring blev lagt til grund i [101-121968](#), hvor ejendommen pr. 1. januar 1995 var ejet af en almen boligorganisation, hvorfor [boligreguleringsloven § 4, stk. 2, nr. 1](#) udelukkede de øvrige regler, og lejen skulle vurderes efter [lejeloven § 45](#).

En markant illustration af omkostningsprincippet gennemslagskraft er [101-58380](#) af 23. juni 2025. Fremlejegiveren boede ikke selv i lejligheden, hvorfor lejemålet blev karakteriseret som et **klubværelse**. Da udlejerens hverken besvarede nævnets henvendelser eller gav adgang til besigtigelse, beregnede nævnet den omkostningsbestemte leje for hele lejligheden til 126.950 kr. og henværte 19 % til værelset:

Post	Aftalt	Fastsat af nævnet
Årlig leje for værelset	74.400 kr.	24.120,50 kr.
Månedlig leje inkl. forbrug	6.200 kr.	ca. 2.010 kr.

Hvor ejendommen derimod er omfattet af friere lejefastsættelse, foretager nævnene en almindelig værdivurdering. I LifeX-sagen – [101-29736](#) og [101-116069](#) af 23. september 2024 – nedsatte ankenævnet lejen for et fremlejet 21 m² værelse i en 80/20-ejendom fra 10.650 kr. til 8.500 kr. om måneden inkl. møblering, rengøring, streamingtjenester og øvrige serviceydelser, med dissens 3-2. Tilsvarende blev lejen for et 12 m² værelse nedsat fra 6.500 kr. til 3.500 kr. i [101-128708](#).

Også forbrugsopkrævninger prøves. I [101-58920](#) af 10. marts 2026 tilsidesatte huslejenævnet fremlejegiverens opkrævninger for varme, vand og el på i alt 12.861,51 kr., fordi ingen af dem var fordelt efter individuelle forbrugsmålere. Ankenævnet fastslog dog, at fremlejegiveren for et accessorisk enkeltværelse **var** berettiget til at opkræve a conto for varme, og fastsatte lejerens andel skønsmæssigt til 4.000 kr. mod de opkrævede 6.750 kr.

Bemærk endelig **fristfælden**: nedsættelseskrav skal indbringes inden ét år, jf. [lejeloven § 40, stk. 2](#) og [§ 45, stk. 4](#). I både [101-121968](#) og [101-59532](#) blev fremlejetagerens krav om lejenedsættelse afvist alene på grund af

fristoverskridelse – selv om istandsættelseskravet i sidstnævnte sag samtidig blev nedsat fra 13.780 kr. til 1.700 kr.

I den almene sektor er reglen skrevet direkte ind i loven: efter [almenlejeloven § 66, stk. 2](#) kan lejerens ikke betinge sig en højere leje, end lejerens selv betaler, og udlejerens kan modsætte sig fremlejeaftalen, hvis den aftalte leje overstiger dette beløb. Af [Vejledning om udlejning af almene boliger, afsnit 9.1.1](#) fremgår, at udlejerens "som alt overvejende hovedregel" skal modsætte sig fremleje i disse situationer, da enkelte lejere ikke skal kunne tjene penge på fremleje. Ved delvis fremleje er maksimum efter [Tillæg til vejledning om udlejning af almene boliger, afsnit 7](#) det, lejerens selv betaler for **hele** boligen – men beløbet er kun det yderste loft, idet fremlejeforholdet i øvrigt er underlagt den private lejefastsettelseres regler.

Den ultimative sanktion ved manglende efterlevelse af en nævnsafgørelse rammer hovedlejeforholdet: har hovedudlejerens to eller flere gange fået meddelelse efter [lov om boligforhold § 86, stk. 8](#) om fremlejegiverens manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser, kan hovedudlejerens **opsige fremlejegiverens lejemål** efter [lejeloven § 171, stk. 1, nr. 5](#) – en konsekvens, nævnene udtrykkeligt fremhæver i fremlejesager.

LOV	Almenlejeloven § 66, stk. 2	Lejeloven § 1, stk. 1	Lejeloven § 19, stk. 1
	Lejeloven § 45, stk. 4	Lejeloven § 171, stk. 1	
PRAKSIS	Byretten · Sag om tilbagebetaling af for meget betalt husleje i fremlejeforhold		22.12.2006
	Huslejenævnet · Ankenævn giver udlejer delvist medhold i varmeopkrævning i fremlejeforhold – tillægsgebyr ophævet		10.03.2026
	Huslejenævnet · Afvisning af sag om lejenedsættelse i fremlejeforhold grundet overskridelse af etårsfrist		14.07.2025
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for fremlejet klubværelse på Vesterbro		23.06.2025
	Huslejenævnet · Betydelig nedsættelse af istandsættelseskrav og afvisning af sag om lejeniveau grundet forældelse		17.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets fastsættelse af fremlejeleje til hovedlejevilkår og afvisning af tilbagesøgningskrav		29.01.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn nedsætter leje for fremlejet værelse i 80/20-ejendom med services og møbler		23.09.2024
	Huslejenævnet · Ankenævn ændrer huslejenævnets afgørelse: Lejen for fremlejet værelse nedsættes		23.09.2024
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje for enkeltværelse og delvis afvisning af udlejers istandsættelseskrav		23.04.2024
	Huslejenævnet · Hjemvisning af sag om lejefastsættelse i fremlejeforhold: Krav om omkostningsbestemt leje frem for det lejedes værdi		13.12.2022

§ 8 Hovedlejerens ansvar for fremlejetagerens adfærd efter § 159

Fordi fremlejetageren ikke står i noget retsforhold til udlejerens, er det hovedlejerens, der bærer risikoen. [Lejeloven § 159](#) fastlægger et tredelt ansvar for personer, der i kraft af §§ 157 og 158 benytter det lejede:

- **Erstatningsansvar** for skade forvoldt ved uforsvarlig adfærd, jf. § 159, stk. 1 – parallelt til lejerens eget ansvar for husstanden efter § 149, stk. 2.
- **Husordensansvar:** lejerer er over for udlejer ansvarlig for, at fremlejetageren overholder de regler, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 159, stk. 2, sammenholdt med § 152, stk. 3.
- **Installationsansvar:** lejerer er erstatningsansvarlig efter § 142, stk. 3 for skade forårsaget af installationer, fremlejetageren har foretaget, jf. § 159, stk. 3.

Det praktiske resultat er, at fremlejetagerens husordensovertrædelser kan udløse ophævelse eller opsigelse af **hovedlejerens** lejeforhold efter § 182, stk. 1, nr. 7 og § 171, stk. 1, nr. 6 – uden at udlejer behøver at rette noget krav mod fremlejetageren selv. Det er også baggrunden for, at [Vejledning om udlejning af almene boliger, afsnit 9.1.3](#) afviser, at fremlejetagerens gæld til boligorganisationen kan begrunde en indsigelse: "det er lejer selv, der i forhold til boligorganisationen hæfter for alle betalinger og som derfor bærer risikoen for manglende betaling, ligesom det er lejer selv, der hæfter for fremlejetagerens eventuelle skadegørende handlinger".

Risikofordelingen understreges af, at fremlejegiveren i praksis også bærer hele det økonomiske mellemværende ved fraflytning. I [101-128708](#) havde fremlejegiveren videreført sin egen istandsættelsesregning fra hovedudlejer til fremlejetageren; ankenævnet nedsatte kravet fra 13.395,21 kr. til 2.600 kr. med henvisning til den korte bopperiode, at der ikke kunne pålægges hæftelse for fællesarealer, og at kun dokumenterede skader kunne kræves udbedret.

LOV

[Lejeloven § 149, stk. 2](#)[Lejeloven § 152, stk. 3](#)[Lejeloven § 159, stk. 1-3](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Nedsættelse af leje for enkeltværelse og delvis afvisning af udlejers istandsættelseskrav

23.04.2024

§ 9 Ægtefællens samtykke og omstødelse af fremlejeaftalen efter § 160

Fremleje af familiens bolig kræver mere end lejerens egen beslutning. Efter [lejeloven § 160, stk. 1](#) må lejer ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, hvis det vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeles samtykket af værgeren.

Bestemmelsen indeholder et fuldt reguleret konfliktløsningsspor:

- **Nægtet eller uopnåeligt samtykke.** Nægter den anden ægtefælle samtykke, eller kan samtykke ikke indhentes inden for rimelig tid, kan fremleje tillades af **Familieretshuset**, hvis der ikke er rimelig grund til at nægte at gennemføre aftalen, jf. § 160, stk. 2. Anmodningen kan fremsættes både af den ægtefælle, der lejer boligen, og af den anden part i aftalen – altså også af fremlejetageren.
- **Omstødelse ved dom.** Er aftalen indgået uden samtykke og uden tilladelse, kan den efter anmodning fra den anden ægtefælle omstødes ved dom, jf. § 160, stk. 3. Fremlejetageren beskyttes dog af en god tro-regel: omstødelse er udelukket, hvis den anden part i fremlejeaftalen godtgør, at parten ikke vidste eller burde have vidst, at ægtefællen ikke var berettiget til at indgå aftalen.
- **Frister.** Omstødelsessag skal anlægges inden **3 måneder** efter, at den anden ægtefælle fik kendskab til aftalen, dog senest **1 år** efter at aftalen blev gennemført, jf. § 160, stk. 4.

Beskyttelsen er ufravigelig: efter § 168 kan lejereren ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejereren **eller andre** efter blandt andet § 160 – hvilket netop dækker den ikke-lejende ægtefælles beskyttelse.

Offentliggjort retspraksis om § 160 er sparsom; bestemmelsen fungerer i praksis primært præventivt og i sammenhæng med det familieretlige spor.

LOV

Lejeloven § 160, stk. 1-4

Lejeloven § 168

Ulovlig fremleje som ophævelsesgrund – § 182, stk. 1, nr. 6, og § 10 indsigelseskravet

Lejeloven § 182, stk. 1, nr. 6 giver udlejereren adgang til at hæve lejeaftalen,

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

Bestemmelsen suppleres i fremlejesager ofte af nr. 4 om fraflytning i utide og i grovere tilfælde af nr. 13 om anden væsentlig misligholdelse. Adgangen er begrænset af § 183: ophævelse er udelukket, hvis forholdet skønnes at være af **uvæsentlig betydning** (stk. 1), og udlejereren kan ikke påberåbe sig forholdene i nr. 1-6, hvis de er **rettet, inden udlejereren hæver** (stk. 2). Reglerne er ufravigelige til lejerens fordel, jf. § 185.

De **to trin** – indsigelse og derefter ophævelse – er obligatoriske. Forarbejderne til § 157, stk. 3, er utvetydige:

"Udlejereren skal dog først have fremsat indsigelse over for lejereren, således at lejereren får mulighed for at rette op på misligholdelsen og opfylde sin pligt til at udlevere en kopi af fremlejeaftalen til udlejereren. Lejereren kan også forhindre ophævelsen af sin lejeaftale ved at opsig fremlejeforholdet, forinden udlejereren afgiver ophævelse. Har udlejereren berettiget ophævet lejeaftalen, har lejereren dog ikke mulighed for at afværge ophævelsen."

At udlejereren bærer **bevisbyrden for, at indsigelse eller påkrav er kommet frem**, illustreres – om end i en anden ophævelsessammenhæng – af [BS-26768/2021-HRS](#) af 28. juni 2023, hvor retten frifandt lejereren, fordi varslingen alene var sendt til lejerens organisation:

"Retten finder, at Person i en situation som den foreliggende bærer bevisbyrden for, at varslingsbrevet af 7. april 2021 er kommet frem til Lejer, uanset om Lejer på et tidligere tidspunkt har bedt om, at korrespondance skete direkte med LLO."

Det centrale sagskompleks om ulovlig fremleje efter en andelsboligforenings konkurs illustrerer både ophævelsesadgangen og dens grænser. I [BS-28882/2022-FRB](#) af 15. november 2023 var en tidligere andelshaver i en konkursramt andelsboligforening flyttet fra lejligheden, mens sønnen flyttede ind samme dag, som den nye ejer overtog ejendommen. Boligretten anerkendte principielt, at en erhverver kan være bundet af allerede lovligt etablerede lejeforhold, men fandt det ikke bevist:

"Boligretten kan konstatere, at lejeforholdet i denne sag ikke er etableret forud for overtagelsen, men samtidig med den. Sagsøgte har ikke ført bevis for, at bestyrelsen eller kurator har godkendt lejeforholdet, eller at lejeforholdet i øvrigt er udtryk for en forpligtelse mellem andelshaver og lejer, som lovligt er etableret forud for meddelelsen til andelshaverne om Akelius' erhvervelse af ejendommen."

Retten tilføjede udtrykkeligt, at der ikke forelå omstændigheder, der kunne medføre, at udlejerens ved **passivitet** havde accepteret sønnen som lejer – udlejerens havde over for boligretten anført, at modtagelse af husleje alene er opfyldelse af betalingspligten. Ophævelsen efter § 182, stk. 1, nr. 4 blev derfor stadfæstet, og lejeren pålagt at rømme lejemålet.

Østre Landsret stadfæstede resultatet i [BS-59116/2023-OLR](#) af 3. april 2025, hvor ophævelsen af 7. juli 2022 var afgivet under henvisning til § 182, stk. 1, nr. 6. Landsretten lagde vægt på, at lejeren fra januar 2020 igen var registreret på en anden adresse, mens sønnen beboede lejligheden og betalte huslejen – og fandt hverken fremlejetingsbetingelserne opfyldt eller grundlag for retsfortabende passivitet.

Sagskomplekset kulminerede i **Højesterets dom af 29. januar 2026 i sag BS-31891/2025-HJR** (A mod Heimstaden Duegården ApS), der angik samme ejendom. Ifølge [Højesterets omtale af dommen](#) fastlagde Højesteret følgende ramme:

- Efter andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1, har en andelshaver ret til fortsat brugsret som lejer, når foreningens ejendom erhverves af en ny ejer.
- En person, der på ejerskiftetidspunktet **allerede var lejer** i kraft af en gyldig aftale med en andelshaver, har ret til efter ejerskiftet at forblive i lejemålet som fremlejetager – forudsat at den tidligere andelshaver ønsker at gøre sin ret efter § 4 gældende.
- Fremlejetageren opnår "ikke bedre ret end den tidligere andelshaver (nu lejer)", og udlejerens kan derfor opsige eller ophæve efter lejelovgivningens almindelige regler. Men lejeaftalen kan **ikke** ophæves efter § 182, stk. 1, nr. 4 eller nr. 6, "hvis det konkrete fremleje forhold ikke var uberettiget, da det blev etableret".
- Konkret fandt Højesteret det efter en samlet vurdering ikke godtgjort, at fremleje forholdet blev etableret forud for ejerskiftet den 1. september 2017. Dermed fandt lejelovens fremlejeregler – dagældende § 70, nu § 158 – anvendelse, og fremleje af hele lejligheden kunne kun ske i op til 2 år ved reelt midlertidigt fravær.

Bevisbyrden for, at fremleje forholdet var **lovligt etableret før** ejerskiftet, påhviler altså lejeren – og løftes den ikke, falder forholdet tilbage på § 158's snævre betingelser.

Et beslægtet mønster ses i andelsboligforeningsregi, hvor uautoriseret fremleje kan udløse **eksklusion**. I [BS-48912/2022-KBH](#) af 26. september 2023 fandt Københavns Byret eksklusion af en andelshaver berettiget som følge af uautoriseret og vedvarende fremleje af andelsboligen, med [lejeloven § 182, stk. 1](#) som fortolkningsramme.

LOV

[Lejeloven § 158, stk. 1](#)[Lejeloven § 182, stk. 1](#)[Lejeloven § 183, stk. 1, 2](#)[Lejeloven § 185](#)

PRAKSIS	Landsretten · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs	03.04.2025
	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
	Byretten · Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varsling om besigtigelse	28.06.2023

§ 11 Bevistemaet: fiktiv fremleje, "fælles lejemål" og fogedrettens grænser

Ulovlig fremleje er sjældent et juridisk spørgsmål alene – det er et bevistema. Udlejeren gør typisk gældende, at der reelt er fremlejet, mens beboerne gør gældende, at de alle er **medlejere** eller **husstandsmedlemmer**. Fordi konsekvensen er udsættelse, sættes sagen ofte i gang som en umiddelbar fogedforretning, og her sætter [retsplejeloven § 596](#) og [§ 597](#) klare grænser for, hvad fogedretten kan afgøre.

Fogedretssagen [FS-10562/2017-ODE](#) af 28. november 2017 er instruktiv. Udlejeren havde ophævet et lejemål med henvisning til ulovlig fremleje, fordi kun to af fem beboere stod på lejekontrakten. Udlejeren argumenterede for, at de fem ikke kunne betragtes som lejerens husstand, jf. den dagældende [lejelovs § 26, stk. 2](#)s forgænger, at fremlejeaftalen hverken var skriftlig eller fremsendt, og at højst halvdelen af værelserne lovligt kunne fremlejes. Beboerne gjorde gældende, at der var indgået en **mundtlig aftale om fælles leje** med viceværten, og at kontrakten kun nævnte to navne af administrative grunde. Fogedretten nægtede vidneførsel:

"Det er fogedrettens opfattelse, at der efter forklaringerne og sagens karakter, idet den omhandler parternes aftalegrundlag, ikke er grundlag for undtagelsesvist at tillade andet end partsforklaring og dokumentbevis, jf. retsplejelovens § 597, stk. 2, hvorfor vidneførsel ikke tillades."

I den efterfølgende kendelse af 12. december 2017, [FS-10562/2017-ODE](#), nægtede fogedretten herefter at fremme sagen:

"Det er fogedrettens opfattelse, at udlejer ikke mod lejer og de øvrige indtrådte parter indsigelse har ført bevis for sin ret ved dokument- og partsforklaring, hvorfor sagen nægtes fremme, jf. retsplejelovens § 597, stk. 1. Fogedretten har herudover lagt afgørende vægt på indsigelsens karakter som vedrører selve aftalegrundlaget, hvorfor det endvidere er betænkeligt at fremme sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3, idet denne bør handles ved Boligretten."

Praksismønsteret er dermed:

- Angår indsigelsen selve **aftalegrundlaget** (hvem er egentlig lejer?), hører sagen under boligretten, ikke fogedretten.
- Bestrides fremlejeforholdets **eksistens eller lovlighed** med et vist realitetsindhold, kan udlejeren ikke forvente at nå igennem alene med lejekontrakt og partsforklaring.
- Udlejeren bør derfor sikre sig dokumentation for både **fremlejeforholdets faktum** (folkeregistertilmeldinger, betalingsstrømme, kontrolbesøg) og for **den forudgående indsigelse**.

Omvendt er den sag, hvor bevisbyrden faktisk er løftet, hurtigt eksekverbar. Efter en dom om berettiget ophævelse er fogedforretningen rutinepræget: i [FS-2887/2021-KOL](#) konstaterede fogedretten blot, at "betingelserne for udsættelse af lejemålet er til stede", og erklærede lejeren udsat og udlejeren indsat.

Endelig skal **kompetencefordelingen** iagttages. [BS-45636/2019-OLR](#) af 4. maj 2021 viser, at en sag, der kombinerer krav omfattet af huslejenævnets kompetence med et ophævelsesspørgsmål, kan blive afvist ved boligretten, hvis nævnsbehandlingen ikke er gennemført først. Huslejenævnet kan derimod ikke i sig selv tage stilling til, om en ophævelse er berettiget – hvorfor selve fremleje-ophævelsen altid hører hjemme ved boligretten.

LOV	Lejeloven § 150, stk. 2	Retsplejeloven § 597, stk. 1-3	
PRAKSIS	Landsretten · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum		04.05.2021
	Byretten · Sag om ulovlig fremleje eller gyldig lejeaftale		12.12.2017
	Byretten · Sag om ulovlig fremleje eller aftale om leje - Fogedretten nægter vidneførsel		28.11.2017

Det almene parallelregelsæt – §§ 64-66 og væsentlighedskravet i § 91

Almenlejeloven har et selvstændigt, men parallelt regelsæt, der på flere punkter er strengere over for lejereren og på andre mere lempeligt.

Udgangspunktet er identisk: efter [almenlejeloven § 79, stk. 2](#) må lejereren ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen til andre end husstandsmedlemmer, "jf. dog §§ 64 og 65".

Delvis fremleje efter [§ 64, stk. 1](#) svarer til lejelovens § 157: højst halvdelen af beboelsesrummene, og personantallet må ikke overstige antallet af beboelsesrum. Efter [Vejledning om udlejning af almene boliger, afsnit 9.1.2](#) gælder ingen tidsmæssig begrænsning, men det er en betingelse, at lejereren fortsat selv bor i boligen; udlejereren kan ikke kræve en ansøgning om godkendelse, men skal orienteres og have kopi af fremlejeaftalen. Reglen gælder ikke for enkeltværelser uden eget køkken, jf. [§ 77, stk. 2](#).

Fuld fremleje efter [§ 65](#) adskiller sig på tre punkter fra lejeloven:

Forhold	Privat lejemål (§ 158)	Alment lejemål (§ 65)
Krav om ejendommens størrelse	Udlejeren kan modsætte sig, hvis under 13 beboelseslejligheder	Intet størrelseskrav – retten gælder uanset antal boliger
Forudgående procedure	Ingen underretningsfrist; udlejereren har ret til oplysning om årsagen	Lejereren skal senest 2 uger før aftalens indgåelse underrette om fraværsårsag, fremlejetager, personantal og lejens størrelse; har udlejereren ikke modsat sig inden 2 uger, kan aftalen indgås
Lejeloft	Følger af lejelovens lejefastsættelsesregler	Udtrykkeligt forbud mod højere leje end lejerens egen, jf. § 66, stk. 2

Dertil kommer, at boligorganisationen efter vejledningen påser, at midlertidighedsbetingelsen er opfyldt og **kan kræve dokumentation** for fraværsårsagen, og at fremlejeforholdet højst må vare 2 år og derfor "skal indgås på en tidsbegrænset lejekontrakt". Blandede lejemål er undtaget, jf. [§ 77, stk. 1](#).

Ophævelsesadgangen i [§ 90, stk. 1, nr. 6](#) er ordret parallel til lejelovens § 182, stk. 1, nr. 6, og modificeres af [§ 91](#): udlejereren kan ikke hæve, hvis forholdet skønnes at være af **uvæsentlig betydning** (stk. 1), eller hvis forholdet er rettet, inden udlejereren hæver (stk. 2).

At væsentlighedskravet faktisk kan opfyldes af fremlejeovertrædelser alene, blev fastslået i [BS-47297/2021-KBH](#) af 30. maj 2023 og stadfæstet af Østre Landsret i [BS-27845/2023-OLR](#) af 17. februar 2025. Begge instanser byggede afgørelsen på kombinationen af [§ 64, stk. 1](#), [§ 66, stk. 1](#), [§ 90, stk. 1](#) og [§ 91, stk. 1](#) – altså både på den materielle ulovlighed og på den manglende fremsendelse af fremlejekontrakten, som dermed indgik i væsentlighedsvurderingen.

Endelig kan lejerens fremlejeret **fraviges ved aftale** i visse særlige boligtyper. Efter [almenlejeloven § 4, stk. 3](#) kan boligorganisationen og lejereren med kommunalbestyrelsens godkendelse fravige blandt andet almenlejelovens kapitel 12 om brugsrettens overgang – det er beskrevet for udslusningsboliger i [Vejledning om udlejning af almene boliger, afsnit 11.3.3](#) og gælder tilsvarende for inklusionsboliger og skæve boliger. Uden for disse særtilfælde er fremlejeretten ufravigelig.

LOV

[Almenlejeloven § 65](#)[Almenlejeloven § 66, stk. 1, 2](#)[Almenlejeloven § 79, stk. 2](#)[Almenlejeloven § 90, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 91, stk. 1, 2](#)

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

§ 13 Ufravigelighed, ustøttede private ungdomsboliger og ændringer, der endnu ikke er konsolideret

Fremlejeretten er **ufravigelig til lejerens fordel**. Efter [lejeloven § 168](#) kan lejereren ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejereren eller andre efter blandt andet §§ 157, 158 og 160. En kontraktbestemmelse om, at lejereren "ikke må fremleje", er derfor uden virkning i det omfang, den skærer ind i de legale fremlejeretter.

Den konsoliderede tekst af lejeloven stammer fra lovens vedtagelse den 23. marts 2022 og er endnu ikke opdateret ved en lovebekendtgørelse. To ændringer er derfor **i kraft, men ikke rullet ind i lovteksten**:

- **Ustøttede private ungdomsboliger.** Ved [lov nr. 1790 af 28. december 2023](#) blev der med virkning fra 1. januar 2024 indsat et nyt § 158, stk. 5, hvorefter en ustøttet privat ungdomsbolig efter fremlejeforholdets etablering skal bebos af personer, der opfylder betingelserne for boligtypen, medmindre der er givet godkendelse efter § 12 b, stk. 4, i lov om boligforhold. Af forarbejderne fremgår: *"Det foreslåede vil indebære, at lejerens sædvanlige adgang til i udgangspunktet frit at kunne vælge, hvem lejereren ønsker at fremleje boligen til, ikke gælder ved fremleje af ustøttede private ungdomsboliger."* Det er udtrykkeligt **fremlejegiverens** ansvar at dokumentere, at fremlejetageren er studieaktiv eller uddannelsessøgende, da der ikke består et retsforhold mellem udlejereren og fremlejetageren; fremlejegiveren skal derimod ikke dokumentere sin egen studieaktivitet i fremlejeperioden. Samme lov indsatte et nyt § 171, stk. 3, om udlejerens pligt til at opsiges, hvis lejereren ikke længere er studieaktiv.
- **Udslusningsboliger.** Ved [lov nr. 482 af 12. maj 2023](#) blev der med virkning fra 1. oktober 2023 indsat en henvisning i [§ 168](#), 1. pkt., til § 57 a, stk. 5, i lov om boligforhold, hvorved der er indført en undtagelse fra ufravigelighedsbeskyttelsen.

Tilsvarende gælder for almenlejeloven, hvis lovebekendtgørelse er fra 11. september 2019. Følgende ændringer er i kraft, men ikke konsolideret:

- Ved [lov nr. 2157 af 27. november 2021](#) blev der pr. 30. november 2021 indsat nye stykker i [§ 64](#), [§ 65](#) og [§ 66](#), hvorefter fremlejetagere i **udsatte boligområder** skal opfylde betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter, og lejereren skal dokumentere dette over for udlejereren inden fremlejeperiodens begyndelse. Kravet er beskrevet i [Vejledning om udlejning af almene boliger, afsnit 9.1.2](#).
- Ved [lov nr. 344 af 22. marts 2022](#) blev henvisningerne i §§ 64-65 til beboermaksimumreglerne pr. 1. juli 2022 ændret fra den ophævede lov om midlertidig regulering af boligforholdene til [§§ 14-17 i lov om boligforhold](#). Den konsoliderede almenlejelovstekst henviser fortsat til den gamle lov – men den gældende henvisning er til lov om boligforhold.

Praktisk konsekvens: ved rådgivning i fremlejesager skal både lovteksten på retsinformation og de efterfølgende ændringslove kontrolleres, før en henvisning bruges – særligt på det almene område, hvor stykkenummereringen i §§ 64-66 er forskudt af de nye indsættelser.

LOV

Almenlejeloven § 64

Almenlejeloven § 65

Almenlejeloven § 66

Lejeloven § 158, stk. 5

Lejeloven § 168

Lejeloven § 171, stk. 1

§ 14 Sammenfatning – otte tommelfingerregler fra praksis

Praksis på fremlejeområdet er bemærkelsesværdigt ensartet. Otte forhold går igen:

- 1. Start med husstandsafgrænsningen.** Om et forhold overhovedet er fremleje afgøres af brugsrettens omfang, ikke af, om der betales. Har den pågældende kun brugsret til ét værelse, er der tale om fremleje – også selv om vedkommende er et familiemedlem.
- 2. Formkravet er reelt en gyldighedsbetingelse i forhold til udlejeren.** Manglende skriftlig fremlejeaftale eller manglende kopi til udlejeren inden fremlejeperiodens begyndelse er en selvstændig misligholdelse, der har båret ophævelser helt til landsretten, jf. [BS-27845/2023-OLR](#) og [BS-47297/2021-KBH](#).
- 3. Midlertidigheden prøves realitetsorienteret.** Folkeregisteradresse, betalingsstrømme, fraværets faktiske karakter og lejerens hensigt om at genoptage helårsbeboelse vejer tungere end fremlejekontraktens formuleringer. Prøvesamliv, sammenflytning med kæreste og tidsubestemt ansættelse andetsteds er ikke midlertidigt fravær.
- 4. Udlejeren skal gøre indsigelse først.** Ophævelse efter [§ 182, stk. 1, nr. 6](#) forudsætter en forudgående indsigelse, og bevisbyrden for, at den er kommet frem, ligger hos udlejeren, jf. [BS-26768/2021-HRS](#). Retter lejeren forholdet inden ophævelsen, er ophævelsesadgangen fortabt, jf. [§ 183, stk. 2](#).
- 5. Passivitet frelser sjældent lejeren.** At udlejeren i årevis har modtaget husleje fra fremlejetageren er ikke i sig selv accept – betaling er opfyldelse af hovedlejerens forpligtelse, jf. [BS-28882/2022-FRB](#) og [BS-59116/2023-OLR](#).
- 6. Ved ejerskifte er tidspunktet alt.** Var fremlejeforholdet **lovligt etableret før** ejerskiftet, kan den nye ejer ikke ophæve efter [§ 182, stk. 1, nr. 4](#) eller 6. Bevisbyrden herfor påhviler lejeren, og løftes den ikke, gælder [§ 158's](#) 2-årsregel – sådan som Højesteret fastslog ved dommen af 29. januar 2026 i sag [BS-31891/2025-HJR](#).
- 7. Fremlejetageren står alene med fremlejegiveren.** Der etableres hverken rettigheder eller forpligtelser mellem hovedudlejeren og fremlejetageren – heller ikke når fremlejegiveren går konkurs, jf. [157-28528](#) og [147-117600](#).
- 8. Der må ikke tjenes på fremleje.** Lejelovens lejefastsættelsesregler gælder fuldt ud i fremlejeforholdet, og nævnene skærer konsekvent lejen ned til det lovlige niveau – i [101-58380](#) fra 74.400 kr. til 24.120,50 kr. årligt og i [157-41158](#) helt ned til hovedlejeniveauet. Fremlejetageren skal dog reagere inden ét år, jf. [§ 45, stk. 4](#).

For beslægtede spørgsmål henvises til [lejeret-opsigelse](#) om ophævelses- og opsigelsesproceduren i øvrigt, [airbnb-korttidsudlejning](#) om korttidsudlejning, [udsættelse-lejer-paakrav-restance](#) om udsættelse ved restance, [lejefastsættelse](#) om lejens størrelse, [huslejenaevn-fraflytning](#) om fraflytningsopgør og [erhvervslejeret](#) om afståelses- og genindtrædelsesret i erhvervslejemål.

LOV

[Lejeloven § 45, stk. 4](#)
[Lejeloven § 158, stk. 1](#)
[Lejeloven § 182, stk. 1](#)
[Lejeloven § 183, stk. 2](#)

PRAKSIS	Landsretten · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs	03.04.2025
	Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten	17.02.2025
	Byretten · Gyldighed af ophævelse af lejemål i tidligere konkursramt andelsboligforening grundet ulovlig fremleje og fraflytning i utide	15.11.2023
	Byretten · Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varslings om besigtigelse	28.06.2023
	Byretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget	30.05.2023
	Huslejenævnet · Afvisning af sag om tilbagebetaling af depositum grundet fremlejers konkurs og manglende hæftelse hos ejeren	23.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser fremlejetagers krav om depositum mod ejendommejer efter fremlejers konkurs	17.09.2025
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for fremlejet klubværelse på Vesterbro	23.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets fastsættelse af fremlejeleje til hovedlejevilkår og afvisning af tilbagesøgningskrav	29.01.2025

REFERENCE Lovgrundlag

13 paragraffer

Almenlejeloven § 64	Almenlejeloven § 65
Almenlejeloven § 66	Lejeloven § 150 stk. 2
Lejeloven § 157 stk. 1-3	Lejeloven § 158 stk. 1, 2
Lejeloven § 159	Lejeloven § 160
Lejeloven § 168	Lejeloven § 182 stk. 1
Lejeloven § 183 stk. 1, 2	Lov om boligforhold § 14 stk. 1
Lov om boligforhold § 16 stk. 5	

MATERIALE Citerede afgørelser

21 afgørelser

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

BYRETTE	FØRSTE INSTANS	7
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
28.06.2023	Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varsling om besigtigelse	9903-11587
30.05.2023	Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget	9777-11425
12.12.2017	Sag om ulovlig fremleje eller gyldig lejeaftale	1367-1654
28.11.2017	Sag om ulovlig fremleje eller aftale om leje - Fogedretten nægter vidneførsel	1367-1655
22.12.2006	Sag om tilbagebetaling af for meget betalt husleje i fremlejeforhold	6984-8380
HUSLEJENÆVN	NÆVN / KLAGEINSTANS	11
10.03.2026	Ankenævn giver udlejer delvist medhold i varmeopkrævning i fremlejeforhold – tillægsgebyr ophævet	101
23.12.2025	Afvisning af sag om tilbagebetaling af depositum grundet fremlejegivers konkurs og manglende hæftelse hos ejeren	147-117600
17.09.2025	Huslejenævnet afviser fremlejetagers krav om depositum mod ejendomsejer efter fremlejegivers konkurs	157-28528
14.07.2025	Afvisning af sag om lejenedsættelse i fremlejeforhold grundet overskridelse af etårsfrist	2024-0417897
23.06.2025	Markant lejenedsættelse for fremlejet klubværelse på Vesterbro	101
17.06.2025	Betydelig nedsættelse af istandsættelseskrav og afvisning af sag om lejeniveau grundet forældelse	101
29.01.2025	Huslejenævnets fastsættelse af fremlejeleje til hovedlejevilkår og afvisning af tilbagesøgningskrav	157-41158
23.09.2024	Ankenævn ændrer huslejenævnets afgørelse: Lejen for fremlejet værelse nedsættes	101
23.09.2024	Ankenævn nedsætter leje for fremlejet værelse i 80/20-ejendom med services og møbler	101
23.04.2024	Nedsættelse af leje for enkeltværelse og delvis afvisning af udlejers istandsættelseskrav	101-128708
13.12.2022	Hjemvisning af sag om lejefastsættelse i fremlejeforhold: Krav om omkostningsbestemt leje frem for det lejedes værdi	101-128342

07

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over lejefastsættelse

Omkostningsbestemt leje, det lejedes værdi og driftsudgifter efter lejeloven

Version 2 Opdateret 27. jun. 2026 30 afgørelser · 2021-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lejefastsættelse i private udlejningsejendomme reguleres af lejelovens §§ 19, 23-25, 30 og 32, der pr. 1. juli 2022 videreførte reglerne fra den tidligere boligreguleringslov uden materielle ændringer. Praksisoversigten dækker fastsættelsen af lejen ved varsling af lejeforhøjelse og nedsættelse – herunder den omkostningsbestemte leje, det lejedes værdi for småejendomme, og de skærpede formkrav til varsling over for beboerrepræsentationen. Praksis fra Højesteret, landsretterne og huslejenævnene viser, at dokumentationskravet for driftsudgifter er strengt, at formfejl i varslingen konsekvent medfører ugyldighed, og at sammenligningslejemål til fastsættelse af det lejedes værdi skal opfylde præcise lovbestemte betingelser.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Omkostningsbestemt leje består af ejendommens nødvendige og rimelige driftsudgifter, kapitalafkast og lovbestemte hensættelser til vedligeholdelse – udlejer bærer bevisbyrden for hver enkelt udgift.
- 02** Driftsudgifter skal være årligt tilbagevendende; engangsudgifter og udgifter, der retteligt henhører under vedligeholdelseskontiene (§§ 119-120), kan ikke optages i budgettet.
- 03** Manglende dokumentation, normtal uden konkret bevis eller udokumenterede stigninger medfører, at posten nedsættes eller helt afvises af huslejenævnet.
- 04** Sammenligningslejemål til fastsættelse af det lejedes værdi i småejendomme efter § 32 skal være reguleret efter § 23 (omkostningsbestemt) – lejemål reguleret alene efter § 19, stk. 1, kan ikke anvendes.
- 05** I blandede småejendomme (bolig + erhverv) kan der efter § 32, stk. 3, kun sammenlignes med tilsvarende blandede ejendomme – ikke med rene beboelsesejendomme.
- 06** Varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse til beboerrepræsentationen skal indeholde oplysning om den samlede fremtidige lejes størrelse inkl. forbedringstillæg – manglende oplysning medfører ugyldighed.
- 07** Forkert eller manglende indsigelsesvejledning i varslingen til beboerrepræsentationen medfører ugyldighed af lejeforhøjelsen.

- 08** Varslingen til den enkelte lejer skal indeholde oplysning om beboerrepræsentationens eventuelle udtalelser – alle modtagne indsigelser og anmodninger om dokumentation.
- 09** Lighedsreglen i § 22, stk. 1, sikrer, at en ny lejer ikke kan pålægges mere byrdefulde vilkår end ejendommens øvrige lejere – begrænsninger i lejeforhøjelser for eksisterende lejere kommer også nye lejere til gode.
- 10** Udlejer i store småejendomme (4-6 beboelseslejligheder) har valgfrihed mellem at varsle lejeforhøjelse efter det lejedes værdi eller efter forbedringsreglerne.
- 11** Kapitalafkastet efter § 25, stk. 1, kan ikke overstige 7 % af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering pr. 1. april 1973.
- 12** Spise-op-princippet indebærer, at samtlige budgetindtægter skal indgå i vurderingen – lejemæssig overdækning fra nogle lejere modregnes i den samlede lejeforhøjelse.
- 13** Når der ikke findes sammenlignelige lejemål reguleret efter § 23, kan huslejenævnet udarbejde et skyggebudget baseret på ejendommens faktiske driftsudgifter.

§ 1 Retsgrundlag: fra boligreguleringsloven til den nye lejelov

Reglerne om lejefastsættelse i private udlejningsejendomme stod tidligere i boligreguleringslovens §§ 5-7 (omkostningsbestemt leje) og § 29 c (det lejedes værdi i småejendomme). Pr. 1. juli 2022 blev boligreguleringsloven og den dagældende lejelov sammenskrevet til én ny lejelov ved [lov nr. 341 af 22. marts 2022](#). Reglerne er videreført uden materielle ændringer:

- **Omkostningsbestemt leje** reguleres nu i [Lejeloven § 19, stk. 1](#) (lejefastsættelsesgrundlaget), [§ 23](#) (lejeforhøjelse ved stigende driftsudgifter), [§ 24](#) (nødvendige driftsudgifter) og [§ 25](#) (kapitalafkast).
- **Varsling og indsigelse** reguleres i [§ 29](#) (varsling over for den enkelte lejer) og [§ 30](#) (varsling over for beboerrepræsentationen).
- **Det lejedes værdi i småejendomme** reguleres i [§ 32](#) (tidl. boligreguleringslovens § 29 c).
- **Lighedsreglen** findes i [§ 22, stk. 1](#) (tidl. boligreguleringslovens § 5, stk. 9).

Forarbejderne til den nye lejelov (L 47, 2021-22) understreger, at der med sammenskrivningen er tilsigtet en videreførelse af den hidtidige retstilstand. Ældre retspraksis fra boligreguleringslovens tid er derfor fortsat direkte anvendelig.

Der er pr. juni 2026 ingen vedtagne-men-ikke-konsoliderede ændringer af lejelovens §§ 23, 24 eller 32.

LOV [Lejeloven § 19, stk. 1](#) [Lejeloven § 23](#) [Lejeloven § 24](#) [Lejeloven § 25](#) [Lejeloven § 30](#)
[Lejeloven § 32](#)

§ 2 Omkostningsbestemt leje – driftsudgifter og dokumentationskrav

Den omkostningsbestemte leje efter [Lejelovent § 23](#) bygger på et grundlæggende princip: huslejen kan forhøjes, efterhånden som ejendommens driftsudgifter stiger. Lejeforhøjelsen forudsætter, at lejen ikke kan dække ejendommens *nødvendige* driftsudgifter, jf. [§ 24](#), og kapitalafkastet, jf. [§ 25](#). Det er udlejer, der bærer bevisbyrden for hver enkelt udgiftspost.

Forarbejderne til § 23 fastslår det såkaldte **spise-op-princip**: samtlige budgetindtægter skal indgå i vurderingen af, om der er dækning for samtlige driftsudgifter. Lejemæssig overdækning fra nogle lejere modregnes i den samlede lejeforhøjelse.

Praksis fra huslejenævnene viser et konsekvent mønster: udokumenterede eller utilstrækkeligt begrundede poster fører til nedsættelse eller hel afvisning:

- I [101-126038](#) afviste Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn den samlede lejeforhøjelse i en fredet ejendom fra 1769. Udgifter til flyttesyn (7.500 kr.) blev afvist, fordi udlejer blot havde anvendt et skøn uden fakturaer. En post for »tidligere forbedringer« blev ligeledes afvist, da den tidligere var underkendt i en ikke-anket afgørelse. Den godkendte budgetleje endte under den gældende leje – ingen forhøjelse.
- I [101-59856](#) nedsatte Huslejenævnet i København kapitalafkastet fra 266.000 kr. til 224.000 kr. og afviste serviceaftaler for VVB/veksler og vinduer som vedligeholdelse – ikke driftsudgifter. Igen endte den godkendte budgetleje under den gældende leje.
- I [101-117111](#) afviste Ankenævnet udgifter til hjertestarter (975 kr.) som ikke-nødvendig driftsudgift og vedligeholdelse af varmeanlæg (5.675 kr.) som vedligeholdelse, der hører under [§ 121](#).
- I [101-60144](#) nedsatte Huslejenævnet skatter og afgifter med 10 % skønsmæssigt grundet manglende dokumentation og afviste helt nye poster (akuttefon, skadedyrsbekæmpelse, flyttesyn) som ikke-dokumenterede.

Sondringen mellem driftsudgift og vedligeholdelse er ofte afgørende. Vedligeholdelsesudgifter hører under [§§ 119-120](#) og kan ikke optages i driftsbudgettet. Service på varmeanlæg, rensning af tagrender og vedligeholdelse af vinduer kvalificeres i praksis hyppigt som vedligeholdelse.

For mere om vedligeholdelsespligten og sondringen mellem forbedring og sparet vedligeholdelse, se [/praksisoversigt/huslejenaevn-vedligehold](#).

LOV	Lejelovent § 23, stk. 1	Lejelovent § 24, stk. 1	Lejelovent § 25, stk. 1	Lejelovent § 119
	Lejelovent § 120			
PRAKSIS	Huslejenævnet · Afslag på omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og fejlagtige budgetposter			02.04.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og uforklaret merleje			11.03.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn godkender delvis lejeforhøjelse og ophæver tillægsgebyr efter tvist om driftsudgifter og ejendommens omfang			21.02.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og forkert beregningsgrundlag			22.01.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om omkostningsbestemt lejeforhøjelse og godkendelse af driftsudgifter			14.06.2024
	Huslejenævnet · Afvisning af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i København K på grund af manglende dokumentation			22.11.2023

§ 3 Kapitalafkast og beregning efter § 25

Kapitalafkastet efter [Lejelovent § 25, stk. 1](#) må ikke overstige 7 % af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering pr. 1. april 1973. For ejendomme taget i brug efter 1973 gælder en særlig beregning efter [§ 25, stk. 2](#), baseret på opførelses- og finansieringsudgifter med 14 % forrentning af restbeløbet.

I [101-59856](#) nedsatte Huslejenævnet afkastet fra 266.000 kr. til 224.000 kr., da udlejers beregning overskred 7 %-grænsen ved 15. alm. vurdering. Nævnet understreger konsekvent, at udlejer skal fremlægge dokumentation for ejendomsværdien ved den relevante vurdering.

I [101-60090](#) nedsatte Huslejenævnet på Nørrebro afkastet fra 42.000 kr. til 14.000 kr., da udlejer ikke havde fremlagt dokumentation for en højere ejendomsvurdering.

I [157-117679](#) godkendte Huslejenævnet i Gentofte afkastberegningen og fastslog desuden, at udlejerens indtægter fra parkering i gården ikke skal medtages i driftsbudgettet.

I [147-71982](#) godkendte Huslejenævnet på Frederiksberg den forhøjede afkastberegning efter § 25, stk. 2, for en ejendom fra 1991 og fandt, at lejen efter forhøjelsen ikke oversteg det lejedes værdi, selvom et mindretalsmedlem stemte imod.

LOV	Lejelovent § 25, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Godkendelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendom fra 1991, trods indsigelse om overskridelse af det lejedes værdi	16.09.2025
	Huslejenævnet · Afslag på omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og fejlagtige budgetposter	02.04.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet i Gentofte: Afgørelse om omkostningsbestemt leje, afkastberegning, parkering, vedligeholdelse og lejemålsareal	29.01.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og forkert beregningsgrundlag	22.01.2025

§ 4 Formelle krav til varsling efter § 30 – ugyldighed ved mangler

[Lejelovent § 30](#) stiller en række præceptive formkrav til varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendomme med beboerrepræsentation. Praksis fra huslejenævnene viser, at formfejl konsekvent medfører ugyldighed – også for mangler, der umiddelbart kan virke mindre:

Manglende oplysning om forbedringstillæg i oversigt til beboerrepræsentationen:

I [101-61217](#) kendte Huslejenævnet varslingen ugyldig, fordi oversigten til beboerrepræsentationen kun angav budgetleje og hensættelser – men manglede oplysninger om individuelle forbedringstillæg. Beboerrepræsentationen kunne dermed ikke se den samlede leje for hvert lejemål. Udlejer påberåbte sig forgæves U 2009.2338 H, men nævnet afviste dette, da dommen vedrørte varsling til den *enkelte lejer* efter § 29 – ikke til beboerrepræsentationen.

I [147-71950](#) tilsidesatte Huslejenævnet på Frederiksberg ligeledes lejeforhøjelsen, da varslingslisten manglede oplysninger om forbedringstillæg og den fremtidige samlede leje. Mindretallet (udlejerrepræsentanten) fandt manglen af mindre betydning, men blev overstemt.

Manglende oplysning om beboerrepræsentationens udtalelser:

I [101-29763](#) fandt Ankenævnet varslingen ugyldig på to punkter: (1) varslingen til lejerne angav fejlagtigt, at beboerrepræsentationens bemærkninger »endnu ikke forelå«, skønt disse faktisk var modtaget seks dage forinden, og (2) varslingslisten til beboerrepræsentationen manglede den samlede leje for hvert lejemål. Begge mangler blev anset for at have *væsentlig* betydning, og berigtigelse efter [§ 37, stk. 2](#) blev afvist.

Manglende vejledning om beboerrepræsentationens rettigheder:

I [147-120929](#) tilsidesatte Huslejenævnet på Frederiksberg varslingen, fordi den manglede oplysning om beboerrepræsentationens adgang til at fremsætte skriftligt krav om supplerende oplysninger inden 3 uger, jf. [§ 30, stk. 3](#), og fordi varslingen til lejerne ikke oplyste, at den var forelagt for beboerrepræsentationen.

Manglende dokumentation for driftsudgifter:

I [157-53429](#) kendte Huslejenævnet i Gentofte den del af lejeforhøjelsen, der vedrørte stigninger i driftsudgifterne, ugyldig, fordi (1) udlejer ikke oplyste om beboerrepræsentationens specifikke indsigelser, og (2) den efterspurgte dokumentation for driftsudgifter ikke var fremsendt inden fristen i [§ 30, stk. 3](#). Den del af forhøjelsen, der vedrørte vedligeholdelsessatserne, blev dog godkendt.

Overskredet indsigelsesfrist:

I [147-71943](#) afviste Huslejenævnet at behandle sagen, da beboerrepræsentationens indsigelse var indgivet 12 dage efter udløbet af 6-ugers-fristen i [§ 30, stk. 4](#). Den enkelte lejer kan dog fortsat indbringe spørgsmålet om rimelighed efter [§ 38](#).

LOV	Lejeloven § 30, stk. 1, 2, 3, 4	Lejeloven § 37, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser omkostningsbestemt lejeforhøjelse – beboerrepræsentationens indsigelse indgivet for sent		09.04.2026
	Huslejenævnet · Omkostningsbestemt lejeforhøjelse tilsidesat grundet formelle mangler i varslingen til beboerrepræsentationen		28.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet kender varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse ugyldig grundet manglende oplysning om forbedringstillæg til beboerrepræsentationen		25.08.2025
	Huslejenævnet · Varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse kendt ugyldig, da beboerrepræsentationen ikke modtog oplysninger om den fremtidige lejes størrelse		24.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter omkostningsbestemt lejeforhøjelse: Ugyldig varsling grundet manglende formalia i Lejeloven § 30		19.06.2025
	Huslejenævnet · Delvis ugyldighed af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet formelle mangler i varsling		21.03.2025
	Huslejenævnet · Lejeforhøjelse underkendt: Manglende oplysninger om beboerrepræsentationens bemærkninger og slutleje gør varsling ugyldig		26.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afgør delvis ugyldighed af lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation for driftsudgifter		25.10.2024

Det lejedes værdi i småejendomme – sammenligningslejemål efter § 32

§ 5

Småejendomme – ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder pr. 1. januar 1995, jf. [Lejeloven § 7](#) – reguleres ikke efter den omkostningsbestemte leje, men efter *det lejedes værdi*. [Lejeloven § 32](#) begrænser dog

lejen: den kan ikke *væsentligt overstige* den leje, der betales i tilsvarende lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 23. En afvigelse på 10-15 % er efter retspraksis som udgangspunkt væsentlig.

Sammenligningslejemål skal være § 23-regulerede:

Højesteret fastslog i [BS-7731/2024-HJR](#) den klare hovedregel:

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. Dette understøttes også af forarbejderne til § 32.

I den konkrete sag ønskede en lejer at fremlægge 13 huslejenævnsafgørelser, hvori lejen var nedsat alene med henvisning til § 19, stk. 1. Højesteret stadfæstede boligrettens kendelse om, at disse lejemål ikke kunne bruges som sammenligningsgrundlag. Lejemål, hvori huslejenævnet har truffet afgørelse om omkostningsregulering efter § 19, stk. 1, kan kun anvendes, hvis der har været en *efterfølgende* lejeregulering efter § 23.

Skyggebudget når sammenligningslejemål mangler:

Når der ikke findes sammenlignelige lejemål reguleret efter § 23, kan huslejenævnet efter § 32, 4. pkt. indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter og udarbejde et »skyggebudget«.

I [270-117077](#) udarbejdede Huslejenævnet i Gribskov Kommune et skyggebudget for et fritliggende hus i Gilleleje, da nævnet ikke havde behandlet § 23-sager i kommunen. Lejen blev nedsat fra 11.000 kr. til 9.809,54 kr. månedligt.

LOV	Lejeloven § 7	Lejeloven § 23	Lejeloven § 32
PRAKSIS	Højesteret · Afvisning af sammenligningslejemål uden § 23-regulering i sag om småhuse		18.09.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje i mindre ejendom baseret på skyggebudget		24.03.2025

§ 6 Blandede småejendomme – begrænsning af sammenligningsgrundlaget

[Lejeloven § 32, 3. pkt.](#) (tidl. boligreguleringslovens § 29 c, 3. pkt.) fastslår, at der for lejeforhold i ejendomme med lokaler anvendt til *andet end beboelse* skal ske sammenligning med lejen for lejeforhold i *tilsvarende* ejendomme.

Højesteret afklarede rækkevidden af denne bestemmelse i [BS-52915/2023-HJR](#). Sagen vedrørte en lejer i en blandet ejendom i Hørsholm, hvor udlejer havde anvendt sammenligningslejemål fra Mikkelborg Park – en ren beboelsesejendom. Højesteret udtalte:

§ 29 c, 3. pkt., efter sin ordlyd indebærer, at et lejeforhold i en ejendom, hvor der udelukkende er beboelseslejemål, ikke kan anvendes som sammenligningsgrundlag efter § 29 c, 2. pkt., hvis det lejeforhold, som lejefastsættelsen angår, ligger i en mindre ejendom, hvor der både er beboelses- og erhvervslejemål (blandet ejendom).

Højesteret præciserede, at den tidligere dom UfR 2017.2922 H alene fastslog, at lejemål i blandede ejendomme kan anvendes som sammenligningsgrundlag for *rene beboelsesejendomme* – men **ikke** omvendt. Begrænsningen er *ensidig*: blandede ejendomme kan ikke sammenlignes med rene beboelsesejendomme, mens rene beboelsesejendomme godt kan sammenlignes med blandede.

Forarbejderne til § 32, 3. pkt., siger det med al tydelighed:

Bestemmelsen indebærer, at har en ejendom lejemål indeholdende andet end beboelse, kan der ikke sammenlignes med ejendomme, som alene indeholder rene beboelseslejemål. Bestemmelsen gør omvendt ikke lejemål i blandede ejendomme uanvendelige som sammenligningslejemål for lejemål beliggende i ejendomme, hvor der alene er boliger.

Da udlejer i sagen ikke havde henvist til andet sammenligningsgrundlag, havde selskabet ikke løftet bevisbyrden, og varslingen var uberettiget.

Landsretten nåede i [BS-23999/2022-OLR](#) det modsatte resultat med dissens, inden Højesteret omstødte dette. Sagen illustrerer, at spørgsmålet har givet anledning til reel usikkerhed, men Højesterets afgørelse er nu retningsgivende.

LOV

[Lejeloven § 32, stk. 3](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejereregulering

13.06.2024

Landsretten · Landsretten stadfæster dom om lejeforhøjelse

03.04.2023

§ 7 Lighedsreglen i § 22, stk. 1 – ensartede vilkår i ejendommen

[Lejeloven § 22, stk. 1](#) (tidl. boligreguleringslovens § 5, stk. 9) forbyder, at der ved indgåelse af en lejeaftale aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er *mere byrdefulde* end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Højesteret fastslog i [BS-27157/2021-HJR](#) princippet fulde rækkevidde. I ejendommen betalte 62 lejere (indflyttet før maj 2017) en leje på ca. 1.127-1.195 kr./m², mens 9 nyere lejere betalte ca. 1.500 kr./m². Forskellen skyldtes begrænsningsreglen i den dagældende boligreguleringslovs § 7, stk. 4, der satte et loft på lejeforhøjelser for eksisterende lejere.

Højesteret udtalte:

Alle lejemål i en ejendom, hvor grundlaget for lejefastsættelsen er det samme, [skal] som udgangspunkt indgå ved en sammenligning efter stk. 9 ved indgåelse af en ny lejeaftale.

Og videre:

Der er hverken efter ordlyden af § 5, stk. 9, og § 7, stk. 4, eller forarbejderne til bestemmelserne holdepunkter for at antage, at den omstændighed, at en udlejer har begrænset en forhøjelse af lejen for allerede eksisterende lejere som følge af reglen i § 7, stk. 4, medfører, at de pågældende lejemål ikke skal indgå ved en sammenligning efter § 5, stk. 9.

Dommens principielle betydning er klar: lovbestemte begrænsninger i huslejeforhøjelser sænker automatisk sammenligningsgrundlaget for nye lejere. Tidspunktet for lejeaftalens indgåelse kan ikke i sig selv begrunde ulige behandling.

I [147-71152](#) behandlede Huslejenævnet på Frederiksberg et parallelt spørgsmål efter en andelsboligforenings konkurs: ca. 450 nye lejeforhold (de tidligere andelshavere) havde en budgetleje, der var ca. 24 kr./m² højere end 17 ældre lejeforhold. Nævnets flertal fandt ikke vilkårene mere byrdefulde med dissens fra lejerrepræsentanten.

LOV

[Lejeloven § 22, stk. 1](#)

Højesteret · Højesterets dom om ensartet leje: Begrænsninger i lejeforhøjelser for eksisterende lejere kommer også nye lejere til gode
 Højesteret om lejeforhøjelser og påstand om mere byrdefulde vilkår ved ejendomsovergang fra andelsboligforening

03.02.2023

PRAKSIS

§ 8 Store småejendomme (4-6 beboelseslejligheder) – valgfrihed mellem regelværker

»Store småejendomme« – ejendomme med 4-6 beboelseslejligheder – har efter 2004-ændringen af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, været underlagt de præceptive varslingsregler for forbedringsforhøjelser (§§ 23-26). Spørgsmålet har været, om udlejer herefter er *afskåret* fra at varsle lejeforhøjelse efter det lejedes værdi, når der er udført forbedringer.

Østre Landsret fastslog i [BS-3991/2021-OLR](#) udlejers valgfrihed:

Der er ikke i lejelovgivningens ordlyd eller forarbejder klare holdepunkter for, at boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 2. pkt., afskærer en udlejer, der har udført forbedringsarbejder på en småejendom med fire eller flere beboelseslejligheder, fra at varsle lejeforhøjelse efter lejelovens regler om det lejedes værdi i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 29 c.

Sagen vedrørte en ejendom i Gentofte, hvor udlejer havde gennemført omfattende moderniseringsarbejder og herefter varslede lejeforhøjelser på op til 235 % efter det lejedes værdi.

Højesteret stadfæstede landsrettens afgørelse i [BS-26142/2022-HJR](#) og fastslog, at udlejer i store småejendomme frit kan vælge mellem:

Metode	Retsgrundlag	Karakteristika
Det lejedes værdi	§ 32, jf. § 42	Samlet lejeforhøjelse baseret på sammenligningslejemål; ingen særlige formkrav til varsling af forbedringer
Forbedringsforhøjelse	Varslingsreglerne i §§ 23-26	Teknisk-matematisk beregning; præceptive varslingsregler inkl. lejerets ret til erstatningsbolig

Den lejeretlige litteratur støtter dette resultat, jf. Jakob Juul-Sandberg, *Det Lejedes Værdi*, s. 260. Valgfriheden indebærer dog, at loftet i § 32 (den omkostningsbestemte leje i sammenlignelige lejemål) fortsat gælder som øvre grænse, uanset hvilken metode udlejer vælger.

LOV

[Lejeloven § 32](#)
[Lejeloven § 42](#)

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

§ 9 Lejeres partsstatus og processuelle rettigheder ved huslejenævnet

Lejernes processuelle rettigheder ved huslejenævnets behandling af lejeforhøjelser har givet anledning til principiel retspraksis.

I [BS-37447/2022-HJR](#) fastslog Højesteret, at lejere har *partsstatus* i huslejenævnets sager om forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser. Sagen vedrørte en ejendom på Frederiksberg, hvor

huslejenævnet ikke havde tillagt lejerne partsstatus i behandlingen af udlejers ansøgning om forhåndsgodkendelse efter den dagældende lejelovs § 59 a.

Højesteret udtalte:

En person er efter disse betingelser part i en afgørelsessag, hvis den pågældende har en væsentlig, individuel og retlig interesse i udfaldet af sagen.

Da nævnet var bundet af sin forhåndsgodkendelse ved senere varsling (jf. § 59 b, stk. 4), fandt Højesteret, at lejerne havde en tilstrækkelig væsentlig interesse. Høringsreglerne udgjorde ikke erstatning for fuld partsstatus. Dommen indebærer, at lejere har ret til fuld processuel deltagelse allerede på forhåndsgodkendelsesstadiet – for yderligere om forbedringsforhøjelser, se [/praksisoversigt/huslejenaevn-vedligehold](#).

I huslejenævnsager om omkostningsbestemt lejeforhøjelse kan beboerrepræsentationens indsigelse forhindre den individuelle lejer i at få sin egen sag behandlet, jf. [§ 37, stk. 1](#) og [§ 38, stk. 1](#). I [157-117678](#) afviste Huslejenævnet i Gentofte en individuel lejers klage, da nævnet allerede havde truffet afgørelse i beboerrepræsentationens sag om samme lejeforhøjelse.

LOV

[Lejeloven § 37, stk. 1](#)[Lejeloven § 38, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afgørelse om lejerens partsstatus i sager om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

24.08.2023

§ 10 Lejenedsættelse – bevisbyrde og tilbagevirkende kraft

Lejeren kan efter [Lejeloven § 38](#) indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet. Nedsættes lejen, har nedsættelsen tilbagevirkende kraft i op til tre år, jf. [§ 40, stk. 1](#) og [Forældelsesloven § 3](#).

I [101-125753](#) nedsatte Ankenævnet lejen fra 204.480 kr. til 125.559 kr. årligt for en lejlighed i Hellerup, da udlejer ikke løftede bevisbyrden for, at lejemålet var gennemgribende moderniseret efter [§ 19, stk. 2](#). Udlejer kunne ikke dokumentere den præcise fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring. Udlejer blev pålagt et tillægsgebyr på 6.597 kr.

I [147-71057](#) nedsatte Huslejenævnet på Frederiksberg lejen markant fra 86.600 kr. til under 58.200 kr. årligt for en ejendom fra 1988, da 80/20-reglerne ikke fandt anvendelse, og lejen derfor skulle beregnes som omkostningsbestemt leje. Lejenedsættelsen fik tilbagevirkende kraft fra 1. oktober 2019.

Udlejers tilbagebetalingspligt forstærkes af sanktionsmekanismen i [Lov om boligforhold § 20-22](#): manglende tilbagebetaling inden den fastsatte frist kan indberettes til Grundejernes Investeringsfond med henblik på sager om rettighedsfrakendelse.

LOV

[Forældelsesloven § 3](#)[Lejeloven § 19, stk. 2](#)[Lejeloven § 38](#)[Lejeloven § 40, stk. 1](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Nedsættelse af leje til omkostningsbestemt niveau for ejendom opført i 1988

24.02.2026

Huslejenævnet · Byfornyelsestillæg: Udlejers ret til optrapning fastholdes, men lejenedsættelse grundet manglende varslingsdokumentation

17.04.2025

Huslejenævnet · Stadfæstelse af huslejenedsættelse: Mangelende dokumentation for gennemgribende modernisering i Hellerup

13.03.2024

§ 11 Sammenfatning og centrale retningslinjer

Praksis fra Højesteret, landsretterne og huslejenævnene tegner et klart billede af lejefastsættelsesområdet:

Dokumentation er alt. Udlejer bærer bevisbyrden for, at hver enkelt post i det omkostningsbestemte budget er en nødvendig og rimelig driftsudgift. Normtal uden konkret bevis, skønnede beløb uden fakturaer og udgifter, der retteligt hører under vedligeholdelse, afvises konsekvent. Huslejenævnene stiller i stigende grad krav om dokumentation fremlagt *på varslings tidspunktet*, ikke efterfølgende.

Formelle krav er ufravigelige. Varslingen til beboerrepræsentationen efter § 30 skal indeholde:

- Den samlede fremtidige lejes størrelse for hvert lejemål – inkl. forbedringstillæg
- Oplysning om beboerrepræsentationens eventuelle udtalelser
- Vejledning om adgangen til at kræve supplerende oplysninger inden 3 uger

Manglende overholdelse medfører ugyldighed af *hele* lejeforhøjelsen. Nævnene afviser typisk at give frist til berigtigelse, da manglerne anses for at have *væsentlig* betydning.

Sammenligningslejemål er snævert reguleret. For småejendomme gælder, at sammenligningslejemål efter § 32 skal være § 23-regulerede – og for blandede ejendomme skal der sammenlignes med tilsvarende blandede ejendomme.

Lighedsreglen binder udlejer. Nye lejere kan ikke pålægges mere byrdefulde vilkår end eksisterende lejere – også selv om forskellen skyldes lovbestemte begrænsningsregler.

For beslægtede emner: vedligeholdelsespligt og forbedringsforhøjelser behandles under [/praksisoversigt/huslejenaevn-vedligehold](#); fraflytning og depositum under [/praksisoversigt/huslejenaevn-fraflytning](#).

LOV

[Lejeloven § 22, stk. 1](#)
[Lejeloven § 30](#)
[Lejeloven § 32](#)

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Lejeloven § 19	stk. 1	Lejeloven § 22	stk. 1
Lejeloven § 23	stk. 1	Lejeloven § 24	stk. 1
Lejeloven § 25	stk. 1	Lejeloven § 30	
Lejeloven § 32			

MATERIALE Citerede afgørelser

30 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

5

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 huslejustrering	bs-52915-2023-hjr
24.08.2023	Højesterets afgørelse om lejerens partsstatus i sager om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser	bs-37447-2022-hjr
28.06.2023	Højesterets dom om varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi i småejendomme	3404-4057
09.09.2022	Højesterets dom om ensartet leje: Begrænsninger i lejeforhøjelser for eksisterende lejere kommer også nye lejere til gode	bs-27157-2021-hjr
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		2
03.04.2023	Landsretten stadfæster dom om lejeforhøjelse	4866-5871
29.10.2021	Landsretsdom om udlejerens ret til at vælge lejeforhøjelse efter det lejedes værdi fremfor forbedringsregler i store småhuse	2556-4061
HUSLEJENÆVNEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		22
09.04.2026	Huslejenævnet afviser omkostningsbestemt lejeforhøjelse – beboerrepræsentationens indsigelse indgivet for sent	147-71943
24.02.2026	Nedsættelse af leje til omkostningsbestemt niveau for ejendom opført i 1988	147-71057
16.09.2025	Godkendelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendom fra 1991, trods indsigelse om overskridelse af det lejedes værdi	147-71982
28.08.2025	Omkostningsbestemt lejeforhøjelse tilsidesat grundet formelle mangler i varslingen til beboerrepræsentationen	147-71950
25.08.2025	Huslejenævnet kender varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse ugyldig grundet manglende oplysning om forbedringstillæg til beboerrepræsentationen	101
24.06.2025	Varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse kendt ugyldig, da beboerrepræsentationen ikke modtog oplysninger om den fremtidige lejes størrelse	2022-0325876
19.06.2025	Huslejenævnet tilsidesætter omkostningsbestemt lejeforhøjelse: Ugyldig varsling grundet manglende formalia i Lejeloven § 30	147-120929
17.04.2025	Byfornyelsestillæg: Udlejerens ret til optrapning fastholdes, men lejenedsættelse grundet manglende varslingsdokumentation	101
02.04.2025	Afslag på omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og fejlagtige budgetposter	2024-0001743
24.03.2025	Huslejenævnet nedsætter leje i mindre ejendom baseret på skyggebudget	03.09.00 - - K02-2-25
21.03.2025	Delvis ugyldighed af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet formelle mangler i varsling	157-53429
11.03.2025	Nedsættelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og uforklaret merleje	101
26.02.2025	Lejeforhøjelse underkendt: Manglende oplysninger om beboerrepræsentationens bemærkninger og slutleje gør varsling ugyldig	101

21.02.2025	Ankenævn godkender delvis lejeforhøjelse og ophæver tillægsgebyr efter tvist om driftsudgifter og ejendommens omfang	101
13.02.2025	Godkendelse af omkostningsbestemt leje på 671,85 kr./m ² trods manglende dokumentation for forbedringer og påstand om mere byrdefulde vilkår ved ejendomsovergang fra andelsboligforening	147-71152
29.01.2025	Huslejenævnet i Gentofte: Afgørelse om omkostningsbestemt leje, afkastberegning, parkering, vedligeholdelse og lejemålsareal	157-117679
22.01.2025	Nedsættelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og forkert beregningsgrundlag	101
25.10.2024	Huslejenævnet afgør delvis ugyldighed af lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation for driftsudgifter	157-53459
14.06.2024	Huslejenævnets afgørelse om omkostningsbestemt lejeforhøjelse og godkendelse af driftsudgifter	101
13.03.2024	Stadfæstelse af huslejenedsættelse: Manglende dokumentation for gennemgribende modernisering i Hellerup	101-125753
22.11.2023	Afvisning af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i København K på grund af manglende dokumentation	101-126038
22.11.2023	Afvisning af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation for flyttesyn og tidligere forbedringer	101-126666
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
13.09.2023	Parkering af bil i område reserveret til motorcykler trods manglende afmærkning på asfalten	park-4057

08

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over lejeret – opsigelse og ophævelse

Materielle betingelser, formkrav og rimelighedsafvejning ved ophør af boliglejemål

Version 2 · Opdateret 15. jul. 2026 · 39 afgørelser · 2004-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Opsigelse og ophævelse er to skarpt adskilte veje ud af et boliglejemål. Opsigelse efter [lejeloven §§ 170-172](#) forudsætter en af de udtømmende opregnede saglige grunde, et varsel og – ved udlejers eget brug – en samlet rimelighedsafvejning; ophævelse efter [§ 182](#) forudsætter væsentlig misligholdelse og bringer lejeforholdet til ophør straks. Praksis viser et markant mønster: opsigelser falder oftest på FORMKRAVENE i [§ 176](#) – Højesteret har i 2025 fastslået, at en opsigelse, der ikke udtrykkeligt oplyser, at lejerens indsigelse skal være SKRIFTLIG, er ugyldig – mens ophævelser falder på VÆSENTLIGHEDSKRAVET i [§ 183](#), hvor bagatelagte restancer og fristoverskridelser ikke rækker. Til gengæld accepterer domstolene ophævelse uden forudgående advarsel, når lejerens adfærd skaber konkret fare for andre beboere.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Udlejers opsigelsesgrunde er UDTØMMENDE opregnet i lejelovens §§ 170-171 – et almindeligt beboelseslejemål kan ikke opsiges uden saglig grund.
- 02** En opsigelse, der ikke indeholder oplysning om, at lejerens indsigelse skal være SKRIFTLIG, er UGYLDIG (Højesterets dom af 14. marts 2025, BS-33558/2024-HJR) – og manglen kan ikke afhjælpes efterfølgende.
- 03** Lejerens indsigelse pr. E-MAIL opfylder ikke skriftlighedskravet i § 176, stk. 2, og udlejers bekræftelse af modtagelsen helbreder ikke formfejlen (U.2022.4449H).
- 04** Opsigelse efter § 171, stk. 1, nr. 1 kan kun afgives af en FYSISK PERSON, der reelt agter at bo i lejligheden – selskaber er afskåret fra bestemmelsen.
- 05** Rimelighedsafvejningen i § 172, nr. 2 er en retlig standard: alder, helbred, økonomi, ejertid og lejerens muligheder for at finde anden passende bolig vejes konkret – Østre Landsret tilsidesatte i 2025 en opsigelse af en 73-årig lejer efter en sådan afvejning.
- 06** Står hensynene lige, tipper udlejers ejendomsret afvejningen til udlejers fordel, jf. forarbejderne til § 172.

- 07** Ophævelse for manglende leje kræver et LOVLIGT PÅKRAV – tidligst 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag, med udtrykkelig angivelse af ophævelsesrisikoen og en 14-DAGES frist; et påkrav uden tydelig anvisning af betalingsstedet er ugyldigt (BS-8/2014-HJR).
- 08** Betalingsmisligholdelse er som ALTOVERVEJENDE HOVEDREGEL væsentlig; afgørende er, om betalingen sker før eller efter, at ophævelsen kommer frem til lejerer – en forsinkelse på få timer efter påkravsfristen kan være væsentlig.
- 09** Misligholdelsen er kun uvæsentlig efter § 183, stk. 1, hvis BÅDE forsinkelsens længde OG beløbets størrelse er bagatelagtige – er de det, skal fogedretten nægte udsættelsesforretningen fremme (BS-1693/2004-VLR).
- 10** Lejerer kan RETTE FOR SIG og afværge ophævelse i tilfældene i § 182, stk. 1, nr. 1-6 – men ikke i nr. 7-12 (husorden, betingede lejeforhold, kriminalitet mv.), hvor hæveadgangen bevares trods efterfølgende adfærdsændring.
- 11** Ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af fremlejekontrakt kan udgøre væsentlig misligholdelse, navnlig når lejerer trods påmindelser ikke bringer forholdet til ophør (BS-27845/2023-OLR).
- 12** Nægtelse af adgang til fremvisning efter opsigelse berettiger ophævelse efter § 182, stk. 1, nr. 3 – men udlejer bærer bevisbyrden for, at besigtigelsen faktisk er varslet.
- 13** Grov adfærd, der skaber fare for andre beboeres liv og helbred – fx at kaste tunge genstande fra en altan på 10. etage – udgør så væsentlig misligholdelse, at ophævelse er berettiget UDEN forudgående advarsel (BS-200/2018-VLR).
- 14** Huslejenævnets sanktionstrappe ved husordensovertrædelser går påmindelse → advarsel → betinget lejeforhold → opsigelse/ophævelse; bringes forholdet i orden inden nævnets afgørelse, er der ikke grundlag for advarsel.
- 15** Opsigelse med henblik på nedlæggelse eller nedrivning af boligen er kun gyldig, hvis kommunalbestyrelsens samtykke FORELIGGER VED OPSIGELSENS AFGIVELSE, jf. lov om boligforhold § 9, stk. 2.

To veje ud af lejeforholdet: opsigelsens saglighedskrav over for ophævelsens væsentlighedskrav

§ 1

Lejelovens kapitel 20 og 21 opstiller to principielt forskellige ophørsformer, og forskellen har både materiel og processuel betydning.

Opsigelse bringer lejeforholdet til ophør med et VARSEL. Lejerer kan efter [lejeloven § 169](#) frit opsiges, medmindre andet er aftalt. Udlejerer derimod kan kun opsiges i to situationer:

-

Fri opsigelsesadgang i de særlige lejeforhold i § 170 – enkeltværelser i udlejers egen bolig (nr. 1), lejligheden i et tofamilieshus, hvor ejeren bebor den anden (nr. 2), ejer- og andelsboliger, som ejeren selv agter at bo (nr. 3), samt visse blandede lejemål på banegårde, i teatre m.v. (nr. 4).

- **Udtømmende opregnede grunde** i § 171, stk. 1 for ALLE andre lejeforhold: udlejers eget brug (nr. 1), dokumenteret nedrivning eller ombygning (nr. 2), funktionær- og arbejderboliger (nr. 3-4), gentagen manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser i fremlejeforhold (nr. 5), tilsidesættelse af god skik og orden (nr. 6), brud på betingelserne i et betinget lejeforhold (nr. 7) og – som opsamlingsbestemmelse – når »vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet« (nr. 8).

Opsigelsesvarslet er efter § 175, stk. 1 3 måneder, men ved opsigelse efter § 170, nr. 2 og 3, og efter § 171, stk. 1, nr. 1, har lejeren krav på MINDST ET ÅRS varsel, jf. § 175, stk. 2.

Ophævelse efter § 182 bringer derimod lejeforholdet til ophør STRAKS. Lejeren skal efter § 184, stk. 1 fraflytte omgående og betale leje indtil det tidspunkt, hvor lejeren kunne være fraflyttet med sædvanligt varsel, samt erstatte udlejerens tab, herunder udsættelsesomkostningerne. Modstykket er, at ophævelse forudsætter kvalificeret misligholdelse: efter § 183, stk. 1 kan udlejeren IKKE hæve, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning.

I det almene lejeforhold gælder en parallel – men ikke identisk – systematik: [almenlejeloven § 85](#) rummer en kortere og snævrere opsigelseskatalog (bl.a. nedrivning/ombygning, overdragelse af ejendomme i udsatte boligområder, funktionærboliger, husorden og betingede lejeforhold), mens § 90 og væsentlighedsreglen i § 91 i det væsentlige svarer til lejelovens §§ 182-183. Der findes ingen almen pendant til opsigelse for udlejers eget brug – en almen boligorganisation kan i sagens natur ikke selv bebo lejemålet.

Denne oversigt behandler BETINGELSERNE, FORMKRAVENE og RIMELIGHEDSAFVEJNINGEN. Selve fuldbyrdelsen af en ophævelse ved fagedretten på grund af restance behandles i [praksisoversigten om udsættelse ved lejerestance](#), det økonomiske opgør ved fraflytning i [praksisoversigten om fraflytningsopgørelse](#), og lejens størrelse i [praksisoversigten om lejefastsættelse](#).

LOV

[Almenlejeloven § 85](#)[Almenlejeloven § 91](#)[Lejeloven § 169](#)[Lejeloven § 170](#)[Lejeloven § 171, stk. 1](#)[Lejeloven § 175, stk. 1, 2](#)[Lejeloven § 182, stk. 1](#)[Lejeloven § 183, stk. 1](#)[Lejeloven § 184, stk. 1](#)

Formkravene i § 176 – den hyppigste ugyldighedsgrund ved opsigelse

§ 2

Langt de fleste opsigelser, der tilsidesættes af domstolene, falder ikke på deres materielle indhold, men på FORMEN. [Lejeloven § 176, stk. 1](#) stiller fire kumulative krav til en opsigelse efter § 170, nr. 2 og 3, og efter § 171:

1. Opsigelsen skal være **skriftlig**.
2. Den skal indeholde **oplysning om lejeren adgang til at gøre indsigelse** efter stk. 2.
3. Ved opsigelse efter § 171 skal den indeholde **oplysning om opsigelsesgrunden**.
4. Ved blandede lejemål skal den indeholde oplysning om lejeren **erhvervsbeskyttelse** efter §§ 177-179.

Bestemmelsen slutter kategorisk: »Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.« Forarbejderne til lovforslaget til lejeloven af 2022 understreger, hvor hård sanktionen er:

»Efter bestemmelsen er en opsigelse, som ikke opfylder de i bestemmelsen indeholdte formelle krav, ugyldig. Det vil sige, at den ikke kan tillægges retsvirkninger i overensstemmelse med indholdet. Manglerne kan ikke efterfølgende afhjælpes.«

Om kravet til begrundelsen hedder det:

»Oplysningen om opsigelsesgrunden skal være så klar og entydig, at der ikke for lejereren kan være nogen rimelig tvivl om, med hvilken begrundelse udlejereren opsiges, og efter hvilken bestemmelse opsigelse afgives.«

Højesteret skærpede kravet i 2025. Sagen udsprang af en opsigelsesskrivelse, der ordret gengav § 176, stk. 2 – »I henhold til lejelovens § 176 stk. 2, skal I senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem, fremsætte indsigelse, såfremt opsigelsen ikke kan godkendes« – men som IKKE nævnte, at indsigelsen skulle være **skriftlig**. Lejernes advokat gjorde fire dage senere indsigelse pr. mail. Fogedretten afviste udsættelsessagen, fordi opsigelsen var ugyldig, og landsretten stadfæstede. Procesbevillingsnævnet meddelte kærretilladelse til Højesteret, netop fordi spørgsmålet var principielt, jf. [23/49958](#).

Højesteret fastslog i [BS-33558/2024-HJR](#), at [§ 176, stk. 1, 1. pkt.](#) sammenholdt med stk. 2, 1. pkt., må forstås således, at opsigelsen skal indeholde oplysning om, at lejereren skal fremsætte SKRIFTLIG indsigelse senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem. Mangler denne oplysning, er opsigelsen ugyldig.

Samme resultat var allerede nået i landsretten i [BS-619/2023-OLR](#), hvor Østre Landsret stadfæstede fogedrettens afvisning af en udsættelsessag netop under henvisning til den manglende oplysning om skriftlighedskravet.

To praktiske pointer fra forarbejderne fortjener særlig opmærksomhed:

- **Lejerens faktiske indsigelse reparerer ikke fejlen.** »Har udlejereren ikke oplyst lejereren om dennes adgang til at gøre indsigelse, så vil det forhold, at lejereren rent faktisk gør indsigelse, ikke ændre på, at opsigelsen er ugyldig. Udlejereren skal i så fald starte forfra med opsigelsesprocessen.«
- **Lejereren har ingen loyalitetspligt til at påberåbe fejlen straks.** Lejereren kan uden at iagttage 6-ugersfristen vente til fx fogedretsbehandlingen med at gøre gældende, at opsigelsen er ugyldig. Fraflytter lejereren derimod uden at have gjort opmærksom på manglen, anses lejereren som udgangspunkt for stiltiende at have accepteret opsigelsen.

I almene lejeforhold gælder et parallelt formkrav i [almenlejeloven § 89](#) – skriftlighed, oplysning om indsigelsesadgang og om opsigelsesgrunden, med ugyldighed som sanktion.

LOV	Almenlejeloven § 89	Lejeloven § 171	Lejeloven § 176, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Højesteret · Ugyldighed af opsigelse ved manglende oplysning om skriftlighedskrav og fordeling af sagsomkostninger ved hævet sag			14.03.2025
	Landsretten · Landsretten stadfæster afvisning grundet manglende oplysning om skriftlighedskrav ved opsigelse af lejemål			01.12.2023
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: Skal udlejers opsigelse oplyse, at lejers indsigelse skal være skriftlig? – kærretilladelse til Højesteret			13.05.2024

Skriftlighedskravet i § 176, stk. 2 – e-mail er ikke skriftligt, og modtagelse helbreder ikke

Formkravet rammer begge parter. Vil lejereren ikke godkende opsigelsen, skal lejereren efter § 176, stk. 2 fremsætte SKRIFTLIG indsigelse senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem. Herefter må udlejereren anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis opsigelsen skal opretholdes.

Højesteret har i to domme fastlagt, at »skriftlig« her betyder FYSISK skriftlighed:

Afgørelse	Dato	Problemstilling	Resultat
BS-40269/2019 (U.2020.2304H)	5. maj 2020	Kan lejerens indsigelse afgives digitalt?	Nej – der kræves fysisk skriftlighed
BS-32135/2021-HJR (U.2022.4449H)	2. september 2022	Helbreder udlejers bekræftelse af modtagelsen formfejl?	Nej – den digitale indsigelse var ugyldig trods bekræftet modtagelse

Retsgrundlaget er ikke en fortolkningsmæssig finurlighed, men en udtrykkelig lovbestemmelse: efter [lejeloven § 13, stk. 2](#) kan meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, **ikke** afgives som digitale dokumenter. Parterne kan altså ikke engang AFTALE sig ud af kravet. Forarbejderne til § 176 er lige så klare: »Lejerens skriftlige indsigelse kan ikke afgives digitalt«, og tilsvarende skal udlejerens opsigelse som udgangspunkt sendes med fysisk post.

De to Højesteretsdomme skaber tilsammen en asymmetri, der er værd at holde fast i:

- **Lejereren** taber sin adgang til at gøre MATERIELLE indsigelser gældende, hvis indsigelsen sendes pr. mail – også selv om udlejer kvitterer for modtagelsen.
- **Udlejereren** kan dog ikke udnytte dette, hvis opsigelsen selv er formmangelfuld. Fogedretten i den sag, der førte til [BS-33558/2024-HJR](#), lagde netop til grund, at lejerne – trods den for sene (digitale) indsigelse – fortsat kunne gøre FORMELLE indsigelser gældende mod opsigelsens gyldighed.

Risiko- og bevisbyrdefordelingen fremgår af forarbejderne: udlejereren bærer risikoen for og bevisbyrden for, at opsigelsen er kommet frem til lejereren; lejereren bærer bevisbyrden for, at indsigelsen er afsendt rettidigt, mens udlejereren bærer forsendelsesrisikoen for indsigelsen.

LOV	Lejeloven § 13, stk. 2	Lejeloven § 176, stk. 2	Lejeloven § 182, stk. 2
PRAKSIS	Højesteret · Ugyldighed af opsigelse ved manglende oplysning om skriftlighedskrav og fordeling af sagsomkostninger ved hævet sag Højesteret · Digital indsigelse mod opsigelse af lejemål var ugyldig trods bekræftelse af modtagelse Højesteret · Krav om fysisk skriftlighed ved lejers indsigelse mod opsigelse af beboelseslejemål		
			14.03.2025 02.09.2022 05.05.2020

Udlejers eget brug efter § 171, stk. 1, nr. 1 – og rimelighedsafvejningen i § 172

Opsigelse, fordi udlejereren »ønsker selv at benytte det lejede«, er den praktisk vigtigste og mest omtvistede opsigelsesgrund. Den er indrammet af syv kumulative begrænsninger i § 172:

- **Nr. 1 – reel beboelseshensigt.** Udlejereren skal SELV agte at bebo lejligheden. Forarbejderne præciserer to ting: »Bestemmelsen giver alene fysiske personer ret til at opsig. Det vil sige, at juridiske personer, fx i form af et

ApS eller A/S, ikke kan opsig et lejeforhold efter bestemmelsen«, og »Udlejeren skal have til hensigt at tage boligen i brug til helårsbeboelse. Hvis hensigten om at bebo lejligheden ikke bliver realiseret, har udlejeren bevisbyrden for, at dette ikke kan tilregnes denne som ansvarspådragende.«

- **Nr. 2 – rimelighedsafvejningen.** Opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af BEGGE parter forhold, herunder hvor længe udlejeren har ejet ejendommen, og lejerens muligheder for at finde anden passende bolig.
- **Nr. 3-7** – forbud mod branchekonkurrence ved erhvervslokaler, særlige betingelser for ejerlejligheder, beskyttelse af beboerrepræsentanter, pligt til at tilbyde lejeren udlejerens egen lejlighed i ejendommen og begrænsning til ÉN lejer, når ejendommen ejes i sameje.

Forarbejderne beskriver nr. 2 som en åben standard:

»Bestemmelsen skal opfattes som en retlig standard, hvis nærmere indhold fastlægges gennem retspraksis. Ved vurderingen af, hvad der kan anses for en rimelig opsigelse, skal der henses til parternes individuelle forhold, såsom alder, helbred, økonomi, afstand til arbejdsplads, børnepasningsmuligheder m.v. Henset til bestemmelsens natur vil mulighederne for at kunne opsig efter bestemmelsen være meget konkret begrundede.«

Og om tvivlstilfældene:

»Hvis afvejningen af de ofte meget forskelligartede hensyn, som lejeren og udlejeren kan anføre til fordel for deres standpunkt, fører til, at rimelighedsbetragtninger taler med lige stor styrke for begge parter påstand, vil afgørelsen kunne falde ud til udlejerens fordel som følge af udlejerens ejendomsret.«

Praksis. Østre Landsret tilsidesatte i [BS-30224/2023-OLR](#) en opsigelse af en 73-årig lejer efter netop en rimelighedsafvejning efter § 172. Sagen – der samtidig angik afgrænsningen mellem § 170 og § 171, stk. 1, nr. 1 – illustrerer, at lejerens alder og boligsøgningsmuligheder kan veje tungere end udlejerens ønske om selv at flytte ind. Den samme afgrænsning mellem § 170 og § 171 var afgørende i byrettens dom i [BS-31128/2022-LYN](#), hvor selve lejemålets karakter var udslagsgivende for, hvilken opsigelsesregel der overhovedet kunne bringes i anvendelse.

At reglen også har en økonomisk konsekvensside viser en huslejenævnsafgørelse af 25. september 2025, [860-121107](#): udlejeren havde bedt lejeren fraflytte inden for ganske kort frist, fordi han selv skulle benytte det lejede. Nævnet fandt opsigelsen i strid med § 171 og afviste udlejerens krav på en ekstra måneds husleje – netop fordi udlejeren selv ville bebo lejligheden og derfor ikke ville have kunnet indvinde leje fra anden side, og fordi der ikke var oplyst om genudlejningsbestræbelser, jf. § 187 og § 190.

Tilbudspligt og varsel. Opsiges lejeren efter § 171, stk. 1, nr. 1, 2, 3 eller 8, skal udlejeren efter § 174, stk. 1 uden unødigt ophold tilbyde lejeren en anden ledig lejlighed i ejendommen, hvis en sådan bliver ledig senest 3 måneder efter flyttedagen. Varslet er som nævnt mindst ét år, jf. § 175, stk. 2.

LOV

[Lejeloven § 170](#)
[Lejeloven § 171, stk. 1](#)
[Lejeloven § 172](#)
[Lejeloven § 174, stk. 1](#)
[Lejeloven § 175, stk. 2](#)

PRAKSIS	Landsretten · Østre Landsret tilsidesætter opsigelse af 73-årig lejer efter en rimelighedsafvejning	15.01.2025
	Byretten · Dom om opsigelse af lejemål til eget brug og lejemålets karakter	10.05.2023
	Huslejenævnet · Udlejer pålægges tilbagebetaling af depositum og husleje efter fraflytning, da lejekontrakt ikke var gyldig, og opsigelse for eget brug var i strid med Lejeloven	25.09.2025

Nedrivning og ombygning efter § 171, stk. 1, nr. 2 – kommunens samtykke som gyldighedsbetingelse

Opsigelse efter [§ 171, stk. 1, nr. 2](#) forudsætter, at udlejeren DOKUMENTERER, at ejendommen skal nedrives, eller at en ombygning medfører, at det lejede må fraflyttes – og i ombygningstilfældet kun, når ejendommen efter ombygningen bliver omfattet af almenboligloven, eller ombygningen sker som følge af ekspropriation eller til et ekspropriationsberettiget formål. Bestemmelsen er altså langt snævrere, end den ofte antages at være: en almindelig ombygning eller modernisering giver ikke opsigelsesret.

Hertil kommer en OFFENTLIGRETTLIG gyldighedsbetingelse, som let overses. Efter [lov om boligforhold § 3](#) er det ikke tilladt at nedlægge en bolig – hverken ved nedrivning, sammenlægning eller ved at tage den i brug til andet end beboelse – uden kommunalbestyrelsens samtykke. Og [§ 9, stk. 2](#) knytter opsigelsens gyldighed direkte hertil:

»Fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i §§ 3, 4 eller 7, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.«

Samtykket skal altså foreligge PÅ AFGIVELSESTIDSPUNKTET – et efterfølgende samtykke reparerer ikke opsigelsen. Folketingets Ombudsmand har behandlet netop dette samspil i sagen om [nedrivning af ejendom og nedlæggelse af boliger](#), hvor en kommune havde givet et blot MUNDTLIGT og over for bygherren stiltiende samtykke til nedlæggelse af beboelse, uden at lejerne var hørt, og uden at kommunen havde vurderet lejernes mulighed for at opnå anden passende bolig – et forhold, som cirkulæret om boligreguleringsloven udtrykkeligt fremhæver som et obligatorisk hensyn ved nedrivningssamtykke.

Lovgiver har også lukket en omgåelsesvej: efter [lov om boligforhold § 3, stk. 2, nr. 2](#) kan kommunalbestyrelsen ikke nægte samtykke til sammenlægning af boliger under 130 m², men det er en BETINGELSE, at boligerne er ledige, »uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side efter § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2, i lov om leje«. Udlejeren kan altså ikke først opsigte lejerne for eget brug eller nedrivning og dernæst påberåbe sig, at lejlighederne nu er ledige.

Opsiges lejerne efter nr. 2, skal udlejeren efter [§ 174, stk. 2](#) samtidig med opsigelsen tilbyde lejerne at leje en lejlighed af samme art efter genopførelsen eller ombygningen, hvis der overhovedet sker udleje. Ombygges til almene ældre- eller ungdomsboliger, og tilhører lejerne ikke den berettigede personkreds, skal udlejeren i stedet tilbyde en PASSENDE bolig, jf. [§ 174, stk. 3-4](#).

I det almene byggeri er nedrivning og ombygning tilsvarende opsigelsesgrund efter [almenlejeloven § 85, stk. 1, nr. 1](#).

LOV

[Almenlejeloven § 85, stk. 1](#)[Lejeloven § 171, stk. 1](#)[Lejeloven § 174, stk. 2-4](#)[Lov om boligforhold § 3, stk. 1, 2](#)[Lov om boligforhold § 9, stk. 2](#)

Ophævelse ved betalingsmisligholdelse – påkravets formkrav og 14-dagesfristen

Den hyppigste ophævelsesgrund er manglende betaling, jf. § 182, stk. 1, nr. 1. Adgangen er dog spærret af et strengt formaliseret PÅKRAV i § 182, stk. 2, hvis elementer alle skal være opfyldt:

- Påkravet skal være **skriftligt** – og kan efter § 13, stk. 2 **ikke** afgives digitalt.
- Det kan **tidligst afgives efter 3. hverdag** efter sidste rettidige betalingsdag (er den dag en lørdag eller grundlovsdag, først den følgende hverdag).
- Det skal **udtrykkeligt angive**, at lejeforholdet kan ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb.
- Lejeren skal have **14 dage** til at berigtige restancen, regnet fra påkravets fremkomst. Udløber fristen på en helligdag, lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet til den følgende hverdag.
- Udlejeren kan opkræve et **påkravsgebyr** (287 kr. i 2021-niveau, reguleret årligt efter § 204, stk. 1), som selv er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Et påkrav, der ikke lever op til kravene, kan ikke bære en ophævelse. Højesteret fandt i [BS-8/2014-HJR](#), at et påkrav var ugyldigt, fordi udlejeren ikke tydeligt havde anvist det nye betalingssted – lejeren skal med andre ord ikke blot vide, HVAD der skal betales og HVORNÅR, men også HVORTIL.

Omvendt stadfæstede Højesteret i [BS-225/2008-HJR](#) en ophævelse, hvor påkravet var gyldigt, og misligholdelsen væsentlig – en afgørelse, der sammen med BS-8/2014-HJR afgrænser feltet: er påkravet i orden, og betales der ikke inden fristen, er ophævelsen som altovervejende hovedregel berettiget.

Fogedretspraksis følger dette mønster stramt. I [FS-15647/2007-KBH](#) og [FS-3710/2004-ARH](#) blev udsættelsesforretninger fremmet på grundlag af betalingsmisligholdelse. Og i [FS-2952/2018-ESB](#) udsatte fogedretten lejeren TRODS lejerens indsigelser om mangler ved nedsivnings- og varmeanlægget – en påmindelse om, at lejeren ikke egenmægtigt kan tilbageholde lejen som modtræk mod mangler, men må gå ad de veje, der er anvist i lejeloven og hos huslejenævnet.

Et beslægtet, men vigtigt punkt er, HVORNÅR betaling er sket. Vestre Landsret fastslog i erhvervslejesagen [BS-1485/2008-VLR](#), at en DÆKNINGSLØS CHECK ikke udgør effektiv betaling:

»Lejemålet er ophævet ved indkæredes modtagelse af det anbefalede brev den 15. maj 2008. Under hensyn til, at checken af 14. maj 2008 viste sig at være dækningsløs, er der ikke i kraft af checken sket effektiv betaling. Betaling skete først den 16. maj 2008, efter at lejeaftalen var ophævet, jf. erhvervslejelovens § 70, stk. 2.«

Selv om dommen angår [erhvervslejeloven § 70](#), er princippet det samme i boliglejeforhold: det er den EFFEKTIVE betaling – ikke betalingsforsøget – der tæller, og den skal være sket, før ophævelsen kommer frem.

I almene lejeforhold er reglen identisk, jf. [almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 1](#) og [stk. 2](#), dog med et lidt lavere gebyrgrundlag (250 kr. i 2009-niveau).

LOV	Almenlejeloven § 90, stk. 1, 2	Erhvervslejeloven § 70, stk. 1, 2	Lejeloven § 13, stk. 2
	Lejeloven § 182, stk. 1, 2		
PRAKSIS	Højesteret · Manglende tydelig anvisning af nyt betalingssted medfører ugyldigt påkrav Højesteret · Højesterets stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav Landsretten · Landsretssag om ophævelse af erhvervslejemål grundet manglende betaling af husleje Byretten · Fogedrettens udsættelse af lejer grundet betalingsmisligholdelse trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varmeanlæg Byretten · Udsættelse af lejemål på grund af betalingsmisligholdelse: Sag mellem udlejer og lejer		01.05.2014 06.01.2009 09.09.2008 23.08.2018 20.12.2007

§ 7 Væsentlighedskravet i § 183, stk. 1 – bagatelgrænsen som lejerens sidste værn

Selv når en ophævelsesgrund i § 182 formelt foreligger, spærrer [§ 183, stk. 1](#): »Skønnes det forhold, der lægges lejereren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejereren ikke hæve lejeaftalen.« Bestemmelsen er den centrale sikkerhedsventil i ophævelsesretten.

Forarbejderne til § 183 giver usædvanligt konkret vejledning om, hvordan skønnet udøves ved betalingsmisligholdelse:

»Som altovervejende hovedregel betragtes betalingsmisligholdelse som væsentlig misligholdelse. Afgørende for, om udlejereren kan hæve lejeaftalen, er, om betalingen sker før eller efter, at ophævelsen kommer frem til lejereren.«

Og om selve bagatelvurderingen:

»Vurderingen må tage udgangspunkt i, hvor stort det manglende beløb er og længden af misligholdelsesperioden. De to nævnte faktorer indgår begge i vurderingen, idet misligholdelsen totalt set kun kan anses for at være uvæsentlig, hvis både forsinkelsens længde og beløbets størrelse konkret kan anses for uvæsentlige.«

Det er altså et KUMULATIVT krav: både beløbet og forsinkelsen skal være bagatelagtige. Forarbejderne tilføjer, at »en forsinkelse på blot nogle få timer efter fristens udløb i praksis vil kunne anses for at være væsentlig misligholdelse«, og at selv misligholdelse med små beløb – herunder påkravsgebyret – kan bære en ophævelse.

Den praktiske grænse er trukket af Vestre Landsret i [BS-1693/2004-VLR](#), hvor landsretten NÆGTEDE udsættelsesforretningen fremme under henvisning til den dagældende lejelovs § 94, stk. 1 (nu § 183, stk. 1), fordi misligholdelsen var uvæsentlig. Afgørelsen viser, at fogedretten ikke blot skal konstatere, at der forelå en restance ved påkravsfristens udløb, men også foretage den konkrete væsentlighedsprøvelse – og afvise sagen, når både fristoverskridelsen og beløbet er bagatelagtige.

To yderligere pejlemærker fra forarbejderne:

- **Fejl hos tredjemand kan være undskyldende.** Skyldes forsinkelsen fejl hos lejerens pengeinstitut eller hos kommunen, og har lejereren bestræbt sig på at rette op, kan misligholdelsen være uvæsentlig.
- **Ferie o.l. er ikke i sig selv undskyldende**, men indgår i den samlede vurdering.
- **Tidspunktet er afgørende.** »Det er endelig alene forholdene på ophævelsestidspunktet, som er relevante for, om udlejereren kan hæve lejeaftalen. Det er således uden betydning, om lejereren efterfølgende har ændret adfærd.«

Den almene pendant er [almenlejeloven § 91, stk. 1](#), der er ordret identisk.

LOV

[Almenlejeloven § 91, stk. 1](#)[Lejeloven § 183, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsretten afviser fogedforretning om udsættelse af lejemål grundet uvæsentlig misligholdelse

20.08.2004

§ 8 Retten til at rette for sig – § 183, stk. 2 og skillelinjen mellem nr. 1-6 og nr. 7-12

§ 183, stk. 2 giver lejereren en afværgeret: udlejeren kan ikke påberåbe sig forholdene i § 182, stk. 1, nr. 1-6, hvis de er RETTET, inden udlejeren hæver lejeaftalen. Det gælder altså ved:

- manglende betaling (nr. 1),
- benyttelse til andet end aftalt (nr. 2),
- nægtet adgang til det lejede (nr. 3),
- fraflytning i utide (nr. 4),
- vanrøgt (nr. 5), og
- ulovlig overladelse af brugen til andre (nr. 6).

Skæringspunktet er præcist: lejereren kan rette for sig, indtil ophævelsen er KOMMET FREM. Derefter er det for sent. Forarbejderne formulerer det sådan, at lejereren »kan afværge en ophævelse trods klar misligholdelse, hvis lejereren på tidspunktet for ophævelsen ikke længere handler i strid med de gældende regler« – fx ved at ophøre med den ulovlige benyttelse eller ved at bringe det lejede i stand efter vanrøgt.

Omvendt gælder afværgeretten IKKE for § 182, stk. 1, nr. 7-12:

»Det er dog ikke i alle tilfælde, at lejereren har mulighed for at rette for sig. I nogle tilfælde vil udlejeren bevare sin hæveadgang, selv om lejereren efterfølgende har ændret adfærd og ikke længere misligholder. Det vil være tilfældet i de situationer, der er omfattet af § 182, stk. 1, nr. 7-12. Dette kan fx være i det tilfælde, hvor lejereren har udøvet vold mod udlejeren.«

Det er netop denne skillelinje, der forklarer, hvorfor grove husordensovertrædelser (nr. 7) og kriminalitet (nr. 10) kan bære en ophævelse UDEN forudgående advarsel, mens en restance eller en vanrøgtssag altid giver lejereren en sidste chance.

Forarbejderne minder desuden om, at hæveretten kan gå tabt ved PASSIVITET: »Retten til at ophæve lejeaftalen kan falde væk af andre grunde, end at lejereren har rettet for sig. Dette kan fx være, fordi udlejeren ikke har reageret, men forholdt sig passiv.« Udlejeren kan altså ikke gemme en misligholdelse i skuffen som et fremtidigt pressionsmiddel.

Afværgeretten har en klar parallel i nævnspraksis. I 329-118907 havde udlejeren dokumenteret, at lejereren oprindeligt ikke havde overholdt ordens- og vedligeholdelsesreglementet – men da nævnet ved besigtigelsen konstaterede, at hækken var klippet og haven ryddet, fandt nævnet ikke grundlag for hverken advarsel eller betinget opsigelse. Er forholdet bragt i orden inden afgørelsen, bortfalder sanktionsgrundlaget.

LOV

Almenleje-loven § 91, stk. 2

Leje-loven § 182, stk. 1

Leje-loven § 183, stk. 2

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser advarsel og opsigelse efter udbedring af manglende havevedligeholdelse

13.03.2025

§ 9 Ulovlig fremleje og overladelse af brugen – § 182, stk. 1, nr. 6

Overlader lejereren helt eller delvis brugen af det lejede til en anden uden at være berettiget hertil, og bringes forholdet ikke til ophør trods udlejerens indsigelse, kan lejeaftalen hæves efter [§ 182, stk. 1, nr. 6](#). Bestemmelsen indeholder to indbyggede betingelser: der skal være en INDSIGELSE fra udlejereren, og lejereren skal have undladt at rette for sig.

Fremlejeretten er reguleret i [lejeloven § 158](#): lejereren kan fremleje HELE lejligheden i indtil 2 år, når fraværet er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign. Udlejereren kan modsætte sig, hvis ejendommen har færre end 13 beboelseslejligheder, hvis antallet af personer vil overstige antallet af beboelsesrum, eller hvis udlejereren i øvrigt har rimelig grund. Lejereren hæfter efter [§ 159](#) for fremlejetagerens uforsvarlige adfærd og for, at husordenen overholdes.

I det almene byggeri er kravene skarpere: efter [almenlejeloven § 64, stk. 1](#) må lejereren højst fremleje HALVDELEN af beboelsesrummene, og efter [§ 66, stk. 1](#) skal fremlejeaftaler indgås SKRIFTLIGT, og lejereren skal give udlejereren KOPI af fremlejeaftalen INDEN fremlejeperiodens begyndelse.

Praksis. Østre Landsret stadfæstede i [BS-27845/2023-OLR](#) ophævelsen af et alment lejemål på grund af ulovlig fremleje OG manglende fremsendelse af fremlejekontrakten, jf. [almenlejeloven §§ 64, 66, 90 og 91](#). Dommen viser, at den formelle pligt til at fremsende fremlejekontrakten ikke er en ordensforskrift: tilsidesættes den, og fortsætter lejereren forholdet trods påmindelser, er misligholdelsen væsentlig.

Tilsvarende stadfæstede Østre Landsret i [BS-59116/2023-OLR](#) en ophævelse efter [lejeloven § 182, stk. 1](#) på grund af ulovlig fremleje i kølvandet på en andelsboligforenings konkurs.

Ulovlig fremleje kan endda have en STRAFFERETLIG side. I [AM2018.04.04Ø](#) stadfæstede Østre Landsret en dom på 3 måneders betinget fængsel for bedrageri efter [straffeloven § 279](#), fordi en lejer havde fremlejet sin almene lejlighed uden boligforeningens tilladelse og modtaget 67.000 kr. i depositum og forudbetalt leje fra fremlejetagerne under udnyttelse af deres vildfarelse om, at de havde adgang til lejemålet.

Fremleje som opsigelsesgrund. Ved siden af ophævelsesadgangen findes en særlig OPSIGELSESgrund i [§ 171, stk. 1, nr. 5](#): har udlejereren TO ELLER FLERE gange fået meddelelse efter [lov om boligforhold § 86, stk. 8](#) om, at lejereren ikke har efterlevet endelige huslejenævnsafgørelser i sit fremlejeforhold, kan lejemålet opsiges. Fremlejetageren har efter [§ 86, stk. 7](#) endda pligt til at underrette huslejenævnet, hvis fremlejegiveren ikke efterlever afgørelsen. Konstruktionen giver huslejenævnet en indirekte håndhævelsesmekanisme over for fremlejegivere, der systematisk ignorerer nævnets afgørelser.

Korttidsudlejning gennem internetportaler behandles nærmere i [praksisoversigten om Airbnb og korttidsudlejning](#).

LOV	Almenlejeloven § 64, stk. 1	Almenlejeloven § 66, stk. 1	Lejeloven § 158, stk. 1, 2
	Lejeloven § 159	Lejeloven § 171, stk. 1	Lejeloven § 182, stk. 1
	Lov om boligforhold § 86, stk. 7, 8		
PRAKSIS	Landsretten · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs		03.04.2025
	Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten		17.02.2025
	Landsretten · Betinget fængsel for bedrageri ved uautoriseret fremleje af lejlighed		04.04.2018

Nægtet adgang til det lejede – § 182, stk. 1, nr. 3 og bevisbyrden for varslingen

Modsætter lejerer sig, at udlejerer eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, kan lejemålet hæves efter § 182, stk. 1, nr. 3. Adgangsretten hviler på to bestemmelser:

- § 102: »Udlejerer eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.«
- § 186, stk. 1: er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejerer give adgang til at BESE det lejede. Lejerer fastsætter selv tiden, men den skal være mindst 2 timer hveranden hverdag på et for besigtigelsen bekvemt tidspunkt.

Vestre Landsret fandt i [BS-36401/2023-VLR](#), at ophævelsen var berettiget, da lejerer nægtede adgang til fremvisning. Adgangs nægtelse er altså ikke en bagatel – den rammer direkte udlejerens mulighed for at genudleje og dermed for at begrænse sit tab.

Men bevisbyrden ligger hos udlejerer. I [BS-26768/2021-HRS](#) blev lejerer FRIFUNDET for ophævelsen, fordi udlejerer ikke kunne bevise, at besigtigelsen overhovedet var varslet. De to afgørelser tegner tilsammen en klar linje: en adgangs nægtelse kan bære en ophævelse – men kun hvis udlejerer kan dokumentere, at der forelå en behørig, varslet anmodning om adgang, som lejerer afviste.

I øvrigt bemærkes, at lejerer efter § 186, stk. 2 senest 8 dage før fraflytning skal opgive den adresse, hvortil meddelelser – herunder istandsættelseskrav efter § 187 – kan sendes. Den tilsvarende regel i det almene byggeri findes i [almenlejeloven § 93](#).

LOV	Almenlejeloven § 93	Lejeloven § 102	Lejeloven § 182, stk. 1	Lejeloven § 186, stk. 1, 2
PRAKSIS	Landsretten · Ophævelse af lejemål var berettiget efter lejers nægtelse af adgang til fremvisning 09.04.2025 Byretten · Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varsling om besigtigelse 28.06.2023			

Husorden, vanrøgt og grov adfærd – sanktionstrappen fra påmindelse til ophævelse

Tilsidesættelse af god skik og orden er reguleret i en trinvis sanktionsmodel. [Lejeloven § 153, stk. 1](#) opregner elleve adfærdstyper – fra fysisk vold og trusler (nr. 1), farefremkaldende adfærd (nr. 2), generel utryghed og forråelse af ejendommens miljø (nr. 3), chikane (nr. 4), uacceptabel støj (nr. 5), ødelæggelse (nr. 6), vanrøgt (nr. 7) og generende husdyrhold (nr. 8) til den generelle opsamlingsbestemmelse (nr. 11). Lejerer hæfter efter § 153, stk. 3 også for husstandens og gæsters adfærd.

Sanktionerne fastsættes af HUSLEJENÆVNET efter § 154, stk. 1:

1. **Betinget lejeforhold** – overtræder lejerer de fastsatte betingelser inden for 1 år, er der grundlag for opsigelse eller ophævelse.
2. **Advarsel** – om at fornyet overtrædelse kan føre til betinget lejeforhold eller til opsigelse/ophævelse.

Det er efter § 154, stk. 2 en BETINGELSE, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens PÅMINDELSE. Trappen er altså: påmindelse fra udlejer → advarsel eller betinget lejeforhold fra nævnet → opsigelse efter § 171, stk. 1,

nr. 6-7 eller ophævelse efter § 182, stk. 1, nr. 7-8. Nævnets afgørelse om betinget leje forhold skal efter lov om boligforhold § 86, stk. 5 FORKYNDES, hvis den er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt – og både betingelserne og deres ophørstidspunkt skal angives.

Nævnspraksis er rig og forudsigelig:

Afgørelse	Adfærd	Sanktion
173-118998	Truende adfærd, råben, høj musik, natlige forstyrrelser	Advarsel, jf. § 153, stk. 1, nr. 3, 5, 6 og 11
791-12518	Gentagne naboklager over larm efter påtale	Advarsel
169-123160	Rodet have, ulovligt telt trods gentagne henvendelser	Advarsel
161-56462	Pergola opført i strid med råderetskataloget	Advarsel
169-123917	Gentagelse EFTER advarsel – pavillon ikke fjernet	Betinget leje forhold
173-69942	Støjgener og udadreagerende adfærd	Betinget leje forhold
657-116453	Bagtalelse og chikanerende udtalelser, også elektronisk	Betinget leje forhold i 1 år
259-116240, 259-59145, 259-120151	Generende adfærd i strid med ordensreglementet	Betinget leje forhold / advarsel

Det gennemgående mønster er, at FØRSTE overtrædelse efter påmindelse udløser en advarsel, mens GENTAGELSE efter advarsel udløser et betinget leje forhold. I det almene byggeri hviler de samme afgørelser på almenlejeloven § 81 og § 82.

Men trappen kan springes over. Er adfærden tilstrækkeligt grov, er ophævelse berettiget UDEN forudgående advarsel. Vestre Landsret stadfæstede i BS-200/2018-VLR en ophævelse, hvor lejereren eller hans gæster havde kastet tunge genstande fra en altan på 10. etage:

»Af de grunde, fogedretten har anført, tiltrædes det, at det er bevist, at Lejer har udvist den adfærd, der er beskrevet i ophævelsesbrevet, herunder at han eller hans gæster har kastet tunge genstande ud fra altanen på 10. etage. Navnlig under hensyn til den fare for andre beboeres liv og helbred og den frygt herfor, som dette må have givet anledning til, tiltrædes det, at han har misligholdt sine forpligtelser som beboer i så væsentlig grad, at ophævelsen af boligaftalen er berettiget.«

Det dobbelte hensyn – den FYSISKE fare og den PSYKISKE frygt hos naboerne – bærer afgørelsen. Landsretten afviste udtrykkeligt, at forholdet kunne anses som en bagatel.

Også andet ordensstridigt forhold kan bære en ophævelse. I BS-2204/2008-VIB blev et lejemål ophævet på grund af ulovligt dyrehold, jf. den dagældende lejelovs § 93, stk. 1, sammenholdt med væsentlighedsreglen i § 94, stk. 1. Efter § 153, stk. 2 kan husdyrhold i strid med lejeaftale eller husorden i dag udløse retsfølger, UANSET om husdyrholdet er til gene.

Vanrøgt har sin egen bestemmelse i § 182, stk. 1, nr. 5: udlejereren kan hæve, når lejereren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens indsigelse bringer det lejede i stand. Vanrøgt er dermed omfattet af afværgeretten i § 183, stk. 2 – lejereren kan altså afværge ophævelsen ved at istandsætte, indtil ophævelsen kommer frem. Vejledningen om ind- og fraflytningssyn i private udlejningsejendomme afgrænser misligholdelse

fra almindelig slid og ælde: misligholdelse forudsætter, at lejereren ved uagtsomhed eller forsæt har forvoldt skade på det lejede.

LOV	Almenlejeloven § 81, stk. 1	Almenlejeloven § 82, stk. 1	Lejeloven § 153, stk. 1-3
	Lejeloven § 154, stk. 1, 2	Lejeloven § 171, stk. 1	Lejeloven § 182, stk. 1
	Lov om boligforhold § 86, stk. 5		

PRAKSIS	Landsretten · Landsrettens dom i sag om ophævelse af lejeaftale grundet farlig adfærd fra altan	04.07.2018
	Byretten · Dom om ophævelse af lejemål grundet ulovligt dyrehold	04.10.2010
	Huslejenævnet · Lejer modtager advarsel for generende adfærd og brud på god skik og orden	09.09.2025
	Huslejenævnet · Lejer fik advarsel for misligholdelse af have og ulovlig opsætning af telt i strid med husorden	07.04.2025
	Huslejenævnet · Betinget lejemål efter gentagen tilsidesættelse af husorden og manglende fjernelse af pavillon	07.04.2025
	Huslejenævnet · Betinget lejeforhold grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	06.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet giver lejer advarsel for tilsidesættelse af god skik og orden og husorden	22.01.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om betinget lejemål grundet tilsidesættelse af god skik og orden	17.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tildeler lejer advarsel for gentagne støjgener og tilsidesættelse af god ro og orden	16.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Betinget lejemål grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	07.11.2024
	Huslejenævnet · Lejemål gjort betinget grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	05.11.2024
	Huslejenævnet · Lejer pålægges at fjerne ulovlig pergola og modtager advarsel for brud på råderetsregler i almen bolig	07.10.2024

§ 12 Utryghedsskabende kriminalitet – § 182, stk. 1, nr. 10 og den almene fast-track-ordning

En særlig og politisk motiveret ophævelsesgrund findes i [§ 182, stk. 1, nr. 10](#) og i [almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 10](#): lejemålet kan hæves, når lejereren eller et medlem af lejerens HUSSTAND er idømt ubetinget fængselsstraf eller anden frihedsberøvende retsfølge for overtrædelse af en række opregnede straffelovsbestemmelser – bl.a. [straffeloven § 119](#) (vold mod myndighedspersoner), [§ 134 a](#), [§§ 180-181](#) (brandstiftelse), [§ 192 a](#), [§ 216](#), [§ 237](#), [§§ 244-246](#), [§ 266](#), [§ 288](#) – eller for besiddelse af euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, når overtrædelsen er begået inden for 1 KM fra ejendommen.

Højesteret har taget stilling til proportionaliteten i [BS-13328/2018-HJR](#), hvor et alment lejemål blev ophævet som følge af et HUSSTANDSMEDLEMS voldskriminalitet efter [straffeloven § 245, stk. 1](#), jf. [almenlejeloven § 90, stk. 1](#). Sagen illustrerer den skarpe konsekvens: lejereren kan miste sin bolig på grund af et andet husstandsmedlems handlinger, og der skal foretages en proportionalitetsafvejning.

Ordningen blev skærpet ved [lov nr. 890 af 21. juni 2022](#) (»Hurtigere udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet«). Ændringerne indebærer bl.a., at ophævelse i almene lejemål kan ske, SELV OM straffedommen ikke er endelig, medmindre det vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser, og at lejemålet kan ophæves uden forudgående meddelelse, når sagen oversendes fra retten til fogedretten efter [retsplejeloven § 996 b](#).

[Rigsadvokatmeddelelsen om udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet](#) fastlægger anklagemyndighedens rolle i detaljer. Politiet har som udgangspunkt PLIGT til efter anmodning at underrette

en almen udlejer om en SIGTELSE, når fire betingelser er opfyldt: personen bor i udlejerens almene lejebolig, er sigtet for en af de opregnede bestemmelser, forholdet er begået inden for 1 km i fugleflugtslinje fra lejemålet, og det skønnes sandsynligt, at overtrædelsen vil medføre ubetinget frihedsstraf. Udlejerens anmodning skal indeholde en beskrivelse af episoden samt tid, sted, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse. Underretning kan undlades, hvis efterforskningsmæssige hensyn taler imod. Udlejerer har tavshedspligt, jf. [retsplejeloven § 996 b, stk. 2](#).

Anklagemyndigheden skal endvidere efter [meddelelsens pkt. 6.3](#) videregive oplysninger om DOMME omfattet af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10 – uanset om dommen er endelig – men dommen skal anonymiseres i nødvendigt omfang af hensyn til databeskyttelsesreglerne.

Et vigtigt værn for lejeren følger af [pkt. 6.2](#): bortfalder grundlaget for ophævelsen, fordi en højere instans ændrer straffedommen, er udlejer forpligtet til at svare ERSTATNING og tilbyde GENHUSNING til lejeren. Anklagemyndigheden skal derfor underrette både lejer og udlejer, når landsretten når til et andet resultat end stadfæstelse.

NB: Henvisningen til [straffeloven § 119 b](#) udgår af lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10, ved [lov nr. 263 af 11. februar 2026](#) med virkning fra 15. februar 2026, som konsekvens af, at § 119 b ophæves.

Endelig kan en tidligere opsigelse eller ophævelse få konsekvenser for lejerens fremtidige boligmuligheder: efter [vejledning om udlejning af almene boliger, pkt. 8.1.3](#) kan en boligorganisation efter en konkret vurdering AFVISE en boligsøgende, der inden for to år har fået opsagt eller ophævet et lejemål i samme boligområde efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4 eller 5, eller § 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13. Afvisning kan dog IKKE ske, hvis lejeren ved dom har fået medhold i, at opsigelsen eller ophævelsen var uberettiget, eller hvis lejeren har gjort indsigelse, og udlejer ikke rettidigt har indbragt sagen for boligretten.

LOV

[Almenlejeloven § 85, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 90, stk. 1](#)[Lejeloven § 182, stk. 1](#)[Retsplejeloven § 996b, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Ophævelse af alment lejemål som følge af husstandsmedlems voldskriminalitet og proportionalitetsafvejning

13.11.2018

Fogedretten som prøvelsesinstans – og kommunens handlepligt over § 13 for udsættelsestruede lejere

En ophævelse er ikke i sig selv et fuldbyrdelsesgrundlag. Flytter lejeren ikke frivilligt, må udlejer gå til fogedretten, og først dér prøves ophævelsens berettigelse i praksis. Det er derfor i FOGEDRETTE, at hovedparten af de materielle spørgsmål afgøres – og fogedretten er ikke en ekspeditionsinstans.

Proveintensiteten fremgår af [BS-1693/2004-VLR](#), hvor landsretten nægtede udsættelsesforretningen fremme, fordi misligholdelsen var uvæsentlig. Fogedretten skal altså foretage den fulde væsentlighedsprøvelse efter [§ 183, stk. 1](#) – og afvise sagen, hvis både beløbet og fristoverskridelsen er bagatelagtige. Tilsvarende blev udsættelsessagerne i de sager, der førte til [BS-33558/2024-HJR](#) og [BS-619/2023-OLR](#), afvist af fogedretten på grund af opsigelsens formmangler – lejeren kan altså rejse ugyldighedsindsigelsen FØRSTE GANG i fogedretten.

Omvendt skal fogedretten fremme sagen, når betingelserne er opfyldt, uanset lejerens modkrav. I [FS-2952/2018-ESB](#) blev lederen udsat trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varmeanlægget.

Kommunens handlepligt. Udsættelsessager har en socialretlig dimension, som ofte overses. Efter [almenlejeloven § 92, stk. 2](#) skal en almen udlejer SENEST SAMTIDIG med indgivelsen af udsættelsesanmodningen til fogedretten underrette KOMMUNEN skriftligt med lejerens navn og adresse. Kommunens pligt følger af retssikkerhedslovens § 5 a, som beskrevet i [vejledningen om kommunernes handlepligt over for udsættelsestruede lejere](#): kommunalbestyrelsen skal STRAKS behandle spørgsmålet om hjælp, når den modtager fogedrettens underretning om, at en borger udsættes, og der er børn eller unge under 18 år i husstanden, eller kommunen er i besiddelse af oplysninger, der sandsynliggør behov for hjælp.

At kommunens medvirken har reel processuel betydning viser [FS-20640/2008-KBH](#), hvor fogedretten UDSATTE udsættelsesforretningen på grund af socialforvaltningens manglende deltagelse.

Bemærk, at underretningspligten i almenlejeloven kun gælder ved BETALINGSMISLIGHOLDELSE, men kommunens handlepligt efter retssikkerhedslovens § 5 a udløses også af fogedrettens underretning om en faktisk udsættelse – og den omfatter både almene og private udlejningsboliger.

LOV	Almenlejeloven § 92, stk. 2	Lejeloven § 183, stk. 1
PRAKSIS		
	Højesteret · Ugyldighed af opsigelse ved manglende oplysning om skriftlighedskrav og fordeling af sagsomkostninger ved hævet sag	14.03.2025
	Landsretten · Landsretten stadfæster afvisning grundet manglende oplysning om skriftlighedskrav ved opsigelse af lejemål	01.12.2023
	Landsretten · Landsretten afviser fogedforretning om udsættelse af lejemål grundet uvæsentlig misligholdelse	20.08.2004
	Byretten · Fogedrettens udsættelse af lejer grundet betalingsmisligholdelse trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varmeanlæg	23.08.2018
	Byretten · Udsættelse af lejemål udsat grundet manglende deltagelse fra socialforvaltningen	25.11.2008

§ 14 Lejerens egne ophørsmuligheder – og hvornår lejeforholdet ophører af sig selv

Oversigtens fokus er udlejerens opsigelse og ophævelse, men billedet er ikke komplet uden lejersiden.

Lejerens frie opsigelse. Efter [§ 169, stk. 1](#) kan lederen frit opsig lejeforholdet, medmindre andet er aftalt. Der gælder dog et ægtefællesamtykke efter [stk. 2](#): lederen må ikke uden ægtefællens samtykke opsig lejemål om FAMILIENS BOLIG eller om lokaler knyttet til ægtefællernes virksomhed. Opsigelsen har vidtrækkende afledte virkninger – huslejenævnene afviser rutinemæssigt verserende mangelssager, når lederen har opsagt, fordi den RETLIGE INTERESSE bortfalder. Det skete i [671-123284](#), hvor nævnet udtalte:

»Henset hertil og manglernes karakter finder nævnet ikke længere, at lejer har en retlig interesse i at få prøvet de anførte mangler, da nævnet jf. lejelovens § 114 skal fastsætte en frist for udlejer til at få eventuelle mangler udført, inden Huslejenævnet kan bestemme, at lejen skal nedsættes...«

Lejere med verserende mangelssager bør derfor overveje rækkefølgen nøje – opsiges lejemålet, mistes prøvelsesadgangen. Mangelsspørgsmål er nærmere behandlet i [praksisoversigten om vedligeholdelse](#) og [praksisoversigten om skimmelsvamp](#).

Lejerens ophævelse. Lejeren kan hæve ved udlejerens væsentlige misligholdelse, men bevisbyrden er tung. Vestre Landsret frifandt i [BS-1122/2011-VLR](#) udlejeren, fordi lejeren ikke havde bevist, at lugtgenerne var så væsentlige, at han var berettiget til at hæve – der forelå modstridende forklaringer, ingen objektive måledata, og lejeren havde underskrevet indflytningsrapporten uden indsigelser. Til sammenligning fik lejeren medhold i erhvervslejesagen [BS-452/2014-VLR](#), hvor udlejeren ikke havde afhjulpnet en vandskade, jf. [erhvervslejeloven § 19, stk. 1](#). Kontrasten er lærerig: det er ikke MANGLEN i sig selv, men den DOKUMENTEREDE, ikke-afhjulpede mangel af væsentlig karakter, der bærer en lejerophævelse.

Tidsbegrænsning og lejers død. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved lejetidens udløb, jf. [§ 173, stk. 1](#) – men boligretten kan efter [stk. 3](#) TILSIDESÆTTE tidsbegrænsningen, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Og benytter lejeren med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter udløbet, uden at udlejeren har opfordret til fraflytning, fortsætter lejeforholdet UDEN tidsbegrænsning, jf. [stk. 2](#).

Ved lejers død har den efterlevende ægtefælle RET – men ikke PLIGT – til at fortsætte lejeforholdet. Beboerklagenævnet fastslog i [217-124270](#), at en ægtefælle, der udtrykkeligt fravalgte at fortsætte lejeforholdet efter [almenlejeloven § 71](#), heller ikke hæftede for istandsættelsesudgifterne ved fraflytningen. Valget om at fortsætte er altså også et valg om at overtage forpligtelserne.

LOV

[Almenlejeloven § 71](#)[Erhvervslejeloven § 19, stk. 1](#)[Lejeloven § 169, stk. 1, 2](#)[Lejeloven § 173, stk. 1-3](#)

PRAKSIS	Landsretten · Lejers Ret til at Ophæve Erhvervslejemål Grundet Udlejers Manglende Afhjælpning af Vandskade	26.02.2016
	Landsretten · Landsretten frifinder boligforening i sag om ophævelse af lejeaftale pga. lugtgener	29.03.2012
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser mangelsklage – lejer mistede retlig interesse ved opsigelse af lejemålet	16.04.2026
	Huslejenævnet · Overlevende ægtefælle hæfter ikke for flytteafregning, da hun fravalgte at fortsætte lejeforholdet efter lejers dødsfald	16.12.2025

§ 15 Sammenfatning: hvor sagerne vindes og tabes

Praksis tegner et bemærkelsesværdigt asymmetrisk billede af, hvor de to ophørsformer bryder sammen.

Opsigelser tabes på formen. Højesterets dom af 14. marts 2025 i [BS-33558/2024-HJR](#) har gjort det klart, at [§ 176, stk. 1](#) skal læses sammen med [stk. 2](#) – opsigelsen skal udtrykkeligt oplyse, at indsigelsen skal være SKRIFTLIG. Sammen med kravet om klar og entydig angivelse af opsigelsesgrunden, med forbuddet mod digitale meddelelser i [§ 13, stk. 2](#), og med forarbejdernes ord om, at »manglerne ikke kan efterfølgende afhjælpes«, er formkravene i praksis blevet den mest effektive lejerbeskyttelse i loven. En formmangelfuld opsigelse kan ikke repareres – kun gentages med nye frister.

Ophævelser tabes på væsentligheden. [§ 183, stk. 1](#) er ikke en tom formel. Fogedretten skal foretage en reel prøvelse, og både beløbets størrelse OG forsinkelsens længde skal være bagatelagtige, før misligholdelsen kan afvises som uvæsentlig, jf. [BS-1693/2004-VLR](#). Er de det, skal udsættelsesforretningen nægtes fremme.

Men ved grov adfærd viger begge værn. Er der tale om forhold omfattet af [§ 182, stk. 1, nr. 7-12-](#), bortfalder både afværgeretten i [§ 183, stk. 2](#), og kravet om forudgående advarsel. [BS-200/2018-VLR](#) og

[BS-13328/2018-HJR](#) viser tilsammen, at farefremkaldende adfærd og alvorlig kriminalitet – også begået af husstandsmedlemmer – kan koste boligen omgående.

Praktisk tjekliste for udlejer:

- Er opsigelsesgrunden overhovedet blandt de udtømmende opregnede i [§§ 170-171](#)?
- Er opsigelsen skriftlig, angiver den grunden klart, oplyser den om indsigelsesadgangen – og om at indsigelsen skal være **skriftlig**?
- Ved eget brug: er opsigeren en fysisk person, agter denne reelt at bebo lejligheden, er varslet mindst 1 år, og holder opsigelsen til en rimelighedsafvejning efter [§ 172, nr. 2](#)?
- Ved nedrivning/nedlæggelse: foreligger kommunalbestyrelsens samtykke ALLEREDE ved opsigelsens afgivelse, jf. [lov om boligforhold § 9, stk. 2](#)?
- Ved ophævelse for restance: er påkravet afgivet tidligst 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag, er 14-dagesfristen respekteret, og angiver påkravet udtrykkeligt ophævelsesrisikoen og betalingsstedet?
- Er misligholdelsen væsentlig – og har lejerer rettet for sig, inden ophævelsen kom frem?
- Ved husordenssager: er der givet påmindelse, og er nævnets sanktionstrappe fulgt – medmindre adfærden er så grov, at trinene kan springes over?

Praktisk tjekliste for lejer:

- Gennemgå opsigelsen for formmangler FØR alt andet – formmanglen kan påberåbes helt frem til fogedretsbehandlingen.
- Send ALTID indsigelsen som fysisk brev inden 6 uger. En mail er retligt uden virkning som indsigelse, jf. [U.2022.4449H](#).
- Ved restance: betal FØR ophævelsen kommer frem – derefter er det for sent.
- Overvej rækkefølgen: opsiges du selv lejermålet, mister du typisk den retlige interesse i verserende mangelssager.

LOV	Lejeloven § 13, stk. 2	Lejeloven § 172	Lejeloven § 176, stk. 1, 2
	Lejeloven § 182, stk. 1, 2	Lejeloven § 183, stk. 1, 2	Lov om boligforhold § 9, stk. 2
PRAKSIS	Højesteret · Ugyldighed af opsigelse ved manglende oplysning om skriftlighedskrav og fordeling af sagsomkostninger ved hævet sag 14.03.2025 Højesteret · Digital indsigelse mod opsigelse af lejemål var ugyldig trods bekræftelse af modtagelse 02.09.2022 Højesteret · Ophævelse af alment lejemål som følge af husstandsmedlems voldskriminalitet og proportionalitetsafvejning 13.11.2018 Landsretten · Landsrettens dom i sag om ophævelse af lejeaftale grundet farlig adfærd fra altan 04.07.2018 Landsretten · Landsretten afviser fogedforretning om udsættelse af lejemål grundet uvæsentlig misligholdelse 20.08.2004		

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Almenlejeloven § 90	stk. 1	Lejeloven § 170
Lejeloven § 171	stk. 1	Lejeloven § 172

Lejeloven § 176	stk. 1, 2	Lejeloven § 182	stk. 1, 2
Lejeloven § 183	stk. 1, 2		

MATERIALE Citerede afgørelser 39 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 6

14.03.2025	Ugyldighed af opsigelse ved manglende oplysning om skriftlighedskrav og fordeling af sagsomkostninger ved hævet sag	33558-2024
02.09.2022	Digital indsigelse mod opsigelse af lejemål var ugyldig trods bekræftelse af modtagelse	32135-2021
05.05.2020	Krav om fysisk skriftlighed ved lejers indsigelse mod opsigelse af beboelseslejemål	bs-40269-2019-hjr
13.11.2018	Ophævelse af alment lejemål som følge af husstandsmedlems voldskriminalitet og proportionalitetsafvejning	bs-13328-2018-hjr
01.05.2014	Manglende tydelig anvisning af nyt betalingssted medfører ugyldigt påkrav	6044-7230
06.01.2009	Højesterets stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav	631-723

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS 11

09.04.2025	Ophævelse af lejemål var berettiget efter lejers nægtelse af adgang til fremvisning	9943-11634
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
15.01.2025	Østre Landsret tilsidesætter opsigelse af 73-årig lejer efter en rimelighedsafvejning	9714-11342
01.12.2023	Landsretten stadfæster afvisning grundet manglende oplysning om skriftlighedskrav ved opsigelse af lejemål	9468-11017
04.07.2018	Landsrettens dom i sag om ophævelse af lejeaftale grundet farlig adfærd fra altan	1384-1682
04.04.2018	Betinget fængsel for bedrageri ved uautoriseret fremleje af lejlighed	AM2018.04.04Ø
26.02.2016	Lejers Ret til at Ophæve Erhvervslejemål Grundet Udlejers Manglende Afhjælpning af Vandskade	6942-8334
29.03.2012	Landsretten frifinder boligforening i sag om ophævelse af lejeaftale pga. lugtgener	2751-3276
09.09.2008	Landsretssag om ophævelse af erhvervslejemål grundet manglende betaling af husleje	1298-1567
20.08.2004	Landsretten afviser fogedforretning om udsættelse af lejemål grundet uvæsentlig misligholdelse	5572-6669

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS 7

28.06.2023	Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varsling om besigtigelse	9903-11587
10.05.2023	Dom om opsigelse af lejemål til eget brug og lejemålets karakter	9631-11235
23.08.2018	Fogedrettens udsættelse af lejer grundet betalingsmisligholdelse trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varme anlæg	698-793
04.10.2010	Dom om ophævelse af lejemål grundet ulovligt dyrehold	2548-3036
25.11.2008	Udsættelse af lejemål udsat grundet manglende deltagelse fra socialforvaltningen	1279-1538
20.12.2007	Udsættelse af lejemål på grund af betalingsmisligholdelse: Sag mellem udlejer og lejer	629-721
01.07.2004	Udsættelse af lejer på grund af manglende huslejebetaling	5571-6668
HUSLEJENÆVNEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		14
16.04.2026	Huslejenævnet afviser mangelsklage – lejer mistede retlig interesse ved opsigelse af lejemålet	03.09.00 - - K08-39-25
16.12.2025	Overlevende ægtefælle hæfter ikke for flytteafregning, da hun fravalgte at fortsætte lejeforholdet efter lejers dødsfald	217-10602
25.09.2025	Udlejer pålægges tilbagebetaling af depositum og husleje efter fraflytning, da lejekontrakt ikke var gyldig, og opsigelse for eget brug var i strid med Lejeloven	860-121107
09.09.2025	Lejer modtager advarsel for generende adfærd og brud på god skik og orden	259-120151
07.04.2025	Lejer fik advarsel for misligholdelse af have og ulovlig opsætning af telt i strid med husorden	169-123160
07.04.2025	Betinget lejemål efter gentagen tilsidesættelse af husorden og manglende fjernelse af pavillon	25/1279
13.03.2025	Huslejenævnet afviser advarsel og opsigelse efter udbedring af manglende havevedligeholdelse	329-118907
06.02.2025	Betinget lejeforhold grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	657-116453
22.01.2025	Huslejenævnet giver lejer advarsel for tilsidesættelse af god skik og orden og husorden	173-118998
17.12.2024	Huslejenævnets afgørelse om betinget lejemål grundet tilsidesættelse af god skik og orden	2024-019632
16.12.2024	Huslejenævnet tildeler lejer advarsel for gentagne støjgener og tilsidesættelse af god ro og orden	791-12518
07.11.2024	Huslejenævnet: Betinget lejemål grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	259-59145
05.11.2024	Lejemål gjort betinget grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	173-69942
07.10.2024	Lejer pålægges at fjerne ulovlig pergola og modtager advarsel for brud på råderetsregler i almen bolig	161-56462
PROCESBEVILLINGSNÆVNEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		1

13.05.2024	Procesbevillingsnævnet: Skal udlejers opsigelse oplyse, at lejers indsigelse skal være skriftlig? – kæretiladelse til Højesteret	23/49958
------------	--	----------

09

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over skimmelsvamp i lejebolig – huslejenedsættelse og ophævelse

Vedligeholdelsespligt, mangelsbeføjelser og bevisbyrde ved fugt og skimmel

Version 2 · Opdateret 24. jun. 2026 · 21 afgørelser · 2020-2026

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Skimmelsvamp i lejeboliger er et af de hyppigste tvistpunkter mellem lejere og udlejere i dansk lejeret. Retsgrundlaget hviler på lejelovens §§ 89, 95-96 og 111-114 samt lov om boligforhold og byggelovgivningen. Praksis fra huslejenævnene, boligretterne og landsretterne viser, at skimmelsvamp forårsaget af bygningsmæssige forhold – herunder kuldebroer, utæt klimaskærm og manglende ventilation – som udgangspunkt udgør en mangel, som udlejer bærer risikoen for. Lejers beføjelser spænder fra krav om afhjælpning og forholdsmæssigt afslag til ophævelse ved væsentlige mangler, men de processuelle rammer varierer markant: huslejenævnet kan pålægge vedligeholdelsesarbejder og betinget lejenedsættelse, mens krav om forholdsmæssigt afslag, erstatning og ophævelse hører under boligretten.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Skimmelsvamp forårsaget af bygningsmæssige forhold (kuldebroer, utæt tag, manglende ventilation, utætte rør) er en mangel efter lejelovens § 95, som udlejer bærer risikoen for – uanset om det udgør en sundhedsrisiko.
- 02** Udlejer har den fulde udvendige vedligeholdelsespligt efter lejelovens § 112, stk. 2, herunder ansvaret for klimaskærm, installationer og bygningsdele, der forårsager fugt og skimmel.
- 03** Huslejenævnet kan pålægge udlejer at udbedre skimmelsvamp efter § 114, stk. 2, men har ikke kompetence til at tilkende forholdsmæssigt afslag i lejen efter § 95, stk. 2 – dette hører under boligretten.
- 04** Huslejenævnets betingede lejenedsættelse efter § 114, stk. 2, udløses kun hvis udlejer ikke overholder en fastsat udbedringsfrist – ikke med tilbagevirkende kraft for perioden før fristen.
- 05** Bevisbyrden for skimmelsvamp som mangel hviler på lejer, men udlejer har bevisbyrden for at godtgøre, at skimmelsvampen skyldes lejers adfærd (manglende udluftning, tørring af tøj mv.) snarere end bygningsmæssige forhold.

- 06** Nævnet træffer afgørelse på grundlag af egen besigtigelse; skimmelsvamp der ikke kan konstateres visuelt ved besigtigelsen, fører typisk til afvisning, medmindre lejerer fremkommer med overbevisende fagkyndige rapporter.
- 07** Krav om genhusning, erstatning for sundhedsskader, ødelagt indbo og flytteomkostninger hører under boligretten – huslejenævnet har ikke kompetence hertil.
- 08** Kuldebro i ældre ejendomme begrundes ikke fritagelse for udlejer: selvom kuldebroen er en bygningsmæssig egenskab og ikke manglende vedligehold i traditionel forstand, bærer udlejer risikoen for ejendommens bygningsdele.
- 09** Ved fraflytningssager kan huslejenævnet skønsmæssigt nedsætte udlejers istandsættelseskrav, når en del af slid og skader skyldes fugt- og skimmelforhold, som var udlejers ansvar.
- 10** Indbo- og familieforsikringer dækker typisk ikke skimmelskade som selvstændig begivenhed – dækning forudsætter en bagvedliggende dækningsberettiget årsag som pludseligt rørbrud eller stormskade.
- 11** Kommunalbestyrelsen kan gribe ind med påbud eller kondemnering efter byggelovens § 17 og byfornyelseslovens § 75-76, når skimmelsvamp udgør sundhedsfare – dette supplerer lejerens civile beføjelser.

Lovgrundlag: Udlejers vedligeholdelsespligt og lejerens mangelsbeføjelser

§ 1

Den lejeretlige regulering af skimmelsvamp i boliger bygger på et samspil mellem udlejers pligt til at stille det lejede til rådighed i god stand, vedligeholdelsesreglerne og lejerens mangelsbeføjelser.

Udlejers grundpligt følger af [Lejelovent § 89](#), hvorefter udlejer skal stille det lejede til lejerens rådighed i *god og forsvarlig stand* fra lejeforholdets begyndelse. Denne pligt suppleres af **vedligeholdelsesreglerne** i [§§ 111-112](#):

- [§ 111](#) definerer vedligeholdelse som reparationer og udskiftninger til at bevare lejemålets stand, og sonderer mellem indvendig vedligeholdelse (hvidtning, maling, tapetsering, gulvbehandling) og udvendig vedligeholdelse (alt øvrigt).
- [§ 112, stk. 2](#) pålægger udlejer at holde ejendommen *forsvarligt ved lige*, herunder alle indretninger til afløb og forsyning med el, gas, vand, varme og kulde.

Skimmelsvamp aktualiserer typisk **lejerens mangelsbeføjelser** i [Lejelovent § 95](#):

- **Stk. 1:** Afhjælper udlejer ikke straks en mangel efter påkrav, kan lejer selv afhjælpe for udlejerens regning.
- **Stk. 2:** Lejer kan kræve et **forholdsmæssigt afslag** i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi.

Ved **væsentlige mangler** giver [§ 96, stk. 1](#) lejer ret til at ophæve lejeaftalen, hvis udlejer ikke afhjælper straks, eller manglen ikke kan afhjælpes inden rimelig tid.

Som forarbejderne til lejeoven udtrykker det:

"Afgørende for, om der foreligger en mangel, er parternes aftale og lovens regler. Det vurderes ud fra en objektiv bedømmelse, om der foreligger en mangel, og det er således ikke en betingelse, at udlejeren kan bebrejdes det pågældende forhold."

Det er således en **objektiv bedømmelse** – ikke en culpavurdering – der afgør, om der foreligger en mangel. Udlejeren bærer som udgangspunkt risikoen for hændelig forringelse af ejendommen.

LOV

Lejeloven § 89

Lejeloven § 95, stk. 1, 2

Lejeloven § 96, stk. 1

Lejeloven § 111

Lejeloven § 112, stk. 2

§ 2 Hvornår udgør skimmelsvamp en retlig mangel?

Praksis fra huslejenævnene viser, at skimmelsvamp udgør en retlig mangel, når den skyldes **bygningsmæssige forhold** – uanset om den konkret udgør en sundhedsrisiko. Det afgørende er, om skimmelsvampens årsag ligger inden for udlejers ansvarssfære.

Bygningsmæssige årsager der typisk udløser udlejers ansvar:

- Kuldebroer i ældre ejendomme (gavl/facadehjørner)
- Utæt tag, tagrender eller klimaskærm
- Defekte fuger og murværk
- Manglende eller utilstrækkelig ventilation
- Utætte vand- og afløbsinstallationer
- Fejlkonstruktioner (manglende dampspærre, utilstrækkelig isolering)

I [Huslejenævnets afgørelse af 17. september 2025](#) om skimmelsvamp forårsaget af en kuldebro i en 1965-ejendom fastslog nævnet principielt:

Selvom årsagen til skimmelsvampen var en kuldebro – en bygningsmæssig egenskab – bærer udlejer risikoen for ejendommens bygningsdele i henhold til sin vedligeholdelsespligt efter [Lejeloven § 112](#). Omfanget af skimmelsvampen var væsentligt og oversteg, hvad en lejer skal tåle, uanset om det udgjorde en sundhedsrisiko eller ej.

Udlejer forsøgte forgæves at gøre gældende, at kuldebroer er "almindelige i ældre ejendomme" og lejers ansvar at afvaske og male. Nævnet afviste dette og pålagde udbedring med tillægsgebyr.

Grænsen for mangel: Mindre kosmetiske forekomster, der svarer til normalt niveau for ejendommens alder og type, udgør ikke nødvendigvis en mangel. I [Huslejenævnets afgørelse af 25. marts 2026](#) afviste nævnet i Jammerbugt en klage, idet kommunens byggesagsbehandler karakteriserede pletterne som **normale** for ejendommen og vurderede boligen egnet til raske personer (kategori C).

[Bygningsreglementet \(BR18\) § 336](#) fastsætter, at bygningskonstruktioner og -materialer ikke må have et fugtindhold, der ved indflytning medfører risiko for vækst af skimmelsvamp. Denne norm indgår i den samlede vurdering af, om der foreligger en mangel.

LOV

BR18 § 336

Lejeloven § 112

PRAKSIS	Huslejenævnet · Skimmelsvamp i rækkehus afvist som vedligeholdelsesmangel – Huslejenævnet Jammerbugt	25.03.2026
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen	17.09.2025

§ 3 Bevisbyrde og dokumentation: Besigtigelse og fagkyndige rapporter

Bevisbyrden for, at der foreligger en mangel, påhviler som udgangspunkt **lejereren**. I praksis er nævnets **egen besigtigelse** den vigtigste beviskilde – kan skimmelsvampen ikke konstateres visuelt, fører det typisk til afvisning.

I [sagen af 8. november 2024](#) havde lejereren fremlagt en skimmelsvampprøve (kategori C), men nævnet konstaterede ved besigtigelse ingen synlige tegn på angreb. Afgørelsen stadfæstedes af Ankenævnet i [sagen af 26. februar 2025](#).

Omvendt kan **fagkyndige rapporter** vende nævnets vurdering. I [sagen af 10. september 2024](#) ændrede Ankenævnet Huslejenævnets afgørelse efter at lejereren fremlagde en rapport fra KHC Architects, der konkluderede, at fugtproblemerne skyldtes utætheder i konstruktionen. Tilsvarende i [sagen af 20. februar 2025](#), hvor en rapport fra Østergaard bygge & indeklimateknik a/s dokumenterede massiv skimmelvækst forårsaget af fejlkonstruktioner.

Typiske dokumentationsformer:

Dokumentation	Bevisværdi
Mycometer-/luftanalyse (kategori A-C)	Indikativ, men ikke tilstrækkelig alene
Fagkyndig rapport (byggesagkyndig/ingeniør)	Høj – særligt når årsagssammenhæng fastslås
Temperatur-/fugtlog	Understøttende
Fotografisk dokumentation	Understøttende – fotos af synlig vækst og fugtspor
Kommunal undersøgelse (byggesagsbehandler)	Betydelig vægt hos nævnet

Udlejers modbevis: Udlejer kan anføre, at skimmelsvampen skyldes lejers **brugerafdærd** (manglende udluftning, tørring af tøj indendørs, lukkede ventiler, opmagasinering). Denne indsigelse afvises dog regelmæssigt, når den modsiges af tekniske rapporter.

LOV [LejeLoven § 114, stk. 1](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævn stadfæster afgørelse: Udlejer pålægges ikke at udbedre vedligeholdelsesmangler vedrørende skimmelsvamp og varme	26.02.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn pålægger udlejer at udbedre vandindtrængen og skimmelsvamp efter klage over manglende vedligeholdelse	20.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser pålæg om udbedring af skimmelsvamp og varmemangler, da mangleerne ikke kunne konstateres ved besigtigelse	08.11.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnets Ankenævn pålægger udlejer at udbedre fugt og skimmelsvamp efter lejers anke	10.09.2024

§ 4 Huslejenævnets kompetence: Udbedringspåbud og betinget lejenedsættelse

Huslejenævnets rolle i skimmelsvampsager er centralt reguleret i [Lejeloven § 114](#). Nævnets kompetence er imidlertid **begrænset** til bestemte spørgsmål, og praksis viser en klar sondring:

Inden for nævnets kompetence (§ 114):

- Pålæg om at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder (afrensning, skimmelsanering, tætning af klimaskærm)
- Fastsættelse af udbedringsfrist (typisk 1-6 måneder)
- Betinget lejenedsættelse, der udløses *hvis* udlejer overskrider den fastsatte frist

Uden for nævnets kompetence (hører under boligretten):

- Forholdsmæssigt afslag i lejen efter [§ 95, stk. 2](#)
- Ophævelse efter [§ 96](#)
- Erstatning for sundhedsskader, ødelagt indbo, flytteomkostninger
- Genhusning

Denne kompetenceafgrænsning illustreres tydeligt i [sagen af 12. august 2025](#), hvor lejeren krævede 50 % forholdsmæssigt afslag som følge af skimmelsvamp. Huslejenævnet afviste at behandle sagen og henviste til, at krav om forholdsmæssigt afslag efter § 95, stk. 2 hører under **boligretten** i første instans.

Tilsvarende afviste Beboerklagenævnet i [sagen af 10. januar 2025](#) at tage stilling til genhusning og forholdsmæssigt lejeafslag.

Nævnet har heller ikke kompetence til at pålægge udlejer at gennemføre **skimmelsvampeundersøgelser** i destruktiv forstand – det kan dog pålægge udlejer at lade fagkyndig undersøge lejemålet, som det skete i [sagen af 30. august 2023](#).

Ved **fraflytning** bortfalder lejers retlige interesse i udbedringskravet, og nævnet afviser sagen, som det skete i [sagen af 2. december 2025](#).

LOV	Lejeloven § 95, stk. 2	Lejeloven § 96, stk. 1	Lejeloven § 114, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser mangelssag (skadedyr/skimmelsvamp) grundet lejers fraflytning og manglende retlig interesse			02.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten			12.08.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets afgørelse om skimmelsanering og afvisning af krav om genhusning			10.01.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt undersøgelse for skimmelsvamp efter utilstrækkelig udbedring af vandskade			30.08.2023

§ 5 Forholdsmæssigt afslag og betinget lejenedsættelse i praksis

Lejerens ret til forholdsmæssigt afslag følger af to forskellige hjemler med vidt forskellige processuelle rammer:

1. Forholdsmæssigt afslag efter [§ 95, stk. 2](#) – gælder *så længe* en mangel forringer det lejedes værdi for lejeren. Forarbejderne præciserer:

Et forholdsmæssigt afslag kan gives, indtil afhjælpning sker. Det er ikke en betingelse, at manglen er væsentlig, men det kræves, at lejereren kan bevise, at manglen er værdiforringende. Er lejemålet helt ubeboeligt, vil afslaget kunne være på 100 pct.

Dette krav behandles af **boligretten** – ikke huslejenævnet. I [sagen af 12. august 2025](#) krævede lejereren 50 % afslag, mens udlejerens tilbød 25 %. Nævnet afviste sagen som hørende under boligretten.

2. Betinget lejenedsættelse efter § 114, stk. 2 – udløses kun hvis udlejer **ikke overholder en fastsat udbedringsfrist**. Denne mekanisme kan huslejenævnet benytte.

Et markant eksempel er [sagen af 6. maj 2025](#), hvor nævnet pålagde udlejer udbedring af omfattende skimmelsvamp og fugtskader i hele lejemålet med en betinget lejenedsættelse på **50 %** fra fristens udløb, hvis arbejderne ikke var gennemført inden 2 måneder.

I [sagen af 11. marts 2025](#) fastsatte nævnet i Vejle en lejenedsættelse på 450 kr. månedligt ved manglende udbedring inden 4 uger – et væsentligt lavere beløb svarende til manglens begrænsede omfang.

Den typiske afslagsprocent i praksis afhænger af omfanget:

Omfang af skimmelsvamp	Typisk afslag (boligretten)
Mindre pletvis forekomst i ét rum	10-15 %
Flere rum berørt, sundhedsmæssig gene	20-35 %
Omfattende angreb, dele af boligen ubeboelige	35-50 %
Hele boligen ubeboelig	Op til 100 %

LOV

[Lejeloven § 95, stk. 2](#)[Lejeloven § 114, stk. 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten 12.08.2025

Huslejenævnet · Påbud om udbedring af omfattende skimmelsvamp og fugtskader samt betinget lejenedsættelse på 50 % 06.05.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afgør tvist om vedligeholdelsespligt for køleskab, afløb, tagrender og vandvarmer med delvist medhold til lejer 11.03.2025

§ 6 Kuldebro, bygningskonstruktion og udlejers risikoansvar

Et gennemgående tema i huslejenævnspraksis er **kuldebroer** i ældre ejendomme – typisk i hjørnet mellem gavl- og facadevæg – som medfører overfladekondens og skimmelvækst. Udlejere anfører regelmæssigt, at kuldebroer er et normalt fænomen i ældre ejendomme og ikke udtryk for manglende vedligeholdelse. Nævnspraksis afviser konsekvent dette synspunkt.

I [sagen af 17. september 2025](#) havde udlejer selv fået udarbejdet en teknisk rapport, der bekræftede, at skimmelsvampen i soveværelset skyldtes en kuldebro. Udlejer anførte, at:

- Rapporten angav lavt niveau uden sundhedsrisiko
- Problemet kunne håndteres ved korrekt udluftning og opvarmning
- Den indvendige vedligeholdelsespligt påhvilede lejer

Nævnet pålagde alligevel udlejer at afrense og maleristandsætte med den begrundelse, at udlejer bærer risikoen for ejendommens bygningsdele efter § 112, og at omfanget oversteg hvad en lejer skal tåle.

Tilsvarende i [sagen af 4. juli 2025](#) (101-121495), hvor udlejer anerkendte, at tynde brystninger (ca. 15 cm) let medførte overfladekondens og skimmeldannelse. Nævnet pålagde isolering med silikatplade og afrensning.

I [sagen af 3. april 2024](#) i Valby blev udlejer pålagt at tætné taget og udbedre alle følgeskader, herunder fugtindtrængen og skimmelsvamp. Udlejer havde blandt andet monteret klæbebånd som nødløsning på tagrender.

På **Christiania** rejste udlejer den særlige indsigelse, at en kutyme for lejervedligeholdelse skulle gælde. Nævnet afviste dette i [sagen af 27. januar 2026](#) og fastslog, at da der ikke forelå en skriftlig lejekontrakt med udtrykkelig vedligeholdelsespåtagelse, havde udlejer den fulde vedligeholdelsespligt.

LOV

[Lejeloven § 112, stk. 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i lejemål på Christiania som følge af udlejers vedligeholdelsespligt	27.01.2026
Huslejenævnet · Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen	17.09.2025
Huslejenævnet · Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i køkken forårsaget af kuldebro: Udlejer skal forebygge fremtidig fugtdannelse inden 3 måneder	04.07.2025
Huslejenævnet · Udlejer pålagt udbedring af tag- og vandskader efter konstateret skimmelsvamp og fugt i Valby	03.04.2024

Ophævelse af lejekontrakt og genhusning ved sundhedsfarlig skimmel

Lejerens ret til at **ophæve** lejeaftalen følger af [Lejeloven § 96, stk. 1](#): er det lejede mangelfuldt, og afhjælper udlejer ikke straks, kan lejer hæve, hvis manglen er *væsentlig* eller udlejer har handlet *svigagtigt*. Ved skimmelsvamp afgøres væsentligheden typisk af:

- Omfanget af skimmelangrebet (antal berørte rum, areal)
- Sundhedsrisikoen (dokumenterede helbredsgener, lægeudtalelser)
- Varigheden af udlejers passivitet efter påkrav
- Om boligen er (delvist) ubeboelig

Ophævelsessager behandles af **boligretten** – huslejenævnet har ingen kompetence. Flere huslejenævnsager viser, at lejere anmoder nævnet om genhusning, hvilket konsekvent afvises. I [sagen af 20. februar 2025](#) anmodede lejer Ankenævnet om genhusning eller huslejefritagelse. Nævnet afviste med den begrundelse, at hverken Ankenævnet eller Huslejenævnet har kompetence til at påbyde genhusning.

I praksis sker genhusning typisk på to måder:

- **Frivillig genhusning** – udlejer tilbyder selv en midlertidig bolig under udbedring (som i [sagen af 12. august 2025](#), hvor udlejer genhusede i en fugtfri lejlighed)
- **Kommunalt påbud** – kommunalbestyrelsen kan efter byfornyelseslovens § 76 påbyde fraflytning ved nærliggende sundhedsfare, med udlejers ansvar for genhusning

Ved ophævelse kan lejeren kræve erstatning for flytteomkostninger, ødelagt indbo, midlertidig genhusning og sundhedsskader – alt under boligretten.

LOV [Lejelovent § 96, stk. 1](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten	12.08.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn pålægger udlejer at udbedre vandindtrængen og skimmelsvamp efter klage over manglende vedligeholdelse	20.02.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets afgørelse om skimmelsanering og afvisning af krav om genhusning	10.01.2025

Skimmelsvamp ved fraflytning: Istandsættelseskrav og ansvarsdeling

Skimmelsvampproblemer kan også aktualiseres ved **fraflytning**, hvor udlejer fremsætter istandsættelseskrav, og lejer gør gældende, at en del af skaderne skyldes fugt- og skimmelforhold, som udlejer bar ansvaret for.

I [sagen af 30. april 2025](#) fra Gentofte nedsatte Huslejenævnet udlejers istandsættelseskrav fra 47.137,50 kr. til 37.895,83 kr. Nævnet lagde til grund, at en del af malerbehovet skyldtes skimmelvækst og fugtangreb, som var udlejers ansvar, og nedsatte derfor skønsmæssigt kravet med **1/3** for malerposten. Nævnet begrundede:

Da udlejer ikke bestred lejers forklaring om skimmelsvampens årsag, lagde nævnet til grund, at udbedring af skimmelvækst og -skader var udlejers ansvar.

Udlejers istandsættelseskrav kan således splittes i en **lejer-andel** (slid og ælde) og en **udlejer-andel** (skader forårsaget af bygningsmæssige fugt- og skimmelforhold). Se i øvrigt [praksisoversigt over fraflytningsopgørelse](#).

Bemærk, at hvis lejeren er fraflyttet under nævnets behandling, mister sagen om udbedringspåbud sin aktualitet, og nævnet afviser – som i [sagen af 2. december 2025](#). Lejeren henvises da til boligretten for erstatningskrav.

LOV [Lejelovent § 187, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser mangelssag (skadedyr/skimmelsvamp) grundet lejers fraflytning og manglende retlig interesse	02.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet skimmelsvamp og manglende reklamation	30.04.2025

Forsikringsretlige aspekter: Indboforsikring og retshjælp ved skimmelsvamp

Skimmelsvampsager rejser ofte spørgsmål om forsikringsdækning – typisk under indbo-/familieforsikring, retshjælpsforsikring eller ejerskifteforsikring (for boligejere). Praksis fra Ankenævnet for Forsikring viser, at dækning er **undtagelsen snarere end reglen**.

Indboforsikring: Skimmelsvamp er ikke i sig selv en dækningsberettiget begivenhed. Dækning forudsætter en *bagvedliggende dækningsberettiget årsag*, såsom pludseligt rørbrud eller stormskade. I [sagen af 18. marts 2020](#) (94440) var lejeren genhuset fra en hel afdeling med skimmelangreb. Ankenævnet afviste dækning, da

lejereren ikke havde løftet bevisbyrden for en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed – skimmel skyldtes kondensproblemer, ikke en pludselig hændelse.

Retshjælpsforsikring: I [sagen af 17. februar 2021](#) (95999) afviste Codan retshjælpsdækning for en tvist med udlejer om skimmelsvamp. Nævnet stadfæstede, da *søgsmålsgrunden* – forekomsten af skimmelsvamp – var opstået før forsikringens ikrafttræden. Klageren havde allerede 2 dage efter indflytning gjort udlejer opmærksom på misfarvninger.

Forarbejderne til [Lejelovent § 95, stk. 2](#) nævner eksplicit:

Har lejligheden fx på grund af foretagelse af udbedringsarbejder været helt eller delvis ubeboelig i en periode, kan der, hvis de almindelige betingelser for erstatning er til stede, ud over nedslag i huslejen kræves godtgørelse af eventuelle udgifter til midlertidig genhusning, udskiftning af ødelagt indbo m.v., som manglen har været årsag til.

Denne erstatningsadgang gælder dog som et civilretligt krav mod *udlejer*, ikke som et forsikringskrav. Se i øvrigt [praksisoversigt over mangler ved køb af fast ejendom](#) for ejerskifteforsikringsspørgsmål.

LOV	Forsikringsaftaleloven § 22	
PRAKSIS	Ankenævnet for Forsikring · Sag om afvisning af retshjælpsdækning vedrørende skimmelsvamp i lejelejlighed	17.02.2021
	Ankenævnet for Forsikring · Forsikringstagers bevisbyrde ved skimmelsvamp på indbo i lejebolig	18.03.2020

Kommunal indgriben: Byggeloven og byfornyelseslovens § 10 sundhedspåbud

Parallelt med lejerens civilretlige beføjelser kan **kommunalbestyrelsen** gribe ind over for fugt og skimmelsvamp. Velfærdsministeriets [vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp](#) og [vejledning til ejere af private udlejningsejendomme](#) beskriver tre niveauer:

- **Niveau 1:** Nærliggende sundhedsfare – kommunen *skal* gribe ind efter byfornyelseslovens § 76
- **Niveau 2:** Sundhedsfare, som ikke er nærliggende – kommunen skal ligeledes handle
- **Niveau 3:** Mindre skimmelsvampeangreb, som evt. kan udgøre en sundhedsmæssig risiko – vurderes efter byggeloven

Kommunen kan efter **byggelovent § 17** give udlejer et påbud om at berigtige ulovlige forhold – herunder fjerne skimmelsvamp og dens årsag. Kommunen kan endvidere anmode udlejer om at undersøge forholdet nærmere, fx gennem en byggeteknisk og svampeteknisk undersøgelse.

Vejledningen til udlejere beskriver lejerens muligheder, hvis udlejer ikke afhjælper:

Hvis der er tale om et angreb af skimmelsvamp, som udlejer har ansvaret for at afhjælpe, men hvor udlejer ikke fjerner skimmelsvampen eller årsagen hertil, har lejereren forskellige muligheder efter lejelovent kapitel [10] om mangler ved det lejede.

Flere huslejenævnsager henviser eksplicit lejeren til **kommunens tekniske forvaltning**. I [sagen af 27. marts 2025](#) vejledte nævnet lejeren om at kontakte Byggesag, Vejle Kommune vedrørende skimmelsvampen, og i [sagen af 2. december 2024](#) (almen bolig) henviste Beboerklagenævnet lejeren til kommunens tekniske forvaltning for en sundhedsmæssig vurdering.

LOV

[Byggeloven § 17](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Afgørelse om udlejers vedligeholdelsespligt vedrørende skimmelsvamp i almen bolig i Glostrup 02.12.2024

§ 11 Sammenfatning: Lejerens strategi og de typiske udfald

Praksis tegner et klart billede af, at skimmelsvamp forårsaget af bygningsmæssige forhold er udlejers ansvar – men lejers succes afhænger af valget af retligt forum og bevismæssig forberedelse.

Anbefalede skridt for lejeren:

1. **Dokumentér** skimmelsvampen med fotos og fagkyndig rapport, der fastslår årsagen (bygningsmæssig vs. adfærd)
2. **Send skriftligt påkrav** til udlejer med frist for afhjælpning
3. Indbring sagen for **huslejenævnet** med krav om vedligeholdelsespåbud (§ 114) – nævnet kan pålægge udbedring med betinget lejenedsættelse
4. Ved behov for **forholdsmæssigt afslag**, erstatning eller ophævelse: anlæg sag ved **boligretten**
5. Overvej henvendelse til **kommunen** om sundhedsmæssig vurdering og eventuelt byggelovspåbud

De typiske udfald i huslejenævnspraksis:

- Udlejer pålægges udbedring, når besigtigelse og/eller fagkyndige rapporter dokumenterer skimmelsvamp forårsaget af bygningsmæssige forhold
- Lejer får afslag, når skimmelsvamp ikke kan konstateres ved besigtigelse, eller kommunen vurderer forekomsten som normal
- Krav om forholdsmæssigt afslag, genhusning og erstatning afvises og henvises til boligretten
- Betinget lejenedsættelse fastsættes typisk i intervallet 10-50 % afhængig af omfanget – men udløses først ved fristoverskridelse

Den processuelle opdeling mellem huslejenævn og boligret gør det ofte nødvendigt for lejeren at **føre parallelle sager** – udbedringspåbud via nævnet og erstatning/afslag via boligretten. Se i øvrigt [praksisoversigt over vedligeholdelse](#) for den bredere vedligeholdelsespraksis.

LOV

[Lejeloven § 95, stk. 1, 2](#)[Lejeloven § 114, stk. 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen 17.09.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten 12.08.2025

Huslejenævnet · Påbud om udbedring af omfattende skimmelsvamp og fugtskader samt betinget lejenedsættelse på 50 % 06.05.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnets Ankenævn pålægger udlejer at udbedre fugt og skimmelsvamp efter lejers anke 10.09.2024

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lejeloven § 89		Lejeloven § 95	stk. 1, 2
Lejeloven § 96	stk. 1	Lejeloven § 112	stk. 2
Lejeloven § 114	stk. 1, 2	Lov om boligforhold § 82	stk. 2

MATERIALE Citerede afgørelser

21 afgørelser

HUSLEJENÆVNEN · NÆVN / KLAGEINSTANS

19

26.03.2026	Huslejenævnet pålægger udlejer at rense ventilationsskakt i rækkehus – øvrige mangelskrav afvises efter besigtigelse	223-129932
25.03.2026	Skimmelsvamp i rækkehus afvist som vedligeholdelsesmangel – Huslejenævnet Jammerbugt	849-130771
27.01.2026	Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i lejemål på Christiania som følge af udlejers vedligeholdelsespligt	101
02.12.2025	Huslejenævnet afviser mangelssag (skadedyr/skimmelsvamp) grundet lejers fraflytning og manglende retlig interesse	630-124141
17.09.2025	Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen	157-29033
12.08.2025	Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten	320-119669
04.07.2025	Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i køkken forårsaget af kuldebro: Udlejer skal forebygge fremtidig fugtdannelse inden 3 måneder	101
06.05.2025	Påbud om udbedring af omfattende skimmelsvamp og fugtskader samt betinget lejenedsættelse på 50 %	101
30.04.2025	Huslejenævnet nedsætter udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet skimmelsvamp og manglende reklamation	157-53365
11.03.2025	Huslejenævnet afgør tvist om vedligeholdelsespligt for køleskab, afløb, tagrender og vandvarmer med delvist medhold til lejer	630-116859
26.02.2025	Huslejenævn stadfæster afgørelse: Udlejer pålægges ikke at udbedre vedligeholdelsesmangler vedrørende skimmelsvamp og varme	101
20.02.2025	Ankenævn pålægger udlejer at udbedre vandindtrængen og skimmelsvamp efter klage over manglende vedligeholdelse	101
10.01.2025	Beboerklagenævnets afgørelse om skimmelsanering og afvisning af krav om genhusning	157-117091
02.12.2024	Afgørelse om udlejers vedligeholdelsespligt vedrørende skimmelsvamp i almen bolig i Glostrup	161-56556

08.11.2024	Huslejenævnet afviser pålæg om udbedring af skimmelsvamp og varmemangler, da manglerne ikke kunne konstateres ved besigtigelse	101
10.09.2024	Huslejenævnets Ankenævn pålægger udlejer at udbedre fugt og skimmelsvamp efter lejers anke	101
03.04.2024	Udlejer pålagt udbedring af tag- og vandskader efter konstateret skimmelsvamp og fugt i Valby	101-125895
18.01.2024	Afvisning af forhåndsgodkendelse til gennemgribende modernisering grundet påbegyndt nedrivningsarbejde	101-125960
30.08.2023	Udlejer pålagt undersøgelse for skimmelsvamp efter utilstrækkelig udbedring af vandskade	101-125864
ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS		2
17.02.2021	Sag om afvisning af retshjælpsdækning vedrørende skimmelsvamp i lejelejlighed	95999
18.03.2020	Forsikringstagers bevisbyrde ved skimmelsvamp på indbo i lejebolig	94440

10

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over udsættelse af lejer – 14-dages-påkrav ved lejerestance

Påkravsproceduren efter lejelovens § 182, stk. 2, og udsættelsen ved fogedretten

Version 2 · Opdateret 15. jul. 2026 · 29 afgørelser · 2004-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Manglende betaling af leje er den hyppigste ophævelsesgrund i dansk lejeret, men udlejerens adgang til at hæve er strengt formaliseret: der skal først afgives et skriftligt påkrav, der tidligst må afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag, og lejeren skal have 14 dage til at berigtige restancen, jf. [lejeloven § 182, stk. 2](#). Praksis fra fogedretterne, boligretterne, landsretterne og Højesteret viser, at sagerne næsten aldrig tabes på restancens størrelse, men på procedurefejl – påkravet er afgivet for tidligt, mangler den udtrykkelige ophævelsesadvarsel, er sendt digitalt i strid med [§ 13, stk. 2](#), eller kan ikke bevises at være kommet frem. Denne oversigt gennemgår påkravsproceduren, væsentlighedskravet i [§ 183](#), retsvirkningerne efter [§ 184](#), fogedrettens prøvelse efter [retsplejelovens §§ 596-597](#) samt kommunens handlepligt over for den udsættelsestruede lejer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Udlejerens kan kun hæve lejeaftalen på grund af for sen betaling, hvis et skriftligt påkrav er kommet frem til lejeren, og restancen ikke er berigtiget inden 14 dage, jf. [lejelovens § 182, stk. 2](#).
- 02** Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag – et påkrav afgivet inden karenperiodens udløb er virkningsløst og kan ikke bære en efterfølgende ophævelse.
- 03** Påkravet skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb; mangler denne advarsel, er påkravet mangelfuldt.
- 04** Påkrav efter [§ 182, stk. 2](#), må IKKE afgives som digitalt dokument – hverken almindelig e-mail eller Digital Post/e-Boks – jf. [lejelovens § 13, stk. 2](#), der undtager netop påkrav og opsigelse fra adgangen til digital kommunikation.
- 05** Både påkrav og ophævelse er påbud, der får virkning fra det tidspunkt, hvor de er kommet frem til lejeren; udlejerens bærer bevisbyrden for fremkomsten, og fremsendelse både anbefalet og som almindeligt brev er den sikreste dokumentation.
- 06** En ophævelse er ikke afgivet for tidligt, blot fordi den er dateret på fristens sidste dag – det afgørende er, hvornår ophævelsen kommer frem til lejeren.

- 07** Betaling, der først sker efter at ophævelsen er kommet frem, afværger ikke ophævelsen; § 183, stk. 2, giver kun lejeren adgang til at rette forholdet, INDEN udlejeren hæver.
- 08** En restance af selv beskeden absolut størrelse kan udgøre væsentlig misligholdelse, når påkravsproceduren er iagttaget – særligt hvor lejeren har en historik med gentagne for sene betalinger.
- 09** Bagatelreglen i § 183, stk. 1, udelukker ophævelse, hvis forholdet er af uvæsentlig betydning, men den slår sjældent igennem ved betalingsmisligholdelse, når et gyldigt påkrav er afgivet og ikke efterkommet.
- 10** Reglerne er præceptive: ophævelseskapitlet kan ikke fraviges ved aftale, så udlejeren hverken kan udvide ophævelsesgrundene eller skærpe følgerne for lejeren, jf. lejelovens § 185.
- 11** Udsættelsen sker ved umiddelbar fogedforretning uden sædvanligt fuldbyrdelsesgrundlag, hvis udlejeren i fogedretten kan godtgøre eller sandsynliggøre sit krav, jf. retsplejelovens § 596, stk. 1.
- 12** Fremsætter lejeren indsigelser, og kan udlejeren ikke føre bevis for sin ret ved dokumentbevis eller partsforklaring, skal fogedretten nægte at fremme sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 1.
- 13** Efter ophævelse skal lejeren straks fraflytte, men hæfter for leje indtil det tidspunkt, hvor lejeren kunne være fraflyttet med sædvanligt varsel – modsvaret af udlejerens genudlejnings- og tabsbegrænsningspligt efter § 184, stk. 2.
- 14** Kommunen har en selvstændig handlepligt, når den modtager underretning fra fogedretten eller en almen boligorganisation om en forestående udsættelse, jf. retssikkerhedslovens § 5 a.
- 15** Hjælp til huslejerestance efter aktivlovens § 81 a forudsætter, at hjælpen kan FOREBYGGE udsættelsen – er lejemålet allerede ophævet, er der som udgangspunkt ikke grundlag for hjælp.

§ 1 Ophævelseshjemlen: fra lejelovens § 93 til § 182

Udlejerens adgang til at hæve lejeaftalen er udtømmende opregnet i [lejeloven § 182, stk. 1](#), hvis nr. 1 angår den situation, at »leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2«. Bestemmelsen er en videreførelse af den tidligere lejelovs § 93; det fremgår direkte af de specielle bemærkninger til § 182, der indleder med en gennemgang af, hvilke tilfælde udlejeren kunne hæve i efter »den gældende lejelovs § 93, stk. 1«. Praksis fra tiden før 2022 – herunder fogedrets- og landsretskendelserne omtalt nedenfor – er derfor fortsat retningsgivende, blot med ændret paragrafnummer.

Tre træk ved regelsættet er afgørende for forståelsen af retspraksis:

- **Ophævelsesgrundene er udtømmende.** Udlejeren kan ikke hæve på andet grundlag end de 13 numre i § 182, stk. 1, jf. dog opsamlingsbestemmelsen i nr. 13 om misligholdelse, hvor »lejerens fjernelse er påkrævet«.
- **Reglerne er præceptive.** Efter [lejeloven § 185](#) kan kapitlet ikke fraviges, »således at udlejeren skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 182, jf. § 183, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejeren end fastsat i § 184«. Et kontraktvilkår om, at lejemålet »automatisk bortfalder ved manglende betaling«, eller om en kortere påkravsfrist, er derfor uvirksomt.

- »Anden pligtig pengeydelse« tæller med. Aconto varme, vand, antennebidrag og – efter § 182, stk. 2, sidste pkt. – selve påkravsgebyret er pligtige pengeydelse. Restancen behøver altså ikke bestå i selve lejen.

Spørgsmålet om sanktioner over for lejere, der ikke opfylder deres forpligtelser, blev indgående behandlet af **Lejeloyskommissionen i betænkning nr. 1331/1997**, hvor det bl.a. anføres, at udlejerens »i særlig grove tilfælde« kan ophæve lejeforholdet efter lejelovens § 93 – en formulering, der understreger ophævelsens karakter af yderste misligholdelsesbeføjelse.

Et praktisk eksempel på, at § 182 fortsat anvendes i sin nye affattelse, er **BS-59116/2023-OLR**, hvor Østre Landsret **stadsfæstede en ophævelse** med henvisning til **§ 182, stk. 1**. Endelig bemærkes, at § 182, stk. 1, nr. 10, ændres ved **lov nr. 263 af 11. februar 2026**, hvorved henvisningen til straffelovens § 119 b udgår med virkning fra den 15. februar 2026 – en ændring uden betydning for betalingsmisligholdelse.

LOV

[Lejeloven § 182, stk. 1](#)[Lejeloven § 183](#)[Lejeloven § 184](#)[Lejeloven § 185](#)

PRAKSIS

Landsretten · Stadsfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs 03.04.2025

§ 2 Påkravsproceduren: karensdagene, 14-dagesfristen og gebyret

Kernen i regelsættet er **lejeloven § 182, stk. 2**, som opstiller en tretrinsprocedure, udlejerens skal igennem, før der overhovedet kan hæves:

Udlejerens kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejerens ikke har berigtiget restancen, senest 14 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejerens. Udlejerens påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb.

Trin 1 – sidste rettidige betalingsdag. Udgangspunktet fastlægges af **lejeloven § 58**: »Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.« I *boliglejemål findes der altså ingen løbedage* – modsat erhvervslejemål, hvor **erhvervslejeloven § 43** udtrykkeligt bestemmer, at betaling anses for rettidig, når den sker senest 3. hverdag efter forfaldsdagen. De 3 hverdage i lejelovens § 182, stk. 2, er derfor ikke løbedage, men en *karensperiode for udlejerens*: lejen er misligholdt allerede dagen efter forfaldsdagen, men udlejerens må vente, før påkravet må afgives.

Trin 2 – karensperioden. Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Et påkrav afgivet før karensperiodens udløb er virkningsløst og kan ikke bære en efterfølgende ophævelse – udlejerens må starte forfra.

Trin 3 – 14-dagesfristen. Fristen løber fra påkravets *fremkomst*, ikke fra afsendelsen. Udløber fristen på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet til den efterfølgende hverdag.

Element	Regel	Konsekvens ved fejl
Sidste rettidige betalingsdag	Forfaldsdagen, jf. § 58	Fejlberegnet startpunkt → for tidligt påkrav
Karensperiode	Tidligst efter 3. hverdag	Påkravet er virkningsløst

Berigtigelsesfrist	14 dage fra fremkomst	For tidlig ophævelse
Ophævelsesadvarsel	Skal fremgå udtrykkeligt	Mangelfuldt påkrav
Gebyr	287 kr. (2021-niveau)	Overopkrævning kan gøre påkravet angribeligt

Gebyret. Udlejeren kan kræve 287 kr. for påkravet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt efter nettoprisindekset, jf. [lejeloven § 204, stk. 1](#) – det aktuelle beløb er altså højere end lovtekstens tal. Historisk niveau kan aflæses i satsvejledningerne; efter [Vejledning om regulering af satser i lejelovgivning m.v. for 2015](#) udgjorde »Gebyr for påkrav (lejelovens § 93, stk. 2)« således 275 kr. i 2015. Gebyret er selv en pligtig pengeydelse i lejeforholdet og kan dermed indgå i en senere restance.

At fristerne historisk har været kortere, illustreres af fogedretskendelsen **FS-3710/2004-ARH**, hvor [påkravet blev fremsendt den 9. februar 2004](#) og kom frem den 10. februar, mens lejeren gjorde gældende, at den 13. februar var »den tidligste dag fristen kunne udløbe«. Kendelsens principielle udsagn om påkravets og ophævelsens karakter af påbud har uændret betydning, men fristen er i dag 14 dage.

LOV

[Erhvervslejeloven § 43](#)[Lejeloven § 58](#)[Lejeloven § 182, stk. 2](#)[Lejeloven § 204, stk. 1](#)

PRAKSIS

Byretten · Udsættelse af lejer på grund af manglende huslejebetaling

01.07.2004

§ 3 Formkravet: påkravet må ikke sendes digitalt – og det skal kunne bevises at være kommet frem

Her ligger den største og mest oversete fælde for udlejere. Lejeloven tillader som udgangspunkt digital kommunikation mellem parterne, men [lejeloven § 13, stk. 2](#) gør to undtagelser:

Meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.

Det vil sige, at **opsigelse (§ 176) og påkrav om lejerestance (§ 182, stk. 2)** ikke lovligt kan afgives som digitale dokumenter – hverken som almindelig e-mail, SMS eller via Digital Post/e-Boks. Påkravet skal afgives som et fysisk, skriftligt dokument. Et påkrav sendt pr. e-mail eller e-Boks er derfor behæftet med en formmangel, og ophævelsen hviler i så fald på et ugyldigt grundlag. Hertil kommer, at [§ 13, stk. 1](#) giver hver part ret til med 1 måneds varsel at forlange, at meddelelser ikke afgives digitalt, og at digital afgivelse helt er udelukket, hvis modparten er fritaget for Digital Post.

Fremkomstkrauet. Påkravet er et påbud, og fristen løber først fra det tidspunkt, hvor påkravet er *kommet frem* til lejeren. Det er udlejeren, der bærer bevisbyrden. Fogedretten i Århus beskrev i **FS-3710/2004-ARH** den sikre fremgangsmåde – dobbelt forsendelse:

Påkravsskrivelsen er fremsendt såvel anbefalet som almindeligt. Det kan således lægges til grund, at påkravsskrivelsen er kommet frem til lejeren den 10. februar 2004.

Konsekvensen af ikke at kunne løfte bevisbyrden er kontant. I **FS-6840/2023-HBK** blev et [betalingspåkrav afvist](#), fordi den forudgående påkravsskrivelse ikke var kommet frem til skyldneren; den manglende levering blev anset for en afgørende procedurefejl. Samme mønster ses i **BS-26768/2021-HRS**, hvor [lejeren blev frifundet for en ophævelse](#), fordi udlejeren ikke kunne bevise, at den forudgående varsling var kommet frem – ophævelsen faldt dermed på bevisbyrden, ikke på realiteten.

Selve indholdet af fremkomstbegrebet er udpenslet i **BS-3757/2022-ARH**, hvor byretten om et påbud (en testamentstilbagekaldelse) fastslog, at meddelelsen er gyldig, når den er »kommet frem«, dvs. at det blot er *muligt* for modtageren at gøre sig bekendt med indholdet – der *kræves ikke faktisk kundskab*. Overført på lejeretten betyder det, at lejeren ikke kan afværge et korrekt fremsendt påkrav ved blot at lade være med at åbne brevet – men det ændrer ikke ved, at udlejeren skal kunne dokumentere fremkomsten, og at det digitale spor er afskåret ved påkrav.

LOV	Lejeloven § 13, stk. 1, 2	Lejeloven § 176	Lejeloven § 182, stk. 2
PRAKSIS	Byretten · Kæremål vedrørende afvisning af betalingspåkrav 22.01.2024 Byretten · Enke tabte sag om tilbagekaldelse af testamente – E-mail anset for gyldig meddelelse 08.01.2024 Byretten · Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varslings om besigtigelse 28.06.2023 Byretten · Udsættelse af lejer på grund af manglende huslejebetaling 01.07.2004		

§ 4 Ophævelsen som påbud – og betaling efter ophævelsen

Når 14-dagesfristen er udløbet uden berigtigelse, kan udlejeren hæve. Ophævelsen er ligesom påkravet et påbud, og det er *fremkomsten*, ikke dateringen, der er afgørende. Det blev udtrykkeligt slået fast i **FS-3710/2004-ARH**, hvor lejeren gjorde gældende, at ophævelsesskrivelsen var afsendt for tidligt:

Udlejeren har ved brev af 13. februar 2004 ophævet lejeaftalen. Ophævelsen er fremsendt anbefalet og almindeligt. Det må lægges til grund, at ophævelsen er kommet frem til lejeren den 14. februar 2004. Ophævelsesskrivelsen er et påbud, hvorfor det har virkning fra, det er kommet frem. Ophævelsen er således ikke afgivet for tidligt.

En ophævelse dateret og afsendt på fristens sidste dag er altså gyldig, netop fordi den først virker ved fremkomsten dagen efter. Omvendt gælder, at hvis ophævelsen kommer frem *inden* fristens udløb, er den for tidlig og virkningsløs.

Betaling efter ophævelsen redder ikke lejemålet. [Lejeloven § 183, stk. 2](#) giver kun lejeren adgang til at rette forholdet, »inden udlejeren hæver lejeaftalen«. Er ophævelsen kommet frem, er lejeforholdet ophørt, og en efterfølgende indbetaling ændrer ikke herpå – den bliver alene et afdrag på udlejerens krav. I **FS-3710/2004-ARH** betalte lejeren restancen den 19. februar, altså fem dage efter ophævelsens fremkomst, og udsættelsen blev fremmet alligevel.

Princippet er formuleret skarpest i erhvervslejeretten, hvor Vestre Landsret i **BS-1485/2008-VLR** [ændrede fogedrettens kendelse](#) og fremmede udsættelsen:

Lejemålet er ophævet ved indkæredes modtagelse af det anbefalede brev den 15. maj 2008. Under hensyn til, at checken af 14. maj 2008 viste sig at være dækningsløs, er der ikke i kraft af checken sket effektiv betaling. Betaling skete først den 16. maj 2008, efter at lejeaftalen var ophævet.

To forhold har generel rækkevidde ud over erhvervslejeretten: (1) kun *effektiv* betaling afværger ophævelsen – en dækningsløs check, en tilbageført overførsel eller et betalingsløfte er ikke nok, og (2) tidspunktet måles mod ophævelsens fremkomst, ikke mod fogedretsmødet.

Det ultimative udsagn kommer fra Højesteret. I **BS-225/2008-HJR** [stadfæstede Højesteret landsrettens kendelse](#) om ophævelse af et lejemål på grund af **væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav**, jf. den

dagældende lejelovs § 93, stk. 2, og § 94, stk. 2. Afgørelsen bekræfter, at når påkravsproceduren er korrekt gennemført, og misligholdelsen er væsentlig, står ophævelsen ved magt hele vejen op gennem instanserne.

LOV	Lejeloven § 182, stk. 2	Lejeloven § 183, stk. 2	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav		06.01.2009
	Landsretten · Landsretssag om ophævelse af erhvervslejemål grundet manglende betaling af husleje		09.09.2008
	Byretten · Udsættelse af lejer på grund af manglende huslejebetaling		01.07.2004

§ 5 Væsentlighed og bagatelreglen i § 183

[Lejeloven § 183, stk. 1](#) bestemmer, at udlejerens ikke kan hæve, hvis »det forhold, der lægges lejerens til last, [skønnes] at være af uvæsentlig betydning«. Ved betalingsmisligholdelse slår bagatelreglen imidlertid sjældent igennem, når påkravsproceduren er iagttaget – netop fordi lovgiver har lagt væsentlighedsvurderingen ind i selve proceduren: lejerens har fået 14 dage og en udtrykkelig advarsel og har alligevel ikke betalt.

Det ses tydeligt i **FS-3710/2004-ARH**, hvor restancen blot udgjorde 758,74 kr. (to måneders husleje-forhøjelse plus gebyr) af en månedsleje på ca. 2.320 kr. Udlejerens gjorde gældende, at beløbet svarede til 19 % af huslejen. Fogedretten fandt misligholdelsen væsentlig og lagde herved vægt på både forsinkelsen efter ophævelsen og lejerens betalingshistorik:

Det må efter en samlet vurdering antages, at der er tale om en væsentlig misligholdelse. Der er herved lagt vægt på, at lejerens først betalte restancen 5 dage efter ophævelsen og, at der består en risiko for, at lejerens, der 4 gange tidligere har betalt for sent, i fremtiden også vil misligholde lejeaftalen.

Retten afviste samtidig to hyppige lejerindsigelser: at tredjemands (bankens) fejl fritog lejerens, og at udlejerens tidligere passivitet havde skabt en berettiget forventning om, at der ikke ville blive hævet:

Den omstændighed, at lejeaftalen ikke tidligere er ophævet som følge af lejerens manglende betaling til tiden kan ikke medføre, at lejerens har en berettiget forventning om, at lejeaftalen ikke vil blive ophævet ved manglende betaling til tiden.

Væsentlighedsvurderingen i de øvrige ophævelsesgrunde er strengere og mere skønspræget, og praksis herfra belyser modsætningsvis, hvor let betalingsagerne går igennem. Østre Landsret lagde i **BS-27845/2023-OLR** vægt på misligholdelsens *omfang* og på, at lejerens trods gentagne påmindelser over en længere periode havde forsømt reglerne, da retten fandt en *ulovlig fremleje væsentlig* efter almenlejelovens tilsvarende bagatelregel. Og Højesteret opstillede i **Sag 194/2012** en egentlig proportionalitetsafvejning ved *ophævelse på grund af et husstandsmedlems grove kriminalitet*, hvor lejerens personlige forhold og EMRK artikel 8 måtte inddrages.

Den praktiske lære er, at proportionalitets- og bagatelbetragtninger har langt større vægt ved husorden, fremleje og kriminalitet end ved restance. Ved restance er den reelle beskyttelse *proceduren*, ikke skønnet – hvilket er præcis grunden til, at langt de fleste tabte udsættelsessager for udlejerens skyldes formfejl i påkravet.

Endelig viser **BS-1122/2011-VLR**, at væsentlighedskravet også gælder den anden vej: da en lejer hævdede lejeaftalen på grund af påståede lugtgener, blev udlejerens *frifundet*, fordi lejerens ikke havde bevist, at generne var så væsentlige, at de berettigede til ophævelse.



LOV	Almenlejeloven § 90, stk. 1 Lejeloven § 182, stk. 1 Lejeloven § 183, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om ophævelse af almen lejelejlighed grundet husstandsmedlems grove kriminalitet og ildspåsættelse	22.08.2013
	Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten	17.02.2025
	Landsretten · Landsretten frifinder boligforening i sag om ophævelse af lejeaftale pga. lugtgener	29.03.2012
	Byretten · Udsættelse af lejer på grund af manglende huslejebetaling	01.07.2004

Fogedretten: umiddelbar fogedforretning og grænsen for lejerens indsigelser

Udlejeren behøver ikke dom for at få lejeren ud. Efter [retsplejeloven § 596, stk. 1](#) kan besiddelseskra­v som nævnt i [§ 528](#)

gennemtvinges af fogedretten ved en umiddelbar fogedforretning uden sædvanligt tvangsfuldbyr­delsesgrundlag, såfremt den berettigede (rekvirenten) i fogedretten kan godtgøre eller sandsynliggøre sit krav mod den forpligtede (rekvisitus).

Den praktiske gennemførelse fremgår af [Vejledning om kommunernes handlepligt og handlemuligheder i forhold til udsættelsestruede eller udsatte lejere](#): sagen berammes »oftest som en direkte udsættelse på adressen, det vil sige uden et forudgående møde i retten«. Vejledningen bekræfter samtidig, at udsættelse af lejere sker ved umiddelbar fogedforretning efter retsplejelovens kapitel 55.

Bevisbegrænsningen er lejerens vigtigste værn. [Retsplejeloven § 597, stk. 1](#) bestemmer, at hvis der fremsættes indsigelser mod rekvirentens krav, og rekvirenten ikke kan føre bevis for sin ret ved dokumentbevis eller partsforklaring, skal fogedretten nægte at fremme anmodningen. Østre Landsret gengav bestemmelsen og dens forarbejder i **BS-17/2018-OLR**:

Efter retsplejelovens § 597, stk. 1, 1. pkt., nægter fogedretten at fremme en anmodning, hvis der fremsættes indsigelser mod rekvirentens krav, og rekvirenten ikke kan føre bevis for sin ret ved dokumentbevis eller partsforklaring.

Landsretten henviste i den forbindelse til forarbejderne (lovforslag nr. 35, Folketingstidende 1992-93, Tillæg A), hvorefter der »med partsforklaring sidestilles i denne sammenhæng forklaring af personer, der repræsenterer en part, som er en juridisk person«. [Vidneførsel er derimod som udgangspunkt udelukket](#) – netop derfor er den dokumenterede påkravsprocedure så afgørende: kan udlejeren fremlægge påkrav, ophævelse og dokumentation for fremkomst, er kravet ført ved dokumentbevis.

Hvilke indsigelser bider? Praksis viser et klart mønster:

- *Formelle indsigelser mod påkravet* (for tidligt, digitalt, uden ophævelsesadvarsel, ikke kommet frem) er de effektive – de rammer selve ophævelsesgrundlaget og kan afgøres ved dokumentbevis.
- *Materielle indsigelser om mangler ved lejemålet* er derimod svære at få igennem. I **FS-2952/2018-ESB** fremmede fogedretten [udsættelsen trods lejerens påberåbte mangler ved nedsivnings- og varmeanlæg](#). Lejeren, der mener at have et modkrav, må som hovedregel betale under protest og forfølge kravet i huslejenævn eller boligret – ikke tilbageholde lejen.

Efter § 597, stk. 3 kan fogedretten desuden afvise at fremme forretningen, når den »af andre grunde finder det betænkeligt at fremme sagen«. Bemærk endelig særreglen i § 597, stk. 2, hvorefter fogedretten *skal* tillade den bevisførelse, der er nødvendig, når ophævelsen støttes på § 182, stk. 1, nr. 10 (utryghedsskabende kriminalitet) – en undtagelse fra bevisbegrænsningen, der netop *ikke* gælder i restancesager.

LOV

Lejelovent § 182, stk. 1

Retsplejeloven § 528

Retsplejeloven § 596, stk. 1

Retsplejeloven § 597, stk. 1-3

PRAKSIS

Landsretten · Kære af fogedrettens afgørelse om nægtelse af vidneførsel og fremme af sag

06.02.2018

Byretten · Fogedrettens udsættelse af lejer grundet betalingsmisligholdelse trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varmeanlæg

23.08.2018

§ 7 Instansforløbet: fra fogedret over landsret til Højesteret

Udsættelsessager afgøres ved kendelse, jf. [retsplejeloven § 597, stk. 4](#), og kan kæres. Praksis giver et tydeligt billede af, hvordan sagerne bevæger sig gennem systemet.

Fogedretten er førsteinstans. To parallelle kendelser fra Retten i Horsens af 26. april 2021 – **FS-552/2021-HRS** og **FS-551/2021-HRS** – illustrerer standardsagen: [udsættelse af lejemål grundet huslejerestance](#), afgjort efter den dagældende lejelovs § 93, stk. 1, sammenholdt med [retsplejelovens § 596, stk. 1](#) og [§ 528](#). Samme grundmønster ses i den [parallelle sag om udlejers rettigheder til udsættelse](#). Fogedrettens kendelse i **FS-15647/2007-KBH** angik tilsvarende [udsættelse på grund af betalingsmisligholdelse](#) efter den dagældende lejelovs §§ 93 og 94.

Landsretten prøver kendelsen under kæremål og kan både stadfæste og ændre. I **BS-846/2007-VLR** [stadfæstede Vestre Landsret fogedretskendelsen om udsættelse af lejeren](#). I **BS-47/2008-OLR** gik Østre Landsret den modsatte vej og [ændrede byretskendelsen, så lejeren blev udsat af lejemålet](#), med henvisning til den dagældende lejelovs § 94, stk. 1, og [retsplejelovens § 596](#). Og i **BS-1485/2008-VLR** ændrede Vestre Landsret ligeledes fogedrettens nægtelse af at fremme sagen, fordi betalingen først var sket efter ophævelsen.

Højesteret har med **BS-225/2008-HJR** sat det afgørende punktum: [ophævelsen blev stadfæstet på grund af væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav](#), jf. den dagældende lejelovs § 93, stk. 2, og § 94, stk. 2. Dommen er den centrale bekræftelse af, at et *gyldigt påkrav* er selve grundpillen – de to elementer, Højesteret fremhæver, er netop påkravets gyldighed og misligholdelsens væsentlighed.

En særskilt kompetencemæssig fælde er værd at bemærke: tvister, der efter loven hører under huslejenævnet, skal have været prøvet dér, før de kan indbringes for boligretten. Højesteret afviste i **BS-22708/2020-HJR** en lejers betalingspåstand, fordi kravet [reelt angik en tvist, der hørte under huslejenævnet](#), og fastslog, at nævnstvangen ikke kan omgås ved at omdøbe kravet til et obligationsretligt berigelseskrav. En lejer, der vil bestride lejens størrelse eller lejemålets stand, skal altså den vej – det kan ikke gøres for første gang i fogedretten.

LOV

Retsplejeloven § 528

Retsplejeloven § 596, stk. 1

Retsplejeloven § 597, stk. 4

PRAKSIS

Højesteret · Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet

03.06.2021

Højesteret · Højesterets stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav

06.01.2009

Landsretten · Landsretssag om ophævelse af erhvervslejemål grundet manglende betaling af husleje

09.09.2008

Landsretten · Ændring af byretskendelse: Udsættelse af lejer fra lejemål	18.01.2008
Landsretten · Landsretten stadfæster fogedretskendelse om udsættelse af lejer	24.08.2007
Byretten · Afgørelse om udsættelse af lejemål grundet huslejerestance i Horsens	26.04.2021
Byretten · Afgørelse vedrørende huslejerestance og udlejers rettigheder til udsættelse af lejer fra lejemål i Horsens	26.04.2021
Byretten · Udsættelse af lejemål på grund af betalingsmisligholdelse: Sag mellem udlejer og lejer	20.12.2007

§ 8 Retsvirkningerne efter § 184: straks fraflytning, fortsat hæftelse og genudlejningspligt

Lejelovent § 184, stk. 1 fastlægger den dobbelte retsvirkning af ophævelsen:

Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejereren straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil lejereren kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejereren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Lejeren mister altså brugsretten straks, men slipper ikke for at betale: hæftelsen løber frem til det tidspunkt, hvor lejereren kunne være fraflyttet med sædvanligt varsel. Modstykket er udlejerens tabsbegrænsningspligt i § 184, stk. 2, hvorefter udlejeren skal »bestræbe sig for at genudleje det lejede«, og hvad udlejeren indvinder eller *burde have indvundet* ved genudlejning, skal fragå i kravet.

Huslejenævnspraksis viser, hvordan opgørelsen konkret falder ud:

- **Hæftelse frem til frigørelsestidspunktet.** I sag [101-59187](#) blev et lejemål ophævet i marts 2022 på grund af lejerestance; efter en fogedsag indgik parterne aftale om frivillig overlevering pr. 14. september 2022. Nævnet fastslog, at lejerne hæftede for en lejerestance på 88.638,04 kr. frem til den aftalte frigørelsesdato – også for perioden efter den faktiske fraflytning.
- **Genudlejningsbestræbelser skal dokumenteres.** I sag [860-124710](#) fremlagde udlejeren dokumentation for aktive bestræbelser på at genudleje hurtigst muligt for at begrænse tabet, og huslejekravet blev godkendt. Uden sådan dokumentation risikerer udlejeren, at kravet nedsættes med, hvad der *burde* have været indvundet.
- **Ophørstidspunktet kan være omtvistet.** I sag [751-126354](#) var netop »ophørstidspunktet for lejebetaling efter en ophævelse i opsigelsesperioden« stridspunktet; nævnet fastlagde et frigørelsestidspunkt og pålagde lejerne solidarisk hæftelse for restancen på 43.400 kr.
- **Modregning i depositum.** Udlejeren kan modregne gyldige huslejerestancer i depositum, jf. sag [630-125233](#).
- **Udsættelsesomkostninger og istandsættelse.** § 184, stk. 1, 2. pkt., omfatter udtrykkeligt »omkostningerne ved lejerens udsættelse«. I sag [820-127936](#) blev lejereren udsat som følge af væsentlig misligholdelse, og nævnet tilkendte efterfølgende udlejeren dækning for de istandsættelsesudgifter, der lå ud over almindelig slid og ælde – men afviste dækning for udtjente hvidevarer.

Den samlede regning for lejereren efter en udsættelse er altså typisk: restancen + leje frem til frigørelsestidspunktet + udsættelsesomkostninger + istandsættelse ud over normalt slid, modregnet depositum og forudbetalt leje og reduceret med, hvad der er (eller burde være) indvundet ved genudlejning.

PRAKSIS

Kommunens rolle: underretning, handlepligt og hjælp efter § 9 aktivlovens § 81 a

Udsættelsessagen har en forvaltningsretlig parallelspor, som er lige så vigtigt for udfaldet som de lejeretlige frister.

Underretning og handlepligt. Efter [retssikkerhedsloven § 5 a, stk. 1](#) skal kommunalbestyrelsen »straks behandle spørgsmål om hjælp«, når kommunen modtager fogedrettens underretning om, at en borger udsættes af et beboelseslejemål, og der er børn eller unge under 18 år i husstanden, eller kommunen har oplysninger, der sandsynliggør et hjælpebehov. Det samme gælder ved en almen boligorganisations underretning om, at anmodning om udsættelse indgives til fogedretten. Vurderer kommunen, at der ikke er grundlag for hjælp, skal der træffes afgørelse herom **senest 14 dage** efter underretningen, jf. [§ 5 a, stk. 2](#), og afgørelsen kan påklages til Ankestyrelsen, jf. [stk. 4](#). I øvrige tilfælde skal kommunen straks rette henvendelse til lejeren, jf. [stk. 5](#). Rammerne er udfoldet i [Vejledning om kommunernes handlepligt og handlemuligheder i forhold til udsættelsestruede eller udsatte lejere](#) og i [Retssikkerhedsvejledningen](#), hvorefter kommunen ikke må vente på, at borgeren selv henvender sig.

Hjælp til restancen. [Aktivloven § 81 a, stk. 1](#) giver kommunen adgang til at yde hjælp til rimeligt begrundede midlertidige huslejudgifter til en person, der er udsættelsestruet på grund af huslejerestancer, »hvis det på sigt kan forebygge, at personen udsættes af boligen«. Hjælpen kan betinges af en administrationsaftale, en flytteplan eller gældsrådgivning, kan udbetales direkte til udlejer og skal særlig rettes mod børnefamilier og socialt udsatte. Efter [§ 81 a, stk. 2](#) må hjælpen ikke bruges til at kompensere for økonomiske sanktioner i forsørgelsesgrundlaget.

Ankestyrelsens princippraksis afstikker rammerne skarpt:

- **Kommunen skal prøve alle hjemler.** I principafgørelse [112-13](#) stadfæstede Ankestyrelsen et afslag efter [aktivloven § 81](#) (husleje er en forudsigelig, løbende udgift), men fastslog samtidig, at kommunen havde begået en principiel sagsbehandlingsfejl ved ikke tillige at behandle ansøgningen efter § 81 a: »En ansøgning om økonomisk hjælp til husleje fra en udsættelsestruet lejer skal behandles efter alle de muligheder, der findes for at give hjælp efter den sociale lovgivning.«
- **Hjælpen skal kunne forebygge udsættelsen.** [Vejledning om hjælp i særlige tilfælde](#) er utvetydig: »Hvis udlejer allerede har ophævet lejemålet, kan der som udgangspunkt ikke ydes hjælp til huslejerestancen, idet betaling af restancen ikke kan forebygge en udsættelse.« Det gør **timing** afgørende: lejeren skal søge kommunen *inden for* de 14 dage – når ophævelsen er kommet frem, er det for sent.
- **Fremtidig selvforsørgelse er en betingelse ved § 81.** I [169-12](#) nægtede Ankestyrelsen hjælp trods konkret fogedsag, fordi borgeren ikke kunne klare huslejen fremover: »der [må] ved bevilling af hjælp efter § 81 være en underliggende forudsætning om, at borgeren ikke hver måned vil have brug for hjælp efter § 81.«
- **Undtagelsesvis hjælp trods egen skyld.** I [13-09](#) fik en enlig forsørger til fire børn hjælp til restancen, selv om behovet var opstået som følge af en sanktion, fordi udgiften var »af helt afgørende betydning for [...] familiens livsførelse«.
- **Hjælp kan kombineres.** Efter [A-7-04](#) udelukker engangshjælp ikke samtidig hjælp til enkeltudgifter efter § 81.

- **Efter udsættelsen.** Bliver udsættelsen en realitet, skifter hjemlerne: hjælp til flytteudgifter behandles efter [aktivloven § 85](#), mens nødvendigt indbo hører under § 81, jf. 19-22.

Kommunen har efter vejledningen desuden pligt til at rådgive lejeren om muligheden for at indgå en **afdragsordning** med udlejer – men hverken almene eller private udlejere er forpligtet til at acceptere en sådan.

LOV	Aktivloven § 81a, stk. 1, 2	Aktivloven § 81	Aktivloven § 85	
	Retssikkerhedsloven § 5a, stk. 1, 2			
PRAKSIS	Ankestyrelsen · Flytteudgifter og nødvendigt indbo: Sondring mellem Aktivlovens § 85 og § 81 samt krav til sagsoplysning ved henvisning til brugte effekter			01.01.2022
	Ankestyrelsen · Behandling af ansøgninger om økonomisk hjælp til huslejerestance for udsættelsestruede lejere (Aktivlovens § 81 og § 81 a)			01.01.2013
	Ankestyrelsen · Hjælp til huslejerestance: Betingelsen om fremtidig selvforsørgelse efter aktivlovens § 81			01.01.2012
	Ankestyrelsen · Økonomisk hjælp til huslejerestance trods sanktion i kontanthjælp, når det er af afgørende betydning for familiens livsførelse			01.01.2009
	Ankestyrelsen · Engangshjælp efter aktivloven udelukker ikke enkelttydelser efter samme lovs § 81			01.01.2004

§ 10 Afgrænsninger: hvornår gælder påkravsreglerne ikke?

Påkravsproceduren i [§ 182, stk. 2](#) gælder **kun** ved ophævelse på grund af for sen betaling. De øvrige ophævelsesgrunde har hver deres betingelser, og en række boligformer falder helt uden for lejeloven.

Andre ophævelsesgrunde. Ved vanrøgt, ulovlig fremleje, husordensovertrædelser mv. kræves ikke et 14-dages-påkrav, men typisk en *indsigelse* eller *påmindelse* og en væsentlighedsvurdering. Se **BS-2204/2008-VIB** om [ophævelse på grund af ulovligt dyrehold](#) og **BS-27845/2023-OLR** om ulovlig fremleje. Ophævelse af disse grunde behandles i praksisoversigten om [lejeretlig opsigelse og ophævelse](#).

Almene boliger. Her gælder [almenlejeloven § 90](#) med en tilsvarende påkravsregel, og den almene boligorganisation har efter almenlejelovens § 92 pligt til at underrette kommunen senest samtidig med, at restancesagen sendes til fogedretten. Retspraksis fra de to regelsæt anvendes gensidigt.

Utryghedsskabende kriminalitet. For almene lejemål gælder et særligt hurtigt spor efter [almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 10](#) og retsplejelovens § 996 b, hvor fogedretten kan behandle udsættelsen i umiddelbar forlængelse af domsafsigelsen i straffesagen. [Rigsadvokatmeddelelsen, afsnittet om udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet](#) beskriver proceduren og fastslår bl.a., at »[d]et er ikke en betingelse for fogedrettens behandling af udsættelsessagen, at dommen er endelig«. Dette spor har intet at gøre med restancesager – men det forklarer særreglen i [retsplejeloven § 597, stk. 2](#) om udvidet bevisførelse.

Erhvervslejemål. Her gælder erhvervslejelovens egne regler, herunder de 3 løbedage i [§ 43](#) og ophævelsesreglen i § 70. **BS-1485/2008-VLR** er et erhvervslejemål, og resultatet – udsættelse trods betaling dagen efter ophævelsen – hvilede udtrykkeligt på, at »der er tale om et erhvervslejemål, og [...] det skyldige beløb er af betydelig størrelse«.

Husvildeboliger og midlertidig indkvartering. Folketingets Ombudsmand behandlede i [Udsættelse af husvildebolig](#) spørgsmålet om, hvorvidt en bolig anvist efter servicelovens § 66 var omfattet af lejeloven. Ombudsmanden konkluderede – i tilslutning til kommunen og det sociale nævn – at »retsforholdet

ved anvisning af boliger efter servicelovens § 66 ikke er omfattet af lejelovens regler», og fandt **ikke grundlag for kritik** af kommunens afgørelse om, at borgerne skulle flytte. Praktisk betyder det, at lejelovens påkravsprocedure ikke finder anvendelse på midlertidig kommunal indkvartering.

Lejens størrelse og mangler. Bestrider lejerer lejens størrelse eller lejemålets stand, skal det som hovedregel prøves i huslejenævnet først, jf. **BS-22708/2020-HJR** – det kan ikke gøres gældende som en fri indsigelse i fogedretten. Lejefastsættelsen behandles i praksisoversigten om [lejefastsættelse](#).

LOV

[Almenlejeloven § 90, stk. 1](#)[Erhvervslejeloven § 43](#)[Lejeloven § 182, stk. 1, 2](#)[Retsplejeloven § 597, stk. 2](#)

PRAKSIS	Højesteret · Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet	03.06.2021
	Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten	17.02.2025
	Landsretten · Landsretssag om ophævelse af erhvervslejemål grundet manglende betaling af husleje	09.09.2008
	Byretten · Dom om ophævelse af lejemål grundet ulovligt dyrehold	04.10.2010

§ 11 Sammenfatning: hvor sagerne vindes og tabes

Praksis efterlader et bemærkelsesværdigt entydigt billede: **restancesager afgøres på formalia, ikke på beløb.**

For **udlejer** er checklisten kort, men ufravigelig:

1. Fastlæg sidste rettidige betalingsdag korrekt efter [§ 58](#) – der er ingen løbedage i boliglejemål.
2. Vent karenperioden ud: påkravet må tidligst afgives efter 3. hverdag.
3. Send påkravet som **fysisk brev** – aldrig e-mail eller e-Boks, jf. [§ 13, stk. 2](#). Send både anbefalet og som almindeligt brev, som fogedretten anerkendte i **FS-3710/2004-ARH**.
4. Skriv den udtrykkelige ophævelsesadvarsel ind i påkravet.
5. Opkræv højst det regulerede gebyr, jf. [§ 204](#).
6. Vent de fulde 14 dage fra *fremkomsten* – og hæv derefter skriftligt.
7. Dokumentér genudlejningsbestræbelserne, hvis der skal rejses krav efter [§ 184, stk. 2](#).

For **lejer** er de reelle værn tre:

- **Betal inden ophævelsen kommer frem.** Efter [§ 183, stk. 2](#) kan forholdet rettes helt frem til ophævelsen – men ikke et minut senere, jf. **BS-1485/2008-VLR** og **FS-3710/2004-ARH**. Betalingen skal være *effektiv*.
- **Angrib påkravets formalia.** Er påkravet afgivet for tidligt, sendt digitalt, mangler advarslen eller kan fremkomsten ikke bevises, falder ophævelsen – jf. **FS-6840/2023-HBK** og **BS-26768/2021-HRS**.
- **Søg kommunen med det samme.** Handlepligten efter [retssikkerhedslovens § 5 a](#) og hjælpen efter [aktivlovens § 81 a](#) virker kun *før* ophævelsen – bagefter kan hjælpen pr. definition ikke længere »forebygge« udsættelsen.

Hvad der derimod **ikke** virker for lejer, er indsigelser om mangler ved lejemålet (**FS-2952/2018-ESB**), passivitetsbetragtninger over udlejerens tidligere tålmodighed (**FS-3710/2004-ARH**) eller henvisning til tredjemands betalingsfejl. Og når proceduren er fulgt, holder ophævelsen hele vejen – det er præcis, hvad Højesteret fastslog i **BS-225/2008-HJR** om »væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav«.

[Aktivloven § 81a](#)

LOV	Lejeloven § 13, stk. 2	Lejeloven § 58	Lejeloven § 182, stk. 2	Lejeloven § 183, stk. 2
	Lejeloven § 184, stk. 2	Retssikkerhedsloven § 5a		

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav	06.01.2009
	Landsretten · Landsretssag om ophævelse af erhvervslejemål grundet manglende betaling af husleje	09.09.2008
	Byretten · Kæremål vedrørende afvisning af betalingspåkrav	22.01.2024
	Byretten · Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varslings om besigtigelse	28.06.2023
	Byretten · Fogedrettens udsættelse af lejer grundet betalingsmisligholdelse trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varmeanlæg	23.08.2018
	Byretten · Udsættelse af lejer på grund af manglende huslejebetaling	01.07.2004

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Aktivloven § 81a	stk. 1	Lejeloven § 13	stk. 2
Lejeloven § 58		Lejeloven § 182	stk. 2
Lejeloven § 183		Lejeloven § 184	
Retsplejeloven § 596	stk. 1	Retsplejeloven § 597	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

29 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		3
03.06.2021	Afvisning af betalingspåstand i boligretssag grundet manglende forudgående behandling i huslejenævnet	bs-22708-2020-hjr
22.08.2013	Højesterets dom om ophævelse af almen lejelejlighed grundet husstandsmedlems grove kriminalitet og ildspåsættelse	194-2012
06.01.2009	Højesterets stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav	631-723
LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS		7
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
06.02.2018	Kære af fogedrettens afgørelse om nægtelse af vidneførsel og fremme af sag	1366-1653
29.03.2012	Landsretten frifinder boligforening i sag om ophævelse af lejeaftale pga. lugtgener	2751-3276
09.09.2008	Landsretssag om ophævelse af erhvervslejemål grundet manglende betaling af husleje	1298-1567
18.01.2008	Ændring af byretskendelse: Udsættelse af lejer fra lejemål	630-722

24.08.2007	Landsretten stadfæster fogedretskendelse om udsættelse af lejer	3205-3807
BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS		9
22.01.2024	Kæremål vedrørende afvisning af betalingspåkrav	9470-11020
08.01.2024	Enke tabte sag om tilbagekaldelse af testamente – E-mail anset for gyldig meddelelse	9688-11309
28.06.2023	Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varsling om besigtigelse	9903-11587
26.04.2021	Afgørelse om udsættelse af lejemål grundet huslejerestance i Horsens	123-142
26.04.2021	Afgørelse vedrørende huslejerestance og udlejers rettigheder til udsættelse af lejer fra lejemål i Horsens	172-202
23.08.2018	Fogedrettens udsættelse af lejer grundet betalingsmisligholdelse trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varmeanlæg	698-793
04.10.2010	Dom om ophævelse af lejemål grundet ulovligt dyrehold	2548-3036
20.12.2007	Udsættelse af lejemål på grund af betalingsmisligholdelse: Sag mellem udlejer og lejer	629-721
01.07.2004	Udsættelse af lejer på grund af manglende huslejebetaling	5571-6668
ANKESTYRELSEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		5
01.01.2022	Flytteudgifter og nødvendigt indbo: Sondring mellem Aktivlovens § 85 og § 81 samt krav til sagsoplysning ved henvisning til brugte effekter	19-22
01.01.2013	Behandling af ansøgninger om økonomisk hjælp til huslejerestance for udsættelsestruede lejere (Aktivlovens § 81 og § 81 a)	112-13
01.01.2012	Hjælp til huslejerestance: Betingelsen om fremtidig selvforsørgelse efter aktivlovens § 81	169-12
01.01.2009	Økonomisk hjælp til huslejerestance trods sanktion i kontanthjælp, når det er af afgørende betydning for familiens livsførelse	13-09
01.01.2004	Engangshjælp efter aktivloven udelukker ikke enkeltydelser efter samme lovs § 81	A-7-04
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		5
05.02.2026	Huslejenævnet godkender udlejers krav på husleje og istandsættelse med nedsættelse af rengøringsgebyr	860-124710
28.01.2026	Udlejer fik medhold i istandsættelseskrav og modregning af huslejerestance i depositum	630-125233
11.03.2025	Udlejer fik medhold i krav om istandsættelse og restance ved fraflytning fra nyistandsat lejemål i København SV	101
24.11.2021	Afgørelse om mangelfulde ind- og fraflytningsrapporter samt solidarisk hæftelse for misligholdelse og restancer	751-126354
16.08.2021	Udlejer får medhold i istandsættelseskrav efter lejerens grove misligholdelse med afføring på vægge og gulve	820-127936

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Bilag til lejelovskommissionens betænkning (Betænkning nr. 1331)

nr. 1331 · 1997 · Boligministeriet

11

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over vedligehold og forbedringer (Huslejenævnet)

Vedligeholdelsespligt, vedligeholdelseskonto og fradrag for sparet vedligeholdelse ved forbedringsforhøjelser

Version 2 · Opdateret 24. jun. 2026 · 41 afgørelser · 2013-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Praksisoversigten dækker Huslejenævnets og Ankenævnets behandling af tvister om vedligeholdelse og forbedringer i private udlejningsboliger. Området hviler på lejelovens §§ 111-114 om vedligeholdelsespligt, § 117 om den indvendige vedligeholdelseskonto og § 128 om forbedringsforhøjelser. Den centrale sondring i nævnspraksis er grænsen mellem vedligeholdelse (opretholdelse af lejemålets stand) og forbedring (brugsværdiforøgelse, der kan udløse lejeforhøjelse), idet nævnet ved enhver forbedringsforhøjelse foretager en konkret skønsmæssig fordeling af udgifterne med fradrag for sparet vedligeholdelse. Praksis viser faste procentsatser for energiruder og køkken/bad, klare regler for vedligeholdelseskontoens førelse, og at udlejer bærer risikoen for konstruktionsmæssige forhold som kuldebroer og fugt – også selvom den indvendige vedligeholdelsespligt er overdraget til lejer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Udlejer har som lovens udgangspunkt både den udvendige og den indvendige vedligeholdelsespligt efter lejelovens §§ 111-114; overdragelse af den indvendige vedligeholdelsespligt til lejer kræver udtrykkelig og gyldig aftale i lejekontrakten.
- 02** En ugyldig typeformular (fx den forældede A, 8. udgave) medfører, at afkrydsning om lejers indvendige vedligeholdelsespligt er ugyldig, og al vedligeholdelse påhviler udlejer.
- 03** Forbedringsforhøjelse efter lejelovens § 128 forudsætter, at arbejdet medfører faktisk og målbar forøgelse af det lejedes brugsværdi; lejen efter forhøjelsen må ikke overstige det lejedes værdi.
- 04** Ved beregning af forbedringsforhøjelsen skal der foretages fradrag for sparet vedligeholdelse – et skønsmæssigt fradrag baseret på lejemålets stand før arbejdets udførelse.
- 05** Fradrag for sparet vedligeholdelse ved køkken- og badeværelsesmodernisering ligger typisk på 25 % ved ældre installationer uden badeværelse, stigende til 50-67 % ved genmodernisering af allerede moderniserede rum.

- 06** Udskiftning af enkeltlagsvinduer til moderne energiruder fastsættes typisk med en forbedringsandel på ca. 67 % (33 % sparet vedligeholdelse); udskiftning fra eksisterende termoruder giver normalt 50-60 % forbedring.
- 07** Den indvendige vedligeholdelseskonto efter lejelovens § 117 skal føres med 46 kr./m² pr. år (2021-niveau, reguleret årligt); manglende oprettelse og førelse medfører ikke, at vedligeholdelsespligten overgår til lejer.
- 08** Undlader udlejer at fremlægge regnskaber for vedligeholdelseskontoen efter huslejenævnets anmodning, kan lejer kræve lagt til grund, at der henstår 5 års fulde hensættelser uden fradrag.
- 09** Gennemgribende modernisering efter lejelovens § 19, stk. 2, kræver gyldigt energimærke A-D på udlejningstidspunktet og dokumenterede forbedringsudgifter over den lovbestemte beløbsgrænse.
- 10** Udlejer bærer risikoen for bygningens konstruktion (kuldebroer, defekte inddækninger, utætheder) også i relation til skimmelsvamp – selv hvor lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt.
- 11** En huslejenævnsafgørelse om forbedringsforhøjelse har retskraft – udlejer kan ikke varsle forhøjelsen på ny for de samme arbejder efter udløbet af ankefristen.
- 12** Landsretten tilsidesætter kun huslejenævnets skønsmæssige fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring, hvis skønnet er foretaget på fejlagtigt grundlag eller er klart forkert.
- 13** Udlejer i stor småejendom (4+ lejemål) kan frit vælge mellem lejeforhøjelse efter det lejedes værdi og forbedringsforhøjelse efter lejelovens § 128.

§ 1 Lovgrundlaget: vedligeholdelsespligt, vedligeholdelseskonto og forbedringsforhøjelse

Den lejeretlige regulering af vedligeholdelse og forbedringer bygger på tre søjler i lejeloven:

Vedligeholdelsespligten er reguleret i [Lejeloven §§ 111-114](#). Vedligeholdelse defineres i [§ 111, stk. 1](#) som de arbejder, der er nødvendige for at holde det lejede i den aftalte stand. *Indvendig vedligeholdelse* er efter [§ 111, stk. 2](#) begrænset til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling; *udvendig vedligeholdelse* efter [stk. 3](#) er al anden vedligeholdelse. Udlejer har som lovens deklaratoriske udgangspunkt begge vedligeholdelsespligter, jf. [§ 112](#), men den indvendige vedligeholdelse kan ved aftale pålægges lejer, jf. [§ 115, stk. 1](#).

Som forarbejderne til lovforslagets § 128 præciserer:

Ved vurderingen af den øgede brugsværdi, der følger af forbedringen, skal der ske fradrag for sparet vedligeholdelse. Sparet vedligeholdelse er udtryk for, at den hidtidige installation enten trængte til vedligeholdelse eller måtte antages at skulle udskiftes inden for den nærmeste fremtid, og udlejeren ved forbedringen spares for disse vedligeholdelsesudgifter.

Den indvendige vedligeholdelseskonto efter [Lejeloven § 117](#) pålægger udlejer at afsætte 46 kr. pr. m² bruttoareal årligt (2021-niveau, reguleret efter nettoprisindekset) på en konto for den indvendige

vedligeholdelse. Kontoen føres for det enkelte lejemål. En negativ saldo kan ikke forekomme – den ansættes til nul.

Forbedringsforhøjelse reguleres af [Lejeloven § 128](#). Efter stk. 1 kan udlejer forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes brugsværdi. Forhøjelsen skal efter stk. 2 give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen. Lejen efter forhøjelsen må ikke overstige det lejedes værdi.

[Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme](#) definerer vedligeholdelsesbegrebet som de arbejder, der udføres med henblik på at opretholde den tilstand, parterne har krav på – slid, ælde og skader – mens forbedringer er foranstaltninger, der øger brugsværdien.

For lejefastsættelse som primært emne, herunder omkostningsbestemt leje og det lejedes værdi, henvises til [praksisoversigten om lejefastsættelse](#).

LOV

[Lejeloven § 111](#)[Lejeloven § 112](#)[Lejeloven § 115, stk. 1](#)[Lejeloven § 117](#)[Lejeloven § 128](#)

Sondringen mellem vedligeholdelse og forbedring – den konkrete skønsmæssige fordeling

§ 2

Den mest centrale øvelse i nævnets behandling af forbedringsforhøjelser er den konkrete, skønsmæssige fordeling af de samlede udgifter mellem reel forbedring og sparet vedligeholdelse. Kun forbedringsandelen kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

Fordelingen beror på lejemålets stand *før* arbejdets udførelse. Var de eksisterende installationer nedslidte eller udtjente, er en større del af udgifterne sparet vedligeholdelse, som udlejer alligevel skulle have afholdt. Var der derimod tale om helt nye installationer, som ikke fandtes i lejemålet, er udgangspunktet fuld forbedring.

I [101-60209](#) foretog Ankenævnet en detaljeret rum-for-rum gennemgang af to lejemål:

Lejemål	Stand før	Badeværelse	Køkken	Samlet vedligeholdelsesandel
Adr. 2 (ældre stand, 1970'erne)	Ingen moderne bad	25 % vedl.	25 % vedl.	42,64 %
Adr. 2 (moderniseret 1999/2000)	Remodernisering	50 % vedl.	67 % vedl.	61 %

Ankenævnets begrundelse var klar: ved *genmodernisering* af et allerede fuldt moderniseret lejemål er en væsentlig del af arbejdet opretholdelse af den eksisterende modernisering, hvilket berettiger en højere vedligeholdelsesandel.

I den parallelle sag [101-60220](#) nåede Ankenævnet til præcis samme procentvise fordeling. Huslejenævnet havde oprindeligt fastsat lavere andele (25 % og 33 %), men Ankenævnet foretog en mere detaljeret vurdering baseret på besigtigelse og specificerede budgetter.

Principper der udkrystalliseres af praksis:

-

Ældre lejemål uden moderne badeværelse: 25 % vedligeholdelse for bad og køkken, da hovedparten af arbejdet er brugsværdiforøgelse

- **Remodernisering af allerede moderniseret lejemål:** Op til 50-67 % vedligeholdelse, da en stor del er opretholdelse
- **Generelle arbejder (gulve, el, vvs):** Typisk 67-75 % vedligeholdelse i ældre lejemål
- Fordelingen er altid en *konkret* vurdering – der er ingen faste procenter i loven

LOV

[Lejeloven § 121, stk. 1](#)[Lejeloven § 128, stk. 1](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Ankenævnet forhøjer vedligeholdelsesfradrag for gennemgribende modernisering af lejemål efter en konkret, rumspecifik vurdering 18.06.2025

Huslejenævnet · Ankenævnet fastsætter fordeling af vedligeholdelsesudgifter efter genmodernisering af to lejemål markant højere end Huslejenævnet 18.06.2025

Forbedringsforhøjelse for køkken og badeværelse – praksis for sparet vedligeholdelse

§ 3

Køkken- og badeværelsesmoderniseringer udgør det hyppigste grundlag for forbedringsforhøjelser. Nævnspraksis viser en markant spredning i den godkendte forbedringsandel afhængigt af lejemålets udgangspunkt.

I [101-59276](#) var der tale om en badeværelsesrenovering i en 65 m² ejerlejlighed i Vanløse. Udlejer varslede 21.629 kr. årligt baseret på 100 % forbedring. Ankenævnet nedsatte forbedringsandelen til **75 %**, da der allerede var bademuligheder i lejemålet. Det beregnede forbedringstillæg blev dog yderligere begrænset af det lejedes værdi (1.200 kr./m²), hvorfor kun 12.000 kr. årligt blev godkendt.

I [101-132569](#) fastsatte nævnet fradraget for sparet vedligeholdelse til **50 %** for nyt køkken og bad, fordi de eksisterende installationer var nedslidte men stadig funktionsdygtige.

I [101-60845](#) afviste Huslejenævnet at behandle en ny varsling om forbedringsforhøjelse for de *samme* arbejder (køkken og bad), som nævnet allerede havde taget stilling til. Nævnets afgørelse havde retskraft, og udlejer kunne ikke omgå den ved at varsle på ny efter fristoverskridelse.

Den generelle tendens i nævnspraksis kan opsummeres:

- **Intet eksisterende bad → nyt bad:** Forbedringsandel typisk 75-100 %
- **Ældre bad (1960-1970'erne) → nyt bad:** Forbedringsandel typisk 50-75 %
- **Moderniseret bad (1990'erne+) → nyt bad:** Forbedringsandel typisk 25-50 %
- **Køkken med elementkøkken → nyt køkken:** Typisk 50-75 % forbedring
- **Genmodernisering af køkken:** Typisk 33 % forbedring (67 % vedligeholdelse)

I alle tilfælde gælder den absolutte grænse, at lejen efter forhøjelsen ikke må overstige det lejedes værdi, jf. [Lejeloven § 128, stk. 1](#) sammenholdt med [§ 42](#).

LOV

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

PRAKSIS

Huslejenævnet · Beboerklagenævnet afviser vedligeholdelsespålæg ved skimmelsvamp – udbedring konstateret ved besigtigelse i almen bolig i Brønshøj 26.03.2026

- Huslejenævnet** · Godkendelse af forbedringsforhøjelse for badeværelsesmodernisering i ejerlejlighed: 22.09.2025
Ankenævnet hæver det godkendte tillæg, men reducerer stadig det samlede lejebeløb i forhold til det lejedes værdi
- Huslejenævnet** · Afvisning af behandling af ny varsling om forbedringsforhøjelse grundet retskraft af tidligere Huslejenævnsafgørelse om samme forbedringer (nyt køkken og bad) 19.12.2024

§ 4 Energiruder – faste forbedringsandele afhængigt af eksisterende vinduestype

Udskiftning af vinduer til moderne energiruder er et af de områder, hvor nævnspraksis har udviklet relativt faste procentsatser for forbedringsandelen, primært afhængigt af den eksisterende vinduestype.

Enkeltlagsvinduer → energiruder: ca. 67 % forbedring (33 % sparet vedligeholdelse)

I [101-129192](#) fastsatte nævnet forbedringsandelen til 67 % ved udskiftning fra enkeltlagsglas til moderne energiruder. Samme fordeling ses i [101-129194](#) og [101-129196](#).

Ældre termoruder (1. generation) → energiruder: ca. 60 % forbedring

I [101-59012](#) blev forbedringsandelen fastsat til 60 % ved udskiftning fra ældre 1. generations termoruder. Begrundelsen var, at de eksisterende termoruder allerede ydede en vis isoleringsevne, men var nedslidte og ikke opfyldte moderne energikrav.

Nyere termoruder → energiruder: ca. 50 % forbedring

I [101-58968](#) og [101-58997](#) nedsatte nævnet forbedringsandelen til 50 %, da de eksisterende termoruder var af nyere dato og fortsat funktionsdygtige.

Eksisterende vinduestype	Forbedringsandel	Sparet vedligeholdelse
Enkeltlagsglas	ca. 67 %	ca. 33 %
1. generations termoruder	ca. 60 %	ca. 40 %
Nyere termoruder	ca. 50 %	ca. 50 %

Disse procentsatser er vejledende og baseret på den samlede nævnspraksis – det konkrete skøn kan variere afhængigt af vinduernes alder, stand og den specifikke energiforbedring.

LOV

[Lejeloven § 128](#)

PRAKSIS

- Huslejenævnet** · Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelse for 3-lags vinduer og stilladsoverdækning 17.12.2025
- Huslejenævnet** · Nedsættelse af forbedringsforhøjelse for vinduer og tagarbejde samt fastsættelse af loft for det lejedes værdi 17.12.2025
- Huslejenævnet** · Nedsættelse af forbedringsforhøjelse for vinduesudskiftning og stilladsoverdækning ved omfattende renovering 17.12.2025
- Huslejenævnet** · Nedsættelse af forbedringsandel ved udskiftning af termovinduer og udgifter til stilladsoverdækning 17.12.2025
- Huslejenævnet** · Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelse for vinduer og stilladsoverdækning i Vanløse-ejendom 17.12.2025
- Huslejenævnet** · Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelser for vinduer og stilladsoverdækning i Vanløse 17.12.2025

Den indvendige vedligeholdelseskonto – førelse, manglende oprettelse og konsekvenser

§ 5

Den indvendige vedligeholdelseskonto efter [Lejelovent § 117](#) er en central rettighed for lejer. Kontoen skal føres for hvert enkelt lejemål, og udlejer skal hvert år meddele lejer saldoen senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Et gennemgående tema i nævnspraksis er konsekvenserne af udlejers manglende førelse af kontoen.

I [101-122626](#) havde udlejer ikke oprettet eller ført den indvendige vedligeholdelseskonto. Huslejenævnet fastslog, at den manglende oprettelse **ikke** medførte, at vedligeholdelsespligten overgik til lejer. Udlejer blev pålagt at eftergodtgøre kontoen tilbage til lejeforholdets begyndelse efter de lovbestemte satser.

I [101-58763](#) undlod udlejer at efterkomme huslejenævnets anmodning om fremlæggelse af regnskaber for kontoen. Nævnet anvendte [§ 117, stk. 5](#) og lagde til grund, at der på kontoen henstod et beløb svarende til 5 års fulde hensættelser uden fradrag for afholdte udgifter.

Forarbejderne til § 117 præciserer retsvirkningen af manglende regnskaber:

Undlader udlejer at efterkomme nævnets anmodning om at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år inden den fastsatte frist, kan lejer kræve lagt til grund, at der på den indvendige vedligeholdelseskonto står et beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser.

I [101-123609](#) foretog nævnet en korrektion af vedligeholdelseskontoen, fordi udlejer havde beregnet hensættelserne på et forkert bruttoetageareal. Forarbejderne til § 117 er klare: viser det sig, at arealet er beregnet forkert, er udlejer forpligtet til bagudrettet at korrigere kontoen.

Ved genudlejning skal kontoen videreføres, jf. [§ 117, stk. 6](#), og udlejer skal oplyse den nye lejer om saldoen. Har udlejer haft den indvendige vedligeholdelsespligt, og aftales det med ny lejer, at denne overtager pligten, kan udlejer beholde eventuelt indestående.

LOV

[Lejelovent § 114, stk. 1](#)[Lejelovent § 117](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Ankenævnet pålægger udlejer omfattende udbedring af vedligeholdelsesmangler i lejemål, herunder lofter og badeværelsesgulv, og fastsætter forhøjet saldo på indvendig vedligeholdelseskonto 22.09.2025

Huslejenævnet · Ankenævnet pålægger udlejer omfattende udbedring af vedligeholdelsesmangler i lejlighed, fastsætter frist og beregner vedligeholdelseskontoens saldo 22.09.2025

Huslejenævnet · Udlejer pålagt den indvendige vedligeholdelsespligt og skal godtgøre 54.262,50 kr. på vedligeholdelseskontoen 26.08.2025

Huslejenævnet · Opgørelse af indvendig vedligeholdelseskonto ved manglende underskrift på lejekontrakt 31.03.2025

Gennemgribende modernisering efter lejelovens § 19, stk. 2 – energimærke og beløbsgrænse

§ 6

Lejefastsættelse efter [Lejeloven § 19, stk. 2](#) – den såkaldte gennemgribende modernisering – kræver to kumulative betingelser: et gyldigt energimærke A-D på udlejningstidspunktet og dokumenterede forbedringsudgifter over den lovbestemte beløbsgrænse.

I [101-29761](#) behandlede nævnet et lejemål, hvor udlejer påberåbte sig § 19, stk. 2, men ejendommen manglede gyldigt energimærke. Nævnet afviste, at lejen kunne fastsættes efter bestemmelsen, og nedsatte lejen til omkostningsbestemt niveau.

I [101-59125](#) var betingelserne opfyldt – forbedringsudgifterne oversteg beløbsgrænsen (231.712 kr. i 2021-niveau), og ejendommen havde energimærke D. Nævnet godkendte lejefastsættelsen efter § 19, stk. 2.

I [101-61034](#) godkendte nævnet, at et lejemål med moderniseret køkken, nyere badeværelse med gulvvarme og 2-lags termoruder var gennemgribende forbedret, men nedsatte lejen fra 202.914 kr. til 187.200 kr. årligt (1.800 kr./m²), da den oversteg det lejedes værdi.

Praksis viser, at gennemgribende modernisering typisk kræver en total transformation af lejemålet – nyt køkken, nyt bad, nye installationer og gulve – ikke blot kosmetiske forbedringer. Lejen fastsættes herefter efter det lejedes værdi med udgangspunkt i sammenlignelige lejemål.

For en dybere behandling af lejefastsættelsen som selvstændigt emne henvises til [praksisoversigten om lejefastsættelse](#).

LOV	Lejeloven § 19, stk. 2	Lejeloven § 42	Lejeloven § 45
PRAKSIS	Huslejenævnet · Afgørelse om lejefastsættelse på Nørrebro: Afvisning af gennemgribende modernisering grundet manglende energimærkning 17.12.2025 Huslejenævnet · Ankenævn nedsætter leje i gennemgribende moderniseret lejemål til 1.700 kr./m ² og fastsætter virkningstidspunkt for tilbagebetaling til seneste lejeregulering 30.10.2025 Huslejenævnet · Lejenedsættelse i fremlejeforhold efter hjemvisning: Lejen fastsættes efter det lejedes værdi for gennemgribende forbedret lejemål (§ 19, stk. 2) 16.12.2024		

§ 7 Vedligeholdelsespligtens fordeling – ugyldig typeformular og konstruktionsmæssige forhold

Et praktisk vigtigt tema er, hvornår vedligeholdelsespligten faktisk er gyldigt overdraget til lejer.

I [316-123410](#) var lejekontrakten udfærdiget på **Typeformular A, 8. udgave**, som mistede sin autorisation den 1. oktober 2015. Huslejenævnet fastslog, at afkrydsningen om lejers indvendige vedligeholdelsespligt var ugyldig. Lovens deklatoriske udgangspunkt gjaldt herefter: al vedligeholdelse – inklusive klipning af hæk og fjernelse af ukrudt – påhvilede udlejer. Udlejer blev pålagt at udbedre rådne brædder, hegn, tagrender, gulve og el-udtag.

Selvom den indvendige vedligeholdelsespligt er *gyldigt* overdraget til lejer, bærer udlejer fortsat risikoen for bygningens konstruktion. I [740-124886](#) pålagde nævnet udlejer at udbedre huller i gulvets *konstruktion* og revner i udvendigt murværk – selvom lejer havde den indvendige vedligeholdelse af gulvoverfladen (maling, lakering). Vedligeholdelse af gulvets konstruktion og murværk er udvendig vedligeholdelse og falder derfor altid på udlejer.

I [101-121495](#) fastslog nævnet, at udlejers vedligeholdelsespligt efter [§ 112, stk. 2](#) omfatter alle installationer til afløb, el, gas, vand og opvarmning – uanset om installationen befinder sig inde i lejemålet. Lejer har aldrig pligt til at vedligeholde rørføringer, radiatorer eller elinstallationer med mindre dette er *udtrykkeligt* aftalt.

Samlet set viser praksis, at tvivl om vedligeholdelsespligtens placering konsekvent fortolkes til lejers fordel – og at en ugyldig kontraktform kan have vidtrækkende konsekvenser for udlejer.

LOV	Lejeloven § 112, stk. 2	Lejeloven § 114, stk. 2	Lejeloven § 115, stk. 1
PRAKSIS	Huslejenævnet · Udlejer pålagt udbedring af gulvhuller og murværksrevner trods lejers opsigelse 09.02.2026 Huslejenævnet · Ugyldig lejekontrakt: Udlejer pålagt ansvar for hækkлипning og udbedring af en række mangler 25.09.2025 Huslejenævnet · Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i køkken forårsaget af kuldebro: Udlejer skal forebygge fremtidig fugtdannelse inden 3 måneder 04.07.2025		

§ 8 Skimmelsvamp og fugt – udlejers konstruktionsrisiko

Skimmelsvamp og fugtproblemer i lejeboliger hører til de hyppigste klageemner. I forhold til vedligeholdelsespligten er hovedreglen klar: udlejer bærer risikoen for bygningens konstruktionsmæssige forhold.

I [157-29033](#) var skimmelsvamp i soveværelset forårsaget af en kuldebro i hjørnet mellem gavl- og facadevæg i en ejendom fra 1965. Udlejer erkendte kuldebroen, men argumenterede for, at lejer selv burde afvaske og male, da den indvendige vedligeholdelse påhvilede lejer. Nævnet afviste dette:

Ansaret for at udbedre skader, der udspringer af bygningsdele, påhviler udlejer, også selvom der ikke er tale om manglende vedligehold i traditionel forstand.

Udlejer blev pålagt at afrense skimmelsvampen og maleristandsætte området. Det er uden betydning, at kuldebroer er almindelige i ældre ejendomme – risikoen for konstruktionens egenskaber bæres af udlejer.

I [223-131166](#) blev udlejere af en villa i Fredensborg pålagt at færdiggøre retablering af badeværelset efter skimmelsanering og at lade hele ejendommen gennemgå for fugt og skimmel af et autoriseret firma inden 1 måned. Nævnet lagde vægt på, at udlejerne havde forudgående kendskab til problemerne.

I [671-121924](#) blev udlejer pålagt at udbedre fugtskader forårsaget af defekte inddækninger, selvom lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt.

Praksis kan opsummeres i tre kategorier:

- **Konstruktionsmæssige fejl** (kuldebroer, defekte inddækninger, utætheder): Udlejers ansvar – altid
- **Lejers adfærd** (manglende udluftning, overmøblering langs ydervæg): Kan henføres til lejer – men bevisbyrden er udlejers
- **Blandingstilfælde**: Udlejer bærer risikoen, medmindre det kan dokumenteres, at skaden udelukkende skyldes lejers adfærd

For en dybere behandling af skimmelsvamp som selvstændigt emne, herunder huslejenedsættelse, henvises til [praksisoversigten om skimmelsvamp i lejeboliger](#).



LOV	Lejeloven § 112 Lejeloven § 114, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet pålagde udlejere at udbedre skimmelsvamp i badeværelse og gennemgå villa for fugtproblemer	26.03.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet pålægger ikke udlejer udbedring af mangler, da de resterende forhold ikke påvirker lejemålets brugsværdi	29.10.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen	17.09.2025

Landsretspraksis – tilsidesættelse af huslejenævnets vedligeholdelsesskøn

Huslejenævnets skønsmæssige fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring kan prøves ved boligretten og landsretten. Domstolspraksis viser dog, at tærsklen for tilsidesættelse er høj.

I [BS-24774/2022-VLR](#) stadfæstede Vestre Landsret en vedligeholdelsesandel på **25 %** ved totalmodernisering af ca. 100 år gamle lejligheder i Randers. Udlejer krævede 50 % anerkendt, men landsretten fastslog:

Udlejer ApS har ikke godtgjort, at der foreligger omstændigheder, som giver grundlag for at tilsidesætte huslejenævnets og boligrettens flertals skøn over vedligeholdelsesandelen.

Landsretten bemærkede, at udlejers egne støttebilag på væsentlige punkter afveg fra den fordeling, der normalt følges i praksis, og at der ikke forelå atypiske forhold. Moderniseringen omfattede udvidede badeværelser, nye køkkener, nye el- og vvs-installationer, nye gulve og døre. Sagsomkostninger blev fastsat til 135.000 kr.

I [BS-1660/2012-VLR](#) godkendte Vestre Landsret et forbedringstillæg baseret på en ombygning fra erhverv til beboelse. Retten fastslog, at beregningen af forbedringsforhøjelsen skal give en passende forrentning af den med rimelighed afholdte udgift, og at udgifter til grundbestanddele kan medtages i opgørelsen.

I [BS-3991/2021-OLR](#) fastslog Østre Landsret et vigtigt princip for store småejendomme (4-6 lejemål): udlejer kan frit **vælge** mellem at varsle lejeforhøjelse efter det lejedes værdi og at varsle forbedringsforhøjelse. Landsretten fandt, at 2004-ændringen af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, ikke berørte anvendelsesområdet for § 29c, og at udlejer dermed ikke var afskåret fra at anvende reglerne om det lejedes værdi efter gennemførte forbedringer.

Den samlede domstolspraksis bekræfter, at:

- Huslejenævnets skøn nyder betydelig respekt ved domstolene
- Tilsidesættelse kræver dokumentation for fejlagtigt grundlag eller klart forkert resultat
- Syn og skøn for landsretten ændrer ikke automatisk billedet
- 25 % vedligeholdelsesandel ved modernisering af 50+ år gamle installationer er fast praksis

LOV	Lejeloven § 128, stk. 2	
PRAKSIS	Landsretten · Dom om fordeling af udgifter til modernisering af lejligheder mellem forbedring og vedligeholdelse	06.02.2025
	Landsretten · Landsretsdom om udlejers ret til at vælge lejeforhøjelse efter det lejedes værdi fremfor forbedringsregler i store småhuse	29.10.2021
	Landsretten · Vestre Landsret: Afgørelse om forbedringstillæg i lejesag	01.05.2013

§ 10 Varsling af forbedringsforhøjelse og det lejedes værdi som loft

Forbedringsforhøjelse skal varsles skriftligt over for lejeren med de oplysninger, der kræves efter [Lejeloven § 131](#). Lejeren kan gøre indsigelse, og udlejer skal herefter indbringe sagen for huslejenævnet, jf. [§ 130, stk. 5](#).

Et gennemgående tema i nævnspraksis er, at selv en korrekt beregnet forbedringsforhøjelse kan nedsættes, hvis den samlede leje efter forhøjelsen overstiger det lejedes værdi.

I [101-59276](#) anerkendte Ankenævnet et beregnet forbedringstillæg på 15.934 kr. årligt, men godkendte kun 12.000 kr., fordi den samlede leje ellers ville udgøre 1.260 kr./m² – over det lejedes værdi på 1.200 kr./m² for sammenlignelige lejemål i området.

I [101-125812](#) nedsatte nævnet en varslet forbedringsforhøjelse, fordi lejen allerede lå tæt på det lejedes værdi inden forbedringen.

I [101-10999](#) blev en forbedringsforhøjelse tilsidesat på grund af formelle mangler ved varslingen – herunder utilstrækkelig specifikation af arbejderne art og forventet lejeforhøjelse.

I [101-126078](#) fastsatte nævnet forbedringsandelen efter en konkret besigtigelse og nedsatte det varslede tillæg med fradrag for sparet vedligeholdelse på de eksisterende installationer.

Praksis understreger, at forbedringsforhøjelsen ikke er en mekanisk beregning, men en skønsmæssig vurdering med to kontroller:

1. **Konkret loft:** Forbedringsforhøjelsen kan ikke overstige den faktiske forøgelse af brugsværdien
2. **Generelt loft:** Den samlede leje efter forhøjelsen må ikke overstige det lejedes værdi for sammenlignelige lejemål

LOV	Lejeloven § 42	Lejeloven § 128, stk. 1	Lejeloven § 130, stk. 5	Lejeloven § 131
PRAKSIS	Huslejenævnet · Omfattende nedsættelse af foreløbig forbedringsforhøjelse for haveanlæg og skure i storkejendom i Vanløse Huslejenævnet · Godkendelse af forbedringsforhøjelse for badeværelsesmodernisering i ejerlejlighed: Ankenævnet hæver det godkendte tillæg, men reducerer stadig det samlede lejeløb i forhold til det lejedes værdi Huslejenævnet · Hjemvisning af sag om lejeværdi grundet manglende dokumentation for energimærkekrav ved gennemgribende modernisering Huslejenævnet · Godkendelse af forbedringsforhøjelse for udskiftning til 3-lags energivinduer i København K			18.12.2025 22.09.2025 27.06.2024 19.01.2024

§ 11 Sammenfatning – centrale mønstre i nævnspraksis

Praksis fra Huslejenævnet og Ankenævnet viser en konsistent tilgang til vedligeholdelse og forbedringer, der kan opsummeres i følgende mønstre:

Vedligeholdelsespligtens fordeling

- Lovens deklaratoriske udgangspunkt er, at udlejer har både den udvendige og indvendige vedligeholdelse
- Overdragelse af den indvendige vedligeholdelse kræver gyldig aftale på autoriseret typeformular
- Udlejer bærer altid risikoen for bygningens konstruktion – også i relation til skimmelsvamp og fugt

Forbedringsforhøjelse og sparet vedligeholdelse

- Nævnet foretager ved enhver forbedringsforhøjelse en konkret, skønsmæssig fordeling
- For køkken/bad ligger fradraget typisk på 25-50 % (ældre installationer) og op til 67 % (genmodernisering)
- For energiruder gælder relativt faste procentsatser: 67 % forbedring fra enkeltlag, 60 % fra 1. gen. termoruder, 50 % fra nyere termoruder
- Landsretten tilsidesætter kun skønnet, hvis det er foretaget på fejlagtigt grundlag eller er klart forkert

Vedligeholdelseskontoen

- Manglende førelse eller oprettelse medfører ikke, at vedligeholdelsespligten overgår til lejer
- Ved manglende regnskabsfremlæggelse lægges 5 års fulde hensættelser til grund
- Kontoen videreføres ved genudlejning og ejerskifte

Gennemgribende modernisering

- Kræver gyldigt energimærke A-D og dokumenterede forbedringsudgifter over beløbsgrænsen
- Lejen fastsættes efter det lejedes værdi med udgangspunkt i sammenlignelige lejemål

Der er ingen vedtagne men endnu ikke konsoliderede ændringer til [Lejelovens § 128](#) eller [§ 117](#) pr. juni 2026.

For relaterede emner henvises til [praksisoversigten om fraflytning](#), [lejefastsættelse](#) og [skimmelsvamp i lejeboliger](#).

LOV

[Lejeloven § 19, stk. 2](#)[Lejeloven § 117](#)[Lejeloven § 128](#)

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lejeloven § 19	stk. 2	Lejeloven § 111
Lejeloven § 112		Lejeloven § 117
Lejeloven § 128		Lov om boligforhold § 82 stk. 2

MATERIALE Citerede afgørelser

41 afgørelser

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

3

06.02.2025	Dom om fordeling af udgifter til modernisering af lejligheder mellem forbedring og vedligeholdelse	9496-11055
29.10.2021	Landsretsdom om udlejers ret til at vælge lejeforhøjelse efter det lejedes værdi fremfor forbedringsregler i store småhuse	2556-4061

01.05.2013	Vestre Landsret: Afgørelse om forbedringstillæg i lejesag	2078-2480
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		38
26.03.2026	Beboerklagenævnet afviser vedligeholdelsespålæg ved skimmelsvamp – udbedring konstateret ved besigtigelse i almen bolig i Brønshøj	101-132569
26.03.2026	Huslejenævnet pålagde udlejere at udbedre skimmelsvamp i badeværelse og gennemgå villa for fugtproblemer	223-131166
02.03.2026	Afvisning af sag om vedligeholdelse af gulvtæppe grundet bevisspørgsmål og uafklaret lejerstatus	101
09.02.2026	Udlejer pålagt udbedring af gulvhuller og murværksrevner trods lejers opsigelse	740-10784
23.12.2025	Nedsættelse af istandsættelseskrav og afvisning af rengøringskrav grundet manglende dokumentation og vedligeholdelsesansvar	147-129075
18.12.2025	Omfattende nedsættelse af foreløbig forbedringsforhøjelse for haveanlæg og skure i storkejendom i Vanløse	101
17.12.2025	Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelse for 3-lags vinduer og stilladsoverdækning	101
17.12.2025	Nedsættelse af forbedringsforhøjelse for vinduer og tagarbejde samt fastsættelse af loft for det lejedes værdi	101
17.12.2025	Nedsættelse af forbedringsforhøjelse for vinduesudskiftning og stilladsoverdækning ved omfattende renovering	101
17.12.2025	Afgørelse om lejefastsættelse på Nørrebro: Afvisning af gennemgribende modernisering grundet manglende energimærkning	101
17.12.2025	Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelse for vinduer og stilladsoverdækning i Vanløse-ejendom	101
17.12.2025	Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelser for vinduer og stilladsoverdækning i Vanløse	101
17.12.2025	Nedsættelse af forbedringsandel ved udskiftning af termovinduer og udgifter til stilladsoverdækning	101
30.10.2025	Ankenævn nedsætter leje i gennemgribende moderniseret lejemål til 1.700 kr./m² og fastsætter virkningstidspunkt for tilbagebetaling til seneste lejeregulering	101
29.10.2025	Huslejenævnet pålægger ikke udlejer udbedring af mangler, da de resterende forhold ikke påvirker lejemålets brugsværdi	03.09.00 - - K08-30-25
25.09.2025	Ugyldig lejekontrakt: Udlejer pålagt ansvar for hækklipning og udbedring af en række mangler	316-123410
22.09.2025	Ankenævnet pålægger udlejer omfattende udbedring af vedligeholdelsesmangler i lejemål, herunder lofter og badeværelsesgulv, og fastsætter forhøjet saldo på indvendig vedligeholdelseskonto	101
22.09.2025	Ankenævnet pålægger udlejer omfattende udbedring af vedligeholdelsesmangler i lejlighed, fastsætter frist og beregner vedligeholdelseskontoens saldo	101

22.09.2025	Godkendelse af forbedringsforhøjelse for badeværelsesmodernisering i ejerlejlighed: Ankenævnet hæver det godkendte tillæg, men reducerer stadig det samlede lejebeløb i forhold til det lejedes værdi	101
17.09.2025	Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen	157-29033
10.09.2025	Nedsættelse af leje i moderniseret lejemål til 1.550 kr./m ² : Tvist om det lejedes værdi og virkningstidspunkt for tilbagebetaling	101
10.09.2025	Ankenævnet nedsætter leje i gennemgribende moderniseret lejemål, men begrænser tilbagebetalingskravets virkningstidspunkt til seneste regulering	101
26.08.2025	Udlejer pålagt den indvendige vedligeholdelsespligt og skal godtgøre 54.262,50 kr. på vedligeholdelseskontoen	101
04.07.2025	Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i køkken forårsaget af kuldebro: Udlejer skal forebygge fremtidig fugtdannelse inden 3 måneder	101
24.06.2025	Differentiering af forbedringsandel og nedsættelse af forrentningssats ved vinduesudskiftning i Valby	101
18.06.2025	Ankenævnet forhøjer vedligeholdelsesfradrag for gennemgribende modernisering af to lejemål efter en konkret, rumspecifik vurdering	101
18.06.2025	Ankenævnet fastsætter fordeling af vedligeholdelsesudgifter efter genmodernisering af to lejemål markant højere end Huslejenævnet	101
31.03.2025	Opgørelse af indvendig vedligeholdelseskonto ved manglende underskrift på lejekontrakt	101
20.02.2025	Ankenævn pålægger udlejer at udbedre vandindtrængen og skimmelsvamp efter klage over manglende vedligeholdelse	101
13.02.2025	Lejer pålægges vedligeholdelsespligt for punkteret rude trods tidligere vinduesudskiftning	101
04.02.2025	Udlejer pålagt udbedring af omfattende vedligeholdelsesmangler og fastsættelse af saldo på vedligeholdelseskonto	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
16.12.2024	Lejenedsættelse i fremlejeforhold efter hjemvisning: Lejen fastsættes efter det lejedes værdi for gennemgribende forbedret lejemål (§ 19, stk. 2)	101
12.12.2024	Godkendelse af lejers selvvalgte malerarbejde efter urimelig lang ventetid på udlejers vedligeholdelse	147-71788
03.12.2024	Huslejenævnets afgørelse: Udlejer skal udbedre revner forårsaget af overboens renovering, ikke lejerens manglende vedligeholdelse	101
27.06.2024	Hjemvisning af sag om lejeværdi grundet manglende dokumentation for energimærkekrav ved gennemgribende modernisering	101-125812
29.01.2024	Tvist om indvendig vedligeholdelsespligt og udbedring af mangler i lejlighed på 129 m ²	101-125850

19.01.2024	Godkendelse af forbedringsforhøjelse for udskiftning til 3-lags energivinduer i København K	101-126078
------------	---	------------

12

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over vedligeholdelse og istandsættelse i almene boliger

A-ordning, B-ordning og misligholdelse efter almenlejelovens §§ 24-30

Version 2 · Opdateret 22. jul. 2026 · 46 afgørelser · 2006-2026

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Vedligeholdelse og istandsættelse i den almene boligsektor hviler på et selvstændigt regelsæt i almenlejelovens kapitel 6 og i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger – adskilt fra lejelovens regler om privat udlejning og med beboerklagenævnet som første instans. Kernen er udlejers grundpligt efter § 24, afdelingens valg mellem A-ordning, A-ordning med NI-beløb og B-ordning efter § 25, stk. 1, det ufravigelige forbud i § 25, stk. 3, mod at kræve boligen afleveret i bedre stand end ved overtagelsen, og den ordningsuafhængige misligholdelsesregel i § 25, stk. 4. Praksis fra beboerklagenævnene og boligretterne viser et konsekvent mønster: lejeren hæfter fuldt ud for skader forårsaget af fejlagtig brug eller forsømt vedligeholdelse, men afdelingen bærer slid og ælde – og udlejers krav falder helt bort, hvis fristerne for syn og prisoverslag ikke overholdes.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Boligorganisationen har grundpligten til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, jf. almenlejelovens § 24, stk. 1 – lejers pligter er undtagelser, der kræver hjemmel i loven eller i vedligeholdelsesreglementet.
- 02** Afdelingen vælger mellem tre ordninger: A-ordning (lejeren vedligeholder og betaler normalistsandsættelse), A-ordning med normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb) og B-ordning (boligorganisationen vedligeholder via en vedligeholdelseskonto for boligen).
- 03** Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser, jf. § 25, stk. 2 – men det kan ikke fravige lovens ufravigelige regler, jf. § 4, stk. 1.
- 04** Det kan aldrig ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i bedre stand end den, hvori den blev overtaget, jf. § 25, stk. 3 – nævnene nedsætter derfor skønsmæssigt krav vedrørende inventar, der ikke var nyt ved indflytningen.
- 05** Lejeren hæfter uanset ordning for samtlige udgifter ved forringelse som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, jf. § 25, stk. 4 – også under B-ordningen, hvor udlejer ellers bærer vedligeholdelsen.

- 06** Manglende rettidig vedligeholdelse i boperioden under A-ordningen kvalificeres i nævnspraksis som misligholdelse – brudt gulvlak og dybe ridser udløser derfor fuld hæftelse, selv efter 12, 30 eller flere års beboelse.
- 07** Rygning er ikke i sig selv misligholdelse, når hverken lejekontrakt eller vedligeholdelsesreglement indeholder et rygeforbud; kravet om nikotinspærrende maling bortfalder, hvis udlejer ikke godtgør, at behovet udelukkende skyldes lejerens forhold.
- 08** Nikotinaflejringer bliver dog til misligholdelse, når lejereren har forsømt den nedvaskning af vægge, der påhviler ham, og aflejringen derved er blevet så kraftig, at spærrende maling er nødvendig.
- 09** Under A-ordningen skal udlejer levere en bolig, der faktisk kan normalistandsættes – er lofterne nikotinbelagte, kan boligretten og landsretten pålægge boligselskabet at afrense og nikotinspærre og forlænge lejerens istandsættelsesfrist tilsvarende.
- 10** Afdelingen overtager gradvist lejerens andel af normalistandsættelsen over højst 10 år, jf. § 26, stk. 2 – i praksis ses andele som 47, 57 og 67 pct., og efter fuld optjening er lejerens NI-andel 0 kr.
- 11** Overskrides 2-ugers fristen i § 94, stk. 2, for skriftlig underretning om istandsættelsesarbejdernes omfang og den anslåede udgift, bortfalder hele udlejers krav – også krav på flere hundrede tusinde kroner og også ved blot fire dages forsinkelse.
- 12** Udgifter til istandsættelsesarbejder, der ikke er medtaget i synsrapporten, er lejereren uvedkommende, medmindre manglen ikke kunne erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, eller lejereren har handlet svigagtigt.
- 13** Bevisbyrden for misligholdelse påhviler boligorganisationen, og mangelfuld fotodokumentation fører til, at de udokumenterede poster bortfalder, mens de dokumenterede fastholdes.
- 14** Beboerklagenævnet kan efter § 30, stk. 3, pålægge boligorganisationen at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre – typisk med en frist på tre måneder – men har ikke kompetence til at fastsætte forholdsmæssigt afslag eller erstatning, som hører under boligretten.
- 15** Tvister, der kræver egentlig bevisførelse med vidneafhøring, afvises fra nævnsbehandling og henvises til boligretten, jf. § 106, stk. 1.

Retsgrundlaget: udlejers grundpligt og de tre vedligeholdelsesordninger

§ 1

Udgangspunktet er kategorisk: efter [almenlejelovens § 24, stk. 1](#) skal udlejereren holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, og alle indretninger – herunder afløb og forsyning med elektricitet, gas, vand og varme – skal holdes i god og brugbar stand. Kun to undtagelser står i selve bestemmelsen: lejereren vedligeholder og forny låse og nøgler, jf. [§ 24, stk. 3](#), og lejereren kan i vedligeholdelsesreglementet pålægges visse udvendige opgaver, jf. [§ 24, stk. 4](#).

Den indvendige vedligeholdelse afgøres derimod af det valg, udlejeren skal træffe efter [§ 25, stk. 1](#): boligernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skal ske enten efter [§ 26](#) eller efter [§ 27](#). Der kan fastsættes forskellige regler for forskellige boligtyper i afdelingen, men ikke for flere boliger af samme type.

Administrativt udmøntes valget i [bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 9](#) (A-ordningen) og [§ 10](#) (B-ordningen). I praksis opereres der med **tre** varianter, som [Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.](#) opregner:

Der kan som hidtil vælges mellem tre forskellige ordninger. A- ordning, A-ordning med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb) og B-ordning.

Om mellemformen hedder det i [Vejledning om drift af almene boliger m.v.](#):

A-ordningen med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb). Ordningen er en variant af A-ordningen. Vedligeholdelse i boperioden påhviler lejereren. Ved fraflytning betaler lejereren et NI-beløb, som stilles til den tilflyttende lejers rådighed til istandsættelse.

Dertil kommer to modifikationer, der ofte overses. Efter [§ 28](#) kan udlejer bestemme, at visse arbejder under A-ordningen udføres af udlejer for udlejers regning, og efter [bekendtgørelsens § 11](#) kan afdelingsmødet godkende, at bestemte arbejder udføres som **turnusarbejder** for afdelingens regning – uanset om A- eller B-ordningen gælder. Endelig kan afdelingen skifte ordning; [bekendtgørelsens § 6](#) regulerer, hvad der sker med indestående midler ved skift, og [§ 5, stk. 1](#) sikrer, at allerede optjent boanciennitet ikke kan afkortes for de siddende lejere. Faste NI-beløb kan kun ændres én gang årligt, jf. [§ 5, stk. 2](#).

At reglerne er ufravigelige fremgår af [§ 4, stk. 1](#), og de almindelige bemærkninger til den oprindelige lov fra 1997 slår det fast:

I lovforslaget lægges op til, at loven som udgangspunkt er ufravigelig. På enkelte områder, hvor der er fundet behov herfor, er der dog åbnet for aftalefrihed mellem parterne.

LOV

[Almenlejeloven § 4, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 24, stk. 1, 3, 4](#)[Almenlejeloven § 25, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 26](#)[Almenlejeloven § 27](#)[Almenlejeloven § 28](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 5, stk. 1, 2](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 6](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 9](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 10](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 11](#)

Vedligeholdelsesreglementet – den kollektive normering der binder alle lejere

Vedligeholdelsesreglementet er det centrale dokument i almene lejeforhold. Efter [§ 25, stk. 2](#) skal det angive, hvilken ordning der gælder, indeholde de nærmere regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, og – hvad der ofte er afgørende i fraflytningssager – indeholde **en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne skal have ved overtagelsen**. Sidste punktum fastslår, at reglementet gælder for

samtlig lejere uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Lejeren skal have reglementet udleveret ved lejeaftalens indgåelse, jf. § 5, stk. 6.

De oprindelige forarbejder fra 1997 præciserer forholdet mellem reglementet og kontrakten og understreger samtidig, at misligholdelsesreglen står uden for reglementets rådighed:

Lejeren skal som hidtil afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, jf. § 25, stk. 4. Dette gælder, uanset hvilken vedligeholdelsesordning boligorganisationen har valgt.

Sammenholdt med ufravigelighedsreglen i § 4, stk. 1 betyder det, at et vedligeholdelsesreglement ikke gennem en udvidet definition af "misligholdelse" kan flytte byrder til lejeren, som loven placerer hos afdelingen.

Reglementet kan derimod lovligt konkretisere standarden – og den konkretisering får reel betydning. I en sag afgjort af **Beboerklagenævnet i København den 24. marts 2026** havde lejeren malet en væg i gangen mørk i strid med reglementets krav om hvid vægmaling (pkt. 02.02 og 02.10), og udgiften til at føre væggen tilbage blev godkendt som misligholdelse, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 24. marts 2026](#). Lejerens indsigelse om, at en informationsfolder fra Boligselskabernes Landsforening gav en anden retstilstand, blev afvist – reglementet, ikke folderen, er normen. Samme mønster ses i [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. april 2025](#), hvor lejerens maling af lofter i grå farver og af fodlister blev anset for misligholdelse efter § 25, stk. 4 sammenholdt med afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Om hvem der vedtager reglementet, er kompetencen flyttet over tid. Oprindeligt lå den hos boligorganisationens øverste myndighed, jf. [bekendtgørelsens § 2](#). Ved [lov nr. 490 af 12. juni 2009](#) om styring og finansiering af den almene boligsektor blev § 25, stk. 1 nyaffattet, og forarbejderne til ændringen forklarer hensigten:

Med henblik på at fremme et velfungerende beboerdemokrati, hvor lejerne i højere grad end efter de gældende regler selv træffer beslutning om egne anliggender, vil bekendtgørelsen blive ændret, således at kompetencen på dette område flyttes til den enkelte afdeling. Afdelingsmødets beslutning om vedligeholdelsesordning træffes herefter på grundlag af almindeligt stemmeflertal.

Den tilhørende ændringsbekendtgørelse ophævede [bekendtgørelsens § 3](#) om delegation og nyaffattede § 4, så beslutningen i nye afdelinger træffes på første afdelingsmøde, jf. [BEK nr. 1413 af 9. december 2009](#). Ved [lov nr. 665 af 8. juni 2016](#) blev der indsat et nyt 3. pkt. i § 25, stk. 1, hvorefter boliger, der udlejes til flygtninge i kollektive bofællesskaber, obligatorisk skal følge B-ordningen – en administrativ lettelse, der også omtales i [Vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger](#).

Endelig indeholder [bekendtgørelsens § 18](#) en skarp sanktion: undlader boligorganisationen at gøre lejerne bekendt med de vedtagne regler, kan de pågældende ved fraflytning **alene** afkræves udgifter som følge af misligholdelse.

LOV

[Almenlejeloven § 4, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 5, stk. 6](#)[Almenlejeloven § 25, stk. 1, 2, 4](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 2](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 18](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender AABs fraflytningskrav på 22.536 kr. – manglende vedligeholdelse udgør misligholdelse

24.03.2026

Huslejenævnet · Huslejenævnet giver udlejer medhold i krav om betaling for misligholdelse af gulve, lofter og rengøring ved fraflytning

30.04.2025

A-ordningen: indvendig vedligeholdelse i boperioden og normalistsandsættelse ved fraflytning

Under A-ordningen sørger lejereren for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden, jf. [§ 26, stk. 1](#). Ved fraflytning gennemføres for lejerens regning en **normalistsandsættelse**, der efter [§ 26, stk. 2](#) omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Gulve og træværk falder uden for normalistsandsættelsen – de hører under misligholdelsesreglen, hvis de er forringet ud over slid og ælde.

Den økonomiske kerne er den gradvise overtagelse: udlejeren overtager i løbet af en periode på **højst 10 år** fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalistsandsættelsen eller NI-beløbet, og ved fraflytning inden periodens udløb betaler lejereren kun den ikke-overtagne andel. Praksis illustrerer hele spektret:

Afgørelse	Boperiode	Lejerens andel af normalistsandsættelsen
Beboerklagenævnets afgørelse af 21. maj 2025	–	67 pct.
Beboerklagenævnets afgørelse af 13. februar 2025	siden aug. 2020	57 pct. (udlejer 43 pct.)
Beboerklagenævnets afgørelse af 30. oktober 2025	53 måneder	53 pct. (udlejer overtog 47 pct.)
Beboerklagenævnets afgørelse af 24. marts 2026	8 år 4 mdr.	0 kr.
Beboerklagenævnets afgørelse af 9. marts 2026	30 år 3 mdr.	0 kr.

Efter fuld optjening er normalistsandsættelsen altså afdelingens udgift – men det ændrer intet ved misligholdeshæftelsen. Det illustreres skarpt af [Beboerklagenævnets afgørelse af 19. december 2024](#), hvor lejereren efter mere end 10 års beboelse fik medhold i, at afdelingen skulle bære normalistsandsættelsen, men alligevel blev pålagt at betale 6.260,77 kr. for fuldslibning af gulvet, 1.011,28 kr. for tømmerarbejde, 753,71 kr. for malerarbejde og 2.588,56 kr. for rengøring som misligholdelse efter [§ 25, stk. 4](#). At lejereren selv havde lagt parketgulvet med udlejers godkendelse fritog ikke for vedligeholdelsespligten i boperioden.

[§ 26, stk. 2, sidste pkt.](#) indeholder en særlig beskyttelse: har udlejeren opsagt lejereren efter [§ 85, stk. 1, nr. 1](#) – dvs. fordi ejendommen skal nedrives eller ombygges – betaler lejereren ikke til normalistsandsættelse ud over den andel, udlejeren allerede har overtaget. Bestemmelsen blev indsat ved [lov nr. 490 af 12. juni 2009](#) som konsekvensændring til reformen af den almene sektors styring.

Endelig er A-ordningen ikke ubegrænset. Efter [bekendtgørelsens § 12, stk. 2](#) kan normalistsandsættelsesudgiften ikke afkræves lejereren, i det omfang den er overtaget af afdelingen eller arbejderne udføres som turnusarbejder, og efter [§ 12, stk. 3](#) bortfalder eller nedsættes udgiften, hvis boligen fremtræder helt eller delvis nyistsandsat. Er der slet ikke truffet beslutning om ordning efter [§ 25, stk. 1](#), kan lejereren efter [§ 12, stk. 4](#) kun afkræves misligholdelsesudgifter.

At A-ordningen samtidig har afsmittende virkning uden for lejeretten viser Ankestyrelsens principafgørelse **M-9-06**, jf. **M-9-06**: en lejer omfattet af [§ 26](#) skal ved beregning af boligstøtte have tillæg svarende til

delvis vedligeholdelsespligt – uanset at lejekontrakten pålægger lejeren den fulde indvendige vedligeholdelse i boperioden.

LOV

Almenlejeloven § 25, stk. 4

Almenlejeloven § 26, stk. 1, 2

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 12, stk. 2-4

PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender AABs fraflytningskrav på 22.536 kr. – manglende vedligeholdelse udgør misligholdelse	24.03.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter AABs istandsættelseskrav ved fraflytning efter 30 år – lejer hæfter for 56.810 kr.	09.03.2026
	Huslejenævnet · Godkendelse af fraflytningsopgørelse i almen bolig: Lejer skal betale 10.925 kr. for istandsættelse trods fradrag for slid og ælde	30.10.2025
	Huslejenævnet · Delvist medhold til lejer i strid om istandsættelseskrav ved fraflytning af almen bolig, herunder afvisning af krav for manglende nøgle og dele af rengøring	21.05.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af fraflytningskrav: Beboerklagenævnet godkender mislighold af gulve, men reducerer udgifter til normalistandsættelse af lofter grundet manglende dokumentation	13.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter	19.12.2024
	Ankestyrelsen · Boligstøtte: Beregning af boligudgift ved lejers vedligeholdelsespligt efter lov om almene boliger	01.01.2006

B-ordningen: boligorganisationens pligt og boligens

§ 4 vedligeholdelseskonto

Under B-ordningen vedligeholder udlejer boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden, jf. § 27. Midlerne tilvejebringes ved lejers indbetaling af et beløb til **en vedligeholdelseskonto for boligen**, fastsat som et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal. Lejeren kan forlange, at der udføres vedligeholdelse, når det er nødvendigt, og udgifterne kan dækkes af kontoen.

[Bekendtgørelsens § 10](#) udbygger ordningen: afdelingen afholder udgiften, boligorganisationen kan tillade, at kontoens midler helt eller delvist stilles til lejers rådighed mod dokumentation, lejeren skal have skriftlig opgørelse over afholdte udgifter og restsaldo, og inden tre måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal saldoen meddeles skriftligt. Renteindtægter tilfalder afdelingen, en negativ saldo kan ikke overføres, og ved lejerskifte videreføres kontoen – den nye lejer skal oplyses om saldoen. Er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejeren ikke længere fremsætte krav efter § 27, sidste pkt.

Begrænsningen i lejers hæftelse er tydelig i praksis. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 8. september 2025](#) fastslog nævnet, at lejeren under B-ordningen alene hæfter for misligholdelse, jf. § 25, stk. 4, og nedsatte derfor et krav på 21.000 kr. for spærrende maling til 0 kr., fordi det ikke entydigt kunne fastslås, at behovet udelukkende skyldtes lejers fejlagtige brug.

Men B-ordningen fritager ikke lejeren for at handle. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 28. august 2025](#) blev et krav på 11.500 kr. for maler- og tapetseringsarbejde godkendt fuldt ud: huller og hakker i tapetet samt en overmalet radiator oversteg almindeligt slid og ælde, og nævnet lagde vægt på, at lejeren under B-ordningen har pligt til at **tage initiativ** til den løbende vedligeholdelse via kontoen. Tilsvarende blev et krav på 6.755 kr. godkendt i [Beboerklagenævnets afgørelse af 13. juni 2025](#), fordi det tapetarbejde, lejeren selv havde udført, ikke fremstod håndværksmæssigt korrekt – tapetet klæbede ikke til væggen. Og i [Beboerklagenævnets afgørelse af](#)

8. september 2025 hæftede en lejer efter blot fire måneders beboelse for 8.760 kr. til hovedrengøring og rydning af efterladte effekter – lejeperiodens længde er uden betydning for misligholdelseshæftelsen.

Regnskabsteknisk beskriver [Vejledning om drift af almene boliger m.v.](#) forskellen mellem A- og B-ordningens henlæggelser (konto 121 henholdsvis konto 122.1 fælleskonto og 122.2 indvendig vedligeholdelse) og bemærker udtrykkeligt, at der ikke kan anvendes midler fra den enkelte boligs vedligeholdelseskonto, når lejeaftalen er opsagt, selv om lejerens fortsat bor i boligen.

LOV

[Almenlejeloven § 25, stk. 4](#)[Almenlejeloven § 27](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 10](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Bortfald af istandsættelseskrav på over 245.000 kr. grundet overskridelse af 14-dages frist for prisoverslag	04.02.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelseskrav med over 21.000 kr. – Lejer hæfter ikke for malerarbejde pga. rygning i mangel af rygeforbud og dårlig ventilation	08.09.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav i B-ordning for misligholdelse ved manglende rengøring og efterladt inventar	08.09.2025
	Huslejenævnet · Istandsættelseskrav ved fraflytning under B-ordning: Misligholdelse af vægge og tapet i almen bolig	28.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav på 6.755 kr. for misligholdelse af tapet, rengøring og gulvarbejde under B-ordning	13.06.2025

§ 5 Det ufravigelige loft i § 25, stk. 3 – boligen kan ikke kræves afleveret i bedre stand

[§ 25, stk. 3](#) er kort og ufravigelig: *"Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget."* Bestemmelsen er den systematiske modvægt til misligholdelsesreglen og bruges af nævnene til at skære krav ned, når istandsættelsen reelt indebærer en forbedring.

Den typiske anvendelse er **aldersnedslag på inventar**. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 7. april 2025](#) var en køkkenbordplade misligholdt med en kemisk plet, men bordpladen var ca. 23 år gammel; nævnet nedsatte skønsmæssigt udgiften med **2/3** – fra 6.880,88 kr. til 2.994 kr. – netop under henvisning til, at lejerens ikke kan pålægges at betale for en forbedring, og pålagde udlejer at tilbagebetale 3.886,88 kr. af beboerindskuddet. Samme metode, blot med et mindre nedslag, ses i [Beboerklagenævnets afgørelse af 3. februar 2025](#): brandmærket i bordpladen var utvivlsomt misligholdelse, men da pladen var fra 2018 og allerede havde et mindre mærke ved indflytningen, blev udgiften nedsat med 25 pct. fra 5.185,36 kr. til 3.889,02 kr.

Bestemmelsen rammer også rene udskiftninger. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 19. december 2024](#) bortfaldt et krav på 773,22 kr. for udskiftning af fodlister, fordi udlejerens hverken havde dokumenteret misligholdelse eller kunne pålægge lejerens at aflevere listerne i bedre stand end ved overtagelsen.

Endelig anvendes § 25, stk. 3, som en generel proportionalitetsnorm ved fastsættelsen af beløbets størrelse. I [Huslejenævnets afgørelse af 14. april 2026](#) fremgik det af indflytningsrapporten, at gulvene allerede var matte og ridsede ved overtagelsen; nævnet fandt enkelte ridser påført efter indflytningen, men **halverede** kravet fra 6.764,20 kr. til 3.382,10 kr. netop for at sikre, at lejeren ikke kom til at bekoste en bedre tilstand end den, boligen blev overtaget i. Beslægtet er [Beboerklagenævnets afgørelse af 6. marts 2025](#), hvor rengøringskravet blev nedsat med 50 pct. til 6.500 kr., fordi lejeren selv havde måttet foretage en ikke-uvæsentlig rengøring ved indflytningen – lejermålet var ikke i den stand, lejeren med rette kunne forvente.

LOV	Almenlejeloven § 25, stk. 3	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet halverer udlejers gulvkrav ved fraflytning – misligholdelseskrav reduceret fra 6.764 kr. til 3.382 kr.	14.04.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelsesudgift for gammel køkkenbordplade og pålægger tilbagebetaling af beboerindskud	07.04.2025
	Huslejenævnet · Fraflytningsopgørelse: Udlejers krav reduceret med over 50% grundet lejlighedens mangelfulde stand ved indflytning	06.03.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender udlejers krav om istandsættelse (A-ordning) og misligholdelse, men nedsætter skønsmæssigt udgiften for bordplade pga. alder	03.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter	19.12.2024

§ 6 Misligholdelse efter § 25, stk. 4 – hvor går grænsen mod slid og ælde?

[§ 25, stk. 4](#) pålægger lejeren **uanset reglerne i §§ 26 og 27** at afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen. Ordningsuafhængigheden er det bærende – og forarbejderne bekræfter, at det var tilsigtet fra 1997.

Det centrale fortolkningsspørgsmål i praksis er sondringen mellem **slid og ælde** (afdelingens byrde) og **forsømt vedligeholdelse** (lejerens byrde). Nævnene trækker grænsen skarpt: manglende rettidig vedligeholdelse i boperioden er i sig selv misligholdelse. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 24. marts 2026](#) hæftede lejeren efter 8 års beboelse for hele kravet på 22.536,44 kr. – fordelt på malerarbejde (9.184,50 kr.), rengøring (537 kr.), gulvslibning og lakering (9.381,25 kr.), el-arbejde ved nedtagning af en ikke-standard lampe (1.933,69 kr.) og murerarbejde efter lampen (1.500 kr.). Nævnet lagde til grund, at ridser og hakker gennem lakken var opstået ved **manglende rettidig vedligeholdelse**, ikke alene ved slid og ælde.

Endnu tydeligere formuleres princippet i [Beboerklagenævnets afgørelse af 9. marts 2026](#) efter mere end 30 års beboelse:

"Det er lejer, der har vedligeholdelsespligten af gulvene i boperioden. Sker vedligeholdelse ikke rettidigt, så gulvene beskadiges, betragtes det som misligholdelse."

Her fritog hverken tæppebelægning gennem 25-30 år eller den manglende indflytningsrapport (pligten hertil trådte først i kraft 1. juli 1998) lejeren; kun én delpost – altandørspartiet – blev skønsmæssigt nedsat med 2.000 kr., så kravet endte på 56.810 kr. af 58.810 kr. Samme linje ses i [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. december 2025](#), hvor **brudt lak** efter 12 års beboelse blev anset for misligholdelse, fordi det var lejerens ansvar at foranledige ny lakering for at forhindre skade på selve gulvet.

Misligholdelsen kan række videre end vægge og gulve. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 21. juni 2024](#) omfattede den godkendte hæftelse gulvskader, VVS-installationer og rengøring efter håndværkere med 64.426,11 kr., mens havearbejdet blev skønsmæssigt halveret til 29.062,50 kr. på grund af udlejers utilstrækkelige beskrivelse af, hvad kravet om "sømmelig stand" indebar – i alt 93.488,61 kr. Og i [Beboerklagenævnets afgørelse af 2. december 2021](#) blev en samlet misligholdelsesudgift på 34.666,25 kr. godkendt i sin helhed.

Et tilbagevendende – og for lejere overraskende – princip er, at **tabet opstår ved afleveringen**. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 27. august 2025](#) gjorde lejeren gældende, at de opkrævede arbejder aldrig var udført. Nævnet godkendte alligevel kravet på 15.917,15 kr. med den begrundelse, at udlejeren har ret til at få dækket sit tab for misligholdelse, uanset om istandsættelsesarbejderne efterfølgende gennemføres – tabet indtræder i det øjeblik, lejemålet afleveres i ringere stand end aftalt.

LOV	Almenlejeloven § 25, stk. 4	Almenlejeloven § 26, stk. 1
PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender AABs fraflytningskrav på 22.536 kr. – manglende vedligeholdelse udgør misligholdelse	24.03.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter AABs istandsættelseskrav ved fraflytning efter 30 år – lejer hæfter for 56.810 kr.	09.03.2026
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om misligholdelse af gulve efter 12 års lejemål (A-ordning), men tvist om køkkenskab blev afvist	10.12.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fraflytningsopgørelse i almen bolig: Lejer skal betale 10.925 kr. for istandsættelse trods fradrag for slid og ælde	30.10.2025
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om istandsættelse og misligholdelse trods lejers påstand om manglende udførelse af arbejder	27.08.2025
	Huslejenævnet · Delvis hæftelse for lejer i almen bolig ved fraflytning: Misligholdelse af gulv, VVS og have	21.06.2024
	Huslejenævnet · Lejers hæftelse for misligholdelse og istandsættelse ved fraflytning af almen bolig	02.12.2021

§ 7 Rygning og nikotin: sædvanlig brug eller uforsvarlig adfærd?

Ingen anden faktumtype fylder mere i almene fraflytningssager end nikotinaflejringer. Retsstillingen kan sammenfattes i to led.

Rygning er ikke i sig selv misligholdelse. Findes der hverken i lejekontrakten eller i vedligeholdelsesreglementet et rygeforbud, kan behovet for nikotinspærrende maling ikke uden videre henføres under [§ 25, stk. 4](#). I [Beboerklagenævnets afgørelse af 8. september 2025](#) – et B-ordningslejemål – bortfaldt et krav på 21.000 kr. for spærrende maling i køkken og entré. Nævnet lagde vægt på, at der ikke var noget rygeforbud, og at den gullige aflejring lige så vel kunne skyldes mados og udefrakommende forurening, fordi køkkenvinduet konstant stod åbent på grund af manglende emhætte. Da det ikke entydigt kunne fastslås, at istandsættelsen **udelukkende** skyldtes lejers fejltagte brug, faldt posten væk, og det samlede krav blev nedsat fra 33.841,25 kr. til 12.841,25 kr.

Synspunktet svarer til den linje, der er lagt i den private udlejningssektor, hvor Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn i [afgørelse af 20. juni 2025](#) nedsatte et krav på 43.225 kr. for maling og nikotinspærre til 0 kr. efter knap 14½ års leje, med udtrykkelig henvisning til, at rygning i et lejemål i sig selv ikke er misligholdelse, og at et deraf følgende behov for nikotinspærre derfor heller ikke automatisk er det –

i overensstemmelse med **U.2012.384V**. Afgørelsen er truffet efter lejeloven og ikke efter almenlejeloven, men det bagvedliggende misligholdelsesbegreb er sammenligneligt.

Forsømt nedvaskning er derimod misligholdelse. Grænsen trækkes ved lejerens egen vedligeholdelsesindsats. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 2. marts 2026](#) formulerede nævnet det præcist: selvom rygning ikke i sig selv altid udgør misligholdelse, medfører **manglende nedvaskning af vægge** misligholdelse, når nikotinpåvirkningen er blevet så omfattende, at spærrende maling er nødvendig. Posten for to gange spærrende maling i køkkenet blev derfor godkendt, mens de øvrige udokumenterede poster faldt væk. Tilsvarende blev nikotinskader sammen med grå lofter og malede fodlister anset for misligholdelse i [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. april 2025](#), og i [Beboerklagenævnets afgørelse af 17. december 2025](#) blev kravet om nikotinrengøring nedsat, men ikke afvist.

Omvendt kan nikotin også være et **indflytningsproblem**, som udlejeren hæfter for. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 16. februar 2026](#) konstaterede nævnet ved besigtigelse, at lugten var trængt ind i selve træværket, og at almindelig rengøring ikke var tilstrækkelig; udlejer blev pålagt at **udskifte køkkenelementerne** inden tre måneder som en oprindelig mangel efter [§ 16, stk. 2](#), jf. udlejers pligt efter [§ 14](#). Modsat gik det i [Beboerklagenævnets afgørelse af 5. februar 2026](#), hvor udlejeren havde anvendt ISO- og spærregrunder, fuldslebet og lakeret gulve og træværk tre gange samt opsat ozonmaskine; nævnet fandt ved besigtigelse, at den resterende lugt ikke forringede det lejedes værdi eller brugbarhed væsentligt, og afviste både mangelsindsigelsen og kravet om lejenedsættelse. Er lejeren allerede fraflyttet, bortfalder grundlaget for påbud helt, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 12. maj 2025](#).

LOV	Almenlejeloven § 14	Almenlejeloven § 16, stk. 2	Almenlejeloven § 25, stk. 4
PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets delvise nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning som følge af mangelfuld fotodokumentation 02.03.2026		
	Huslejenævnet · Pålæg om udbedring af nikotinlugt og defekt vindue samt afvisning af sag om huslejenedsættelse 16.02.2026		
	Huslejenævnet · Vurdering af lugtgener fra tobaksrøg som lejeretlig mangel i almen bolig i Vejle 05.02.2026		
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter krav om nikotinrengøring og reducerer udgifter til nye køkkenelementer ved fraflytning 17.12.2025		
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelseskrav med over 21.000 kr. – Lejer hæfter ikke for malerarbejde pga. rygning i mangel af rygeforbud og dårlig ventilation 08.09.2025		
	Huslejenævnet · Ankenævnet nedsætter udlejers krav for nikotinspærre og maling til 0 kr. - Rygning uden forbud udgør ikke misligholdelse efter 14 års leje 20.06.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser påbud om udbedring af tobakslugt grundet lejers fraflytning 12.05.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet giver udlejer medhold i krav om betaling for misligholdelse af gulve, lofter og rengøring ved fraflytning 30.04.2025		

§ 8 Indflytningsstanden som forudsætning – udlejers pligt til at levere en bolig, der kan normalistandsættes

A-ordningen forudsætter, at lejeren faktisk **kan** opfylde sin vedligeholdelses- og istandsættelsespligt. Det følger af sammenhængen mellem [§ 14](#) – udlejeren skal stille det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand "*jf. § 25*" – og [§ 25, stk. 2](#), hvorefter vedligeholdelsesreglementet skal beskrive den standard, boligerne skal have ved overtagelsen. Er den standard ikke leveret, kan lejeren ikke pålægges konsekvenserne.

Denne akse er prøvet ved domstolene. I **BS-48683/2021-GLO – Retten i Glostrups dom af 7. juni 2023** – var lejemålet omfattet af en **A-ordning med NI-beløb** på op til 10.788,66 kr. til maling og tapetsering af vægge og lofter, og vedligeholdelsesreglementet foreskrev, at vægge og lofter ved indflytning skulle fremtræde nyistandsatte, samt at lejereren inden for seks måneder skulle foretage normalistandsættelsen. Boligretten frifandt boligselskabet for de fleste påstande, men gav lejereren medhold på to punkter. For det første fandt retten, at den fremlagte faktura for nikotinspærring efter sin ordlyd og pris alene kunne antages at vedrøre **træværk**:

Den fremlagte faktura vedrørende nikotinspærring lægger boligretten til grund – henset til formulering af ordlyden i beskrivelsen af opgaven samt i forhold til prisen for det anførte arbejde med påføring af maling flere gange – alene kan antages at vedrøre nikotinspærring på træværk.

Boligselskabet blev derfor pålagt at foretage nikotinspærring af vægge og lofter i alle rum bortset fra ét værelse samt at forestå fornøden afdækning og omplacering af indbo. For det andet tog retten lejerens påstand om **forlængelse af istandsættelsesfristen** til følge: da udlejereren skulle udføre nikotinspærringen, og lejereren derfor ikke havde kunnet påbegynde sit eget arbejde, blev den seks måneders periode til normalistandsættelse forlænget med seks måneder regnet fra udlejerens færdiggørelse.

Linjen blev fastholdt i ankeinstansen. Østre Landsret afsagde den 10. marts 2025 dom i **BS-33056/2023-OLR**, hvor et boligselskab efter **almenlejelovens § 18** blev pålagt at **afrense og nikotinspærre lofter**, netop fordi lejereren ellers ikke havde mulighed for at gennemføre normalistandsættelsen, jf. **BS-33056/2023-OLR**. Afgørelserne viser, at udlejerens leveringspligt ikke blot er en standardklausul, men en reel forudsætning for, at lejerens A-ordningsforpligtelser kan gøres gældende – og at boligretten kan tilpasse istandsættelsesfristen, når forudsætningen svigter.

Omvendt hviler lejerens mulighed for at påberåbe sig indflytningsmangler på en kort frist. Efter **§ 15** skal lejereren senest **2 uger** efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejereren, at manglen gøres gældende, medmindre den ikke kunne erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejereren har handlet svigagtigt. I **Beboerklagenævnets afgørelse af 21. maj 2025** kunne en fejl- og mangelliste indsendt fire måneder efter overtagelsen derfor ikke lægges til grund for boligens stand ved indflytningen, og et hak i køkkenbordpladen blev godkendt som misligholdelse. Tilsvarende lagde nævnet i **Beboerklagenævnets afgørelse af 30. oktober 2025** til grund, at boligen var i god stand ved indflytningen, netop fordi ingen mangelliste var indleveret. Er indflytningsmanglerne derimod noteret **og** udbedret kort efter overtagelsen, skal boligen ved den senere fraflytning betragtes som nyistandsat ved indflytningen – det var afgørende for, at et gulvkrav på 13.500 kr. blev godkendt i **Beboerklagenævnets afgørelse af 13. februar 2025**.

LOV

Almenlejeloven § 14

Almenlejeloven § 15

Almenlejeloven § 18, stk. 1, 2

Almenlejeloven § 25, stk. 2

Almenlejeloven § 26, stk. 2

PRAKSIS	Landsretten · Boligselskab pålagt at afrense og nikotinspærre lofter grundet manglende mulighed for normalistandsættelse i lejemål	10.03.2025
	Byretten · Boligretssag om indflytningsmangler, nikotinspærring og kollektiv modernisering af køkken	07.06.2023
	Huslejenævnet · Godkendelse af fraflytningsopgørelse i almen bolig: Lejer skal betale 10.925 kr. for istandsættelse trods fradrag for slid og ælde	30.10.2025
	Huslejenævnet · Delvist medhold til lejer i strid om istandsættelseskrav ved fraflytning af almen bolig, herunder afvisning af krav for manglende nøgle og dele af rengøring	21.05.2025
	Huslejenævnet · Fraflytningsopgørelse: Udlejers krav reduceret med over 50% grundet lejlighedens mangelfulde stand ved indflytning	06.03.2025

Huslejenævnet · Nedsættelse af fraflytningskrav: Beboerklagenævnet godkender mislighold af gulve, 13.02.2025 men reducerer udgifter til normalistsættelse af lofter grundet manglende dokumentation

§ 9 Formalia ved fraflytning: syn, prisoverslag, 10 %-reglen og bortfald af kravet

Fraflytningsproceduren i § 94 er den mest ubarmhjertige del af regelsættet for boligorganisationerne. Efter § 94, stk. 1 skal der gennemføres syn senest **2 uger** efter, at udlejer er blevet bekendt med fraflytningen, og den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt med mindst **1 uges** varsel (kortere varsel kan aftales, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet). Efter § 94, stk. 2 bortfalder udlejerens krav, hvis lejer ikke senest **2 uger efter synet** skriftligt underrettes om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf – og overskridelser, der forhøjer lejerens samlede andel af den anslåede udgift med mere end **10 pct.**, er lejer uvedkommende.

Bekendtgørelsen gentager og skærper systemet: § 13 om syn og fraflytningsrapport, § 14 om rapportens indhold, § 15 om 14-dages underretningen og den endelige opgørelse – og § 17, stk. 1, hvorefter "[v]ed overtrædelse af reglerne i §§ 13, 14 og 15 bortfalder boligorganisationens krav imod lejer". Kun hvis lejer er fraflyttet uden at oplyse fremtidig adresse, gælder undtagelsen i § 17, stk. 2.

Retsvirkningen er absolut og uafhængig af kravets størrelse. Den mest markante illustration er [Beboerklagenævnets afgørelse af 4. februar 2026](#): et 34-årigt B-ordningslejemål, et krav på **245.101,48 kr.**, syn den 24. marts 2022, frist for prisoverslag den 7. april 2022 – og prisoverslaget sendt den 11. april. Fire dages forsinkelse bragte hele kravet til fald, og nævnet fandt ikke anledning til overhovedet at tage stilling til de tekniske spørgsmål om fugt og misligholdelse.

Tre varianter fra praksis viser fejltyperne:

- **Overslaget sendes slet ikke.** I [Beboerklagenævnets afgørelse af 28. april 2025](#) havde boligforeningen internt frakoblet muligheden for at sende mails til lejer, og prisskønnet på 28.969,91 kr. nåede aldrig frem. Nævnet afviste, at lejerens ønske om at slippe for notifikationer om arrangementer kunne tolkes som en afskæring, og bemærkede, at et fravalg af digital kommunikation i øvrigt kræver iagttagelse af karensperioden i § 5, stk. 2. Kravet bortfaldt.
- **Overslaget er uden beløb.** I [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. september 2025](#) havde udlejer i fraflytningsrapporten anført lejerens andel som "*afventer pris*" uden at sende et særskilt overslag. Det opfyldte ikke bekendtgørelsens § 15, stk. 1, og hele kravet bortfaldt efter § 17, stk. 1. Lejerens materielle indsigelser – om rygning uden rygeforbud, havens stand på fraflytningstidspunktet og bordpladens alder – blev derfor slet ikke behandlet.
- **Fristerne er overholdt.** Omvendt godkendes opgørelsen, når formalia er i orden. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 6. marts 2025](#) blev synet afholdt 12. april og opgørelsen sendt 25. april – inden for fristen – og afvigelsen mellem overslag og endelig regning lå under 10 pct. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 8. september 2025](#) blev en forhøjelse af gulvudgiften accepteret, fordi udlejer samtidig havde reduceret misligholdelsespøsterne og dermed holdt sig inden for grænsen i § 94, stk. 2.

Nævnene påser formalia **af egen drift**, også når parterne ikke har rejst spørgsmålet – det fremgår udtrykkeligt af flere afgørelser, bl.a. [Beboerklagenævnets afgørelse af 19. december 2024](#) og [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. september 2025](#).

Endelig gælder en selvstændig præklusion for poster, der ikke er registreret: efter [bekendtgørelsens § 16](#) er udgifter til istandsættelsesarbejder, der ikke er medtaget i synsrapporten, lejerens uvedkommende – medmindre manglen ikke kunne erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, eller lejerens har handlet svigagtigt. Bestemmelsen blev anvendt i [Beboerklagenævnets afgørelse af 27. februar 2025](#), hvor kravet blev reduceret. Lejerens egen frist er kort: uenighed om opgørelsen skal efter [§ 29](#) indbringes for beboerklagenævnet senest **2 uger** efter modtagelsen.

LOV

[Almenlejeloven § 5, stk. 2](#)[Almenlejeloven § 29](#)[Almenlejeloven § 94, stk. 1, 2](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 13](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 14](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 15, stk. 1](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 16](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 17, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Bortfald af istandsættelseskrav på over 245.000 kr. grundet overskridelse af 14-dages frist for prisoverslag 04.02.2026

Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende fremsendelse af samlet prisoverslag efter fraflytningssyn i alment lejemål 10.09.2025

Huslejenævnet · Godkendelse af flytteafregning under A-ordning: Lejer skal betale for normalistandsættelse, gulvskader og håndværkerrengøring 08.09.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejers istandsættelseskrav grundet manglende fremsendelse af prisoverslag inden for frist 28.04.2025

Huslejenævnet · Fraflytningsopgørelse: Udlejers krav reduceret med over 50% grundet lejlighedens mangelfulde stand ved indflytning 06.03.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet reducerer krav om istandsættelse ved fraflytning: Delvist medhold til lejer i sag om normalistandsættelse og misligholdelse 27.02.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter 19.12.2024

Bevisbyrde og dokumentation: fotos, synsrapporter og skønsmæssige nedsættelser

§ 10

Bevisbyrden for, at der foreligger misligholdelse, påhviler boligorganisationen. Nævnene efterprøver dokumentationen post for post, og resultatet bliver ofte en delvis nedsættelse frem for et enten-eller.

Det klareste eksempel er [Beboerklagenævnets afgørelse af 2. marts 2026](#): udlejeren krævede oprindeligt 42.892,30 kr., senere korrigeret til 39.577,57 kr., men nævnet fandt størstedelen af fotodokumentationen "*meget mangelfuld*", fordi man ikke af billederne kunne se de konkrete påståede mangler. Kun otte punkter – spærrende maling i køkkenet, rengøring af skab, ventilation og kontakt, reetablering efter ulovligt opsatte skabe, maling af døre i bryggerset og gulvslibning – blev godkendt, og udlejeren blev pålagt at fremsende en ny korrigeret flytteopgørelse. Nævnet slog fast, at det er **udlejers pligt** at dokumentere misligholdelseskrav ved fotos.

Samme metode med delvis nedsættelse ses gennemgående:

- I [Beboerklagenævnets afgørelse af 13. februar 2025](#) blev malerarbejdet nedsat fra 9.000 kr. til 6.000 kr., fordi boligforeningen ikke havde fremlagt billedmateriale, der dokumenterede, at lofterne trængte til maling – mens gulvkravet på 13.500 kr. blev godkendt på grundlag af fotos af hakker og dybe ridser.

- I [Beboerklagenævnets afgørelse af 21. maj 2025](#) blev fire enkeltposter afvist – gerigter (347,12 kr.), rengøring af tre af fire elkontakter (47,34 kr.), vinduespudsning af havedøren (80 kr.) og en manglende nøgle (150 kr.) – netop fordi dokumentationen manglede eller fraflytningsrapporten var modstridende og uklar.
- I [Beboerklagenævnets afgørelse af 21. juni 2024](#) blev havearbejdet halveret, fordi udlejer ikke havde dokumenteret præcist, hvilket arbejde der var udført, og hvad kravet om "sømmelig stand" indebar.

Omvendt får udlejer fuldt medhold, når fotos og fakturaer hænger sammen. Det gælder [Beboerklagenævnets afgørelse af 27. august 2025](#), hvor billeddokumentationen af den ikke-rengjorte stand blev lagt til grund, og en påstået mundtlig aftale med varmemesteren blev tilsidesat som udokumenteret; [Beboerklagenævnets afgørelse af 28. oktober 2025](#), hvor både normalistsættelsen på 13.051,38 kr. og misligholdelseskravet på 22.649,67 kr. blev fastholdt enstemmigt; samt [Beboerklagenævnets afgørelse af 25. april 2023](#), hvor 21.812,47 kr. – herunder tømning af efterladt indbo – blev godkendt i sin helhed.

Lejerens processuelle passivitet er en betydelig risiko. Efter [§ 105, stk. 2](#) kan nævnet lægge modpartens oplysninger til grund, når en part ikke svarer. Det skete i [Beboerklagenævnets afgørelse af 19. juni 2025](#) og i [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. oktober 2025](#), hvor lejeren undlod at besvare høringsen og blev pålagt hele restkravet på 10.925,16 kr.

Nævnene efterprøver også **prisniveauet**, om end tilbageholdende. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 13. juni 2025](#) blev en gulvudgift godkendt, da det ikke var godtgjort, at prisen var urimelig, usædvanlig eller uforholdsmæssig, og i [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. oktober 2025](#) lagde nævnet sit kendskab til lignende sager til grund. At også helt kortfattede afgørelser forekommer – hvor nævnet blot konstaterer, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kravet – ses i [Beboerklagenævnets afgørelse af 16. marts 2026](#), [Beboerklagenævnets afgørelse af 22. april 2025](#) og [Beboerklagenævnets afgørelse af 1. april 2025](#). At der kan være dissens om det skønsmæssige element, viser [Beboerklagenævnets afgørelse af 24. september 2019](#), hvor et mindretal ville have nedsat udgiften til normalistsættelse skønsmæssigt.

LOV	Almenlejeloven § 25, stk. 4	Almenlejeloven § 105, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet i Skive godkender udlejers istandsættelseskrav på 13.903 kr. ved fraflytning		
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets delvise nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning som følge af mangelfuld fotodokumentation		
	Huslejenævnet · Godkendelse af fraflytningsopgørelse i almen bolig: Lejer skal betale 10.925 kr. for istandsættelse trods fradrag for slid og ælde		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet fastholder udlejers krav om normal istandsættelse og misligholdelse ved fraflytning af almen bolig		
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om istandsættelse og misligholdelse trods lejers påstand om manglende udførelse af arbejder		
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet dokumenteret misligholdelse og lejers manglende medvirken i nævnssagen		
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav på 6.755 kr. for misligholdelse af tapet, rengøring og gulvarbejde under B-ordning		
	Huslejenævnet · Delvist medhold til lejer i strid om istandsættelseskrav ved fraflytning af almen bolig, herunder afvisning af krav for manglende nøgle og dele af rengøring		
	Huslejenævnet · Beboerklagenævn: Afgørelse om istandsættelseskrav ved fraflytning		
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse: Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning under A-ordningen		

Huslejenævnet · Nedsættelse af fraflytningskrav: Beboerklagenævnet godkender mislighold af gulve, men reducerer udgifter til normalistsættelse af lofter grundet manglende dokumentation	13.02.2025
Huslejenævnet · Delvis hæftelse for lejer i almen bolig ved fraflytning: Misligholdelse af gulv, VVS og have	21.06.2024
Huslejenævnet · Beboerklagenævnets godkendelse af udlejers istandsættelseskrav og rengøringsudgifter ved fraflytning	25.04.2023
Huslejenævnet · Huslejenævnet: Lejer skal betale for normalistsættelse ved fraflytning i almen bolig	24.09.2019

Udlejers løbende vedligeholdelsespligt og beboerklagenævnets

§ 11 påbudskompetence efter § 30

Vedligeholdelsestvister i boperioden afgøres efter § 30. Nævnet afgør uenighed om udlejerens pligt efter § 27 (B-ordningen), jf. § 30, stk. 1, og om udlejerens pligt efter § 24 – dog kun for så vidt angår arbejder i den enkelte bolig eller i umiddelbar tilknytning til denne, jf. § 30, stk. 2. Efter § 30, stk. 3 kan nævnet **pålægge udlejeren at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre**.

Påbudskompetencen anvendes konkret og med frist. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. marts 2026](#) – indbragt efter § 30, stk. 2, jf. § 24 – besigtigede nævnet lejemålet og pålagde fsb at sikre acceptabelt vandtryk på det varme brugsvand, at udbedre knirkende trægulve i stue og værelse med en holdbar befæstelsesløsning og at udfylde tomme knasthuller i stuegulvets gangzone med knast-filler og forsegle med lak, alt inden **3 måneder**. Afgørende var, at samtlige mangler var *bygningsrelaterede eller stammede fra indflytningen* og derfor lå hos udlejeren – uanset at lejemålet i øvrigt var en A-ordning med lejerens indvendige vedligeholdelse i boperioden. Nævnet præciserede samtidig grænsen for indgrebet: der var ikke grundlag for at pålægge udskiftning af gulvet, da det i øvrigt fremstod pænt.

Tilsvarende blev en boligforening i [Beboerklagenævnets afgørelse af 22. april 2026](#) pålagt at udbedre en utæt hoveddør med synligt lysindfald mellem dør og karm, der gav kuldebræk, mugdannelse og vandindtrængen. Nævnet fastsatte frist til den 5. juni 2026 og præciserede, at der alene var taget stilling til de mangler, lejereren havde gjort gældende ved indbringelsen, og som blev fremvist under besigtigelsen.

Besigtigelse er nævnens centrale bevismiddel i påbudssager – det gælder både de nævnte sager og [Beboerklagenævnets afgørelse af 16. februar 2026](#), hvor nævnet ved selvsyn konstaterede markant lugt fra træværket og et vindue, der gæbede 1,5 cm, og pålagde udskiftning af køkkenelementer og udbedring af vinduet inden tre måneder.

Kompetencen har imidlertid klare grænser. Nævnet kan **ikke** fastsætte forholdsmæssigt afslag i lejen eller erstatning i mangelssager efter § 30 – det blev udtrykkeligt afvist i den nævnte sag af 16. februar 2026 og i [Beboerklagenævnets afgørelse af 5. februar 2026](#), hvor spørgsmålet blev henvist til boligretten. Lejerens krav på forholdsmæssigt afslag hviler i stedet på § 18, stk. 2 og skal gøres gældende ved retten.

LOV

[Almenlejeloven § 18, stk. 2](#)[Almenlejeloven § 24, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 27](#)[Almenlejeloven § 30, stk. 1-3](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet pålægger boligforening at udbedre utæt hoveddør i almen bolig på Sydals	22.04.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet pålægger fsb at udbedre vandtryktab og knirkende trægulve i Todesgade 1 – fuldt medhold til lejer	30.03.2026

Huslejenævnet · Pålæg om udbedring af nikotinlugt og defekt vindue samt afvisning af sag om huslejenedsættelse	16.02.2026
Huslejenævnet · Vurdering af lugtgener fra tobaksrøg som lejeretlig mangel i almen bolig i Vejle	05.02.2026

§ 12 Lejerens overtagelse af udvendig vedligeholdelse efter § 24, stk. 4 – og sanktionerne ved forsømmelse

§ 24, stk. 4 giver mulighed for, at vedligeholdelsesreglementet pålægger lejereren at vedligeholde og renholde nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen samt udvendigt træværk og lignende. Er der ikke fastsat sådanne bestemmelser i reglementet, kan udlejereren i stedet indgå individuel aftale med den enkelte lejer.

Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v. uddyber både rækkevidden og forbeholdene. Bestemmelsen tager navnlig sigte på tæt-lavt byggeri, men kan også anvendes på stuelejligheder med have eller terrasse, og som eksempler nævnes snerydning af adgangsveje, vedligeholdelse af haver samt maling af hegn i skel, skure, garager og carporte. Vejledningen fremhæver samtidig to vigtige hensyn:

Reglen forudsætter, at der tages de fornødne individuelle hensyn til lejere, der kan have svært ved at opfylde denne forpligtelse, f.eks. ældre og personer med handicap.

og at der ved lejefastsættelsen skal tages hensyn til lejere med større eller mindre vedligeholdelsesforpligtelse end afdelingens øvrige lejere – uenighed om huslejekonsekvenserne afgøres af kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed.

Sanktionssporet ved forsømt udvendig vedligeholdelse går ikke gennem misligholdelsesreglen i § 25, stk. 4, men gennem husordensreglerne. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 25. februar 2026](#) blev en lejers manglende havepleje efter fire skriftlige påmindelser over fire måneder anset for en overtrædelse af § 81, stk. 1, nr. 7 og 11, og nævnet meddelte en advarsel efter § 82, stk. 1, nr. 2 frem for at gøre lejemålet betinget, som udlejereren havde påstået. Samme gradering ses i [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. april 2025](#), hvor manglende klipning af hæk og græsplæne i strid med lejekontraktens § 10 og afdelingens vedligeholdelsesreglement udløste en advarsel og et påbud om at bringe forholdene i orden inden en fastsat frist – med udtrykkelig bemærkning om, at fortsat overtrædelse kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget, opsiges eller ophæves.

Ved **fraflytning** kan havens stand derimod indgå i istandsættelsesopgørelsen. Det skete i [Beboerklagenævnets afgørelse af 21. juni 2024](#), hvor kravet dog blev halveret til 29.062,50 kr., fordi udlejereren ikke havde dokumenteret, hvilket arbejde der var udført, eller hvad standarden "sømmelig stand" konkret indebar – et krav om præcis normering i reglementet, der harmonerer med § 25, stk. 2.

LOV	Almenlejeloven § 24, stk. 4	Almenlejeloven § 25, stk. 2	Almenlejeloven § 81, stk. 1
	Almenlejeloven § 82, stk. 1		

PRAKSIS	Huslejenævnet · Advarsel til lejer for manglende vedligeholdelse af have i almen bolig	25.02.2026
	Huslejenævnet · Lejer tildeles advarsel for manglende vedligeholdelse af have og overtrædelse af husorden	30.04.2025
	Huslejenævnet · Delvis hæftelse for lejer i almen bolig ved fraflytning: Misligholdelse af gulv, VVS og have	21.06.2024

Kompetencefordelingen: beboerklagenævn, boligret og kommunalt tilsyn

§ 13

Beboerklagenævnene blev netop skabt for denne sagstype. Det fremgår direkte af de almindelige bemærkninger til den oprindelige lov fra 1997:

Twister mellem den almene boligorganisation og den enkelte lejer hører også under kommunalbestyrelsens kompetence som tilsynsmyndighed, men i en række sager vil parterne ofte af mere bevismæssige grunde blive henvist til at søge tvisten afgjort ved domstolene. Som eksempel herpå kan nævnes sager om vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning. Det er derfor fundet hensigtsmæssigt at give beboerklagenævnet kompetence til at træffe afgørelse i sidstnævnte type af sager.

Forarbejderne præciserer samtidig den dobbelte adgang: beboerne kan fortsat henvende sig til den tilsynsførende kommune, men kommunalbestyrelsen kan henvise dem til nævnet, hvis sagen ikke vedrører overordnede tilsynsaspekter. Systemet er lovfæstet i § 96, stk. 1 (nævn i alle kommuner med almene boliger), § 29 (lejerens pligter) og § 30 (udlejerens pligter), og gentaget i bekendtgørelsens § 20.

Grænsen for nævnsbehandling går ved **egentlig bevisførelse**. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. december 2025](#) blev gulvkravet på 6.181,25 kr. afgjort, mens tvisten om et køkkenskab på 1.280,81 kr. blev afvist fra nævnsbehandling, fordi afgørelsen beroede på en bevismæssig vurdering af, hvem der havde ansvaret for det oprindelige skab; parterne blev henvist til boligretten, jf. § 106. Tilsvarende afviste nævnet i [Beboerklagenævnets afgørelse af 22. april 2026](#) en tvist om den udvendige afgrænsning af lejemålet og råderetten over udearealer som liggende uden for kompetencen – med henvisning til boligretten efter § 107, stk. 1 eller til det kommunale tilsyn. Netop denne dobbelthed er det praktiske udtryk for forarbejdernes model.

Nævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for boligretten senest **4 uger** efter, at underretning er meddelt, idet juli måned ikke medregnes, jf. § 106, stk. 1. Boligretten kan undtagelsesvis tillade indbringelse efter fristen inden for 1 år. Nævnet skal efter § 106, stk. 2 redegøre for sin afgørelse under boligretssagen. De materielle domme i istandsættelsessager afsiges således af boligretten og prøves af landsretten – som i [BS-48683/2021-GLO](#) og [BS-33056/2023-OLR](#), og som i [BS-39007/2023-OLR](#), hvor Østre Landsret den 22. april 2025 stadfæstede byrettens økonomiske opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning, jf. [BS-39007/2023-OLR](#).

En teknisk, men vigtig detalje om aktualitet: § 29 er endnu ikke konsolideret efter [lov nr. 2157 af 27. november 2021](#), der med virkning fra 30. november 2021 rettede henvisningen fra § 75 p til § 75 h, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. Ændringen er rent henvisningsteknisk og berører ikke nævnets kompetence i vedligeholdelses- og istandsættelsessager. Bekendtgørelsen er tilsvarende ændret flere gange, senest ved [BEK nr. 1716 af 18. december 2017](#), der præciserede, at ind- og fraflytningsrapporter kan foreligge digitalt.

Endelig har vedligeholdelsesordningen retsvirkninger uden for lejeforholdet. Ankestyrelsens principafgørelse [M-9-06](#) – [M-9-06](#) – fastslår, at en lejer omfattet af § 26 i boligstøttemæssig henseende anses for kun at have **delvis** vedligeholdelsespligt, uanset hvad lejekontrakten bestemmer om fuld indvendig vedligeholdelse i boperioden.

LOV

[Almenlejeloven § 26](#)[Almenlejeloven § 29](#)[Almenlejeloven § 30](#)[Almenlejeloven § 96, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 106, stk. 1, 2](#)[Almenlejeloven § 107, stk. 1](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 20](#)

PRAKSIS	Landsretten · Stadfæstelse af byretsdom om økonomisk opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning	22.04.2025
	Landsretten · Boligselskab pålagt at afrense og nikotinspærre lofter grundet manglende mulighed for normalstandsættelse i lejemål	10.03.2025
	Byretten · Boligretssag om indflytningsmangler, nikotinspærring og kollektiv modernisering af køkken	07.06.2023
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet afviser tvist om udvendig afgrænsning af lejemål – falder uden for nævnets kompetence	22.04.2026
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om misligholdelse af gulve efter 12 års lejemål (A-ordning), men tvist om køkkenskab blev afvist	10.12.2025
	Ankestyrelsen · Boligstøtte: Beregning af boligudgift ved lejerens vedligeholdelsespligt efter lov om almene boliger	01.01.2006

Historisk baggrund: fra boligbyggerilovens §§ 65-67 til almenlejelovens kapitel 6

§ 14

Ordningerne er ældre end almenlejeloven. Forarbejderne til § 26 siger det direkte:

Forslagene svarer til bestemmelserne i §§ 66 og 67 i lov om almene boliger m.v. Der kan som hidtil vælges mellem to vedligeholdelsesordninger, jf. § 25, stk. 1. Efter § 26 påhviler vedligeholdelsespligten lejereren, og efter § 27 påhviler vedligeholdelsespligten udlejereren.

Det historiske grundlag er beskrevet indgående i **Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331/1997**, som netop anbefalede at udskille en selvstændig lejelov for den almene sektor. Betænkningen redegør for A-ordningen (normalstandsættelse med gradvis overtagelse over højst 10 år – mange selskaber anvendte en takt på 1 pct. pr. måned, så afdelingen efter 8 år og 4 måneder havde overtaget betalingen helt), for B-ordningen (afdelingen vedligeholder, lejereren indbetaler til en vedligeholdelseskonto) og for A-ordningen med NI-beløb. Endnu tidligere behandlede **betænkning nr. 782/1976 om boliger for unge** spørgsmålet om istandsættelseskrav ved fraflytning i det almennyttige byggeri og formulerede allerede dengang det princip, at der ikke bør stilles krav om fuldstændig istandsættelse ved fraflytning, mens udgifter ved egentlige skader, som lejereren bærer ansvaret for, altid forlanges dækket.

Selve reformbegrundelsen i 1997 var todelt: at samle de lejeretlige regler for almene boliger i én lov, og at styrke lejernes retssikkerhed gennem beboerklagenævn i alle kommuner. Af de almindelige bemærkninger fremgår, at forslaget skulle ses i forlængelse af den udvidelse af beboerdemokratiet, der fulgte af lov om almene boliger m.v. fra 1. januar 1997, og at udlejereren skal udøve sine beføjelser efter lejeloven i overensstemmelse med de beboerdemokratiske beslutninger:

Udlejeren skal således administrere efter de beslutninger, der er truffet af de beboerdemokratiske organer, ligesom udlejer må sikre sig, at den enkelte beslutning er truffet af det organ, som har kompetence til at træffe den pågældende beslutning.

Denne kobling er nøglen til at forstå vedligeholdelsesreglementets retlige status: det er ikke et kontraktvilkår, men en kollektivt vedtaget norm – og efter kompetenceflytningen ved [lov nr. 490 af 12. juni 2009](#) og den tilhørende [BEK nr. 1413 af 9. december 2009](#) træffes beslutningen om vedligeholdelsesordning i den enkelte afdeling ved almindeligt stemmeflertal på afdelingsmødet. Forarbejderne bemærker samtidig, at der fortsat kan fastsættes forskellige regler for forskellige boligtyper i afdelingen, men ikke for flere boliger af samme type.

En ældre og nu forældet regel fortjener en advarsel: den oprindelige [Vejledning om drift af almene boliger m.v.](#) angiver, at ændring af vedligeholdelsesordningen tidligst kan ske, når ordningen har været i kraft i 5 år. Den regel blev ophævet med almenlejeloven, hvilket både de oprindelige forarbejder til § 25 og [Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.](#) udtrykkeligt fastslår. Ved ordningsskift gælder i stedet [bekendtgørelsens § 6](#) om midlernes anvendelse og [§ 5, stk. 1](#) om, at optjent boanciennitet ikke må afkortes.

LOV

[Almenlejeloven § 25, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 26](#)[Almenlejeloven § 27](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 5, stk. 1](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 6](#)

§ 15 Sammenfatning: de bærende linjer i praksis

Praksis på området er talrig, men bemærkelsesværdigt ensartet. Seks linjer bærer den:

- 1. Ordningen bestemmer normalistsandsættelsen – ikke misligholdelsen.** Om lejerens skal betale for hvidtning, maling og tapetsering afhænger af, om afdelingen har valgt A- eller B-ordning, og af boanciennitetens længde. Om lejerens skal betale for skader afhænger derimod alene af [§ 25, stk. 4](#), som gælder uanset ordning. B-ordningslejere med kort bopperiode kan derfor sagtens ende med regninger på 8.760 kr. eller 11.500 kr., jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 8. september 2025](#) og [Beboerklagenævnets afgørelse af 28. august 2025](#).
- 2. Forsømt vedligeholdelse er misligholdelse.** Nævnene accepterer ikke argumentet om, at lang beboelse i sig selv forvandler skader til slid og ælde. Brudt gulvlak, dybe ridser og hakket træværk hæfter lejerens for – også efter 12 og 30 års beboelse, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. december 2025](#) og [Beboerklagenævnets afgørelse af 9. marts 2026](#).
- 3. Men aldrig bedre end ved overtagelsen.** [§ 25, stk. 3](#) anvendes som et generelt værn mod, at lejerens finansierer en forbedring. Aldersnedslag på 25 pct., 50 pct. og 2/3 forekommer alle i praksis, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 3. februar 2025](#), [Huslejenævnets afgørelse af 14. april 2026](#) og [Beboerklagenævnets afgørelse af 7. april 2025](#).
- 4. Rygning er sædvanlig brug, indtil andet er bestemt eller vedligeholdelsen er forsømt.** Uden rygeforbud i kontrakt eller reglement bærer boligorganisationen bevisbyrden for, at nikotinspærring udelukkende skyldes lejerens forhold – og løftes den ikke, bortfalder posten helt, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 8. september 2025](#). Har lejerens derimod undladt at vaske væggene ned, så spærrende maling bliver nødvendig, er der misligholdelse, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 2. marts 2026](#).
- 5. Formalia er afgørende – og prøves af egen drift.** Fristerne i [§ 94](#) og [bekendtgørelsens §§ 13-15](#) er absolutte, og retsvirkningen efter [§ 17, stk. 1](#) er totalt bortfald af kravet. Fire dages forsinkelse kostede en boligorganisation 245.101,48 kr., jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 4. februar 2026](#), og et prisoverslag med teksten "afventer pris" var utilstrækkeligt, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. september 2025](#).
- 6. Udlejerens leveringspligt er en forudsætning – ikke en formalitet.** Kan lejerens ikke gennemføre normalistsandsættelsen, fordi lofterne er nikotinbelagte, kan domstolene pålægge boligselskabet at afrense og nikotinspærre og forlænge lejerens istandsættelsesfrist tilsvarende, jf. [BS-48683/2021-GLO](#) og [BS-33056/2023-OLR](#). Og i bopperioden kan beboerklagenævnet efter [§ 30, stk. 3](#) pålægge boligorganisationen konkrete arbejder med frist, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. marts 2026](#).

For privat udlejning gælder et andet – og siden 2015 væsentligt ændret – regelsæt; se [huslejenævn-vedligehold](#) og [huslejenævn-fraflytning](#). Skimmelsvamp som selvstændigt tema behandles under [skimmelsvamp-lejebolig-huslejenedsættelse](#), opsigelse og ophævelse under [lejeret-opsigelse](#), og det kommunale tilsyn med boligorganisationerne under [det-kommunale-tilsyn-ankestyrelsen](#).

LOV

[Almenlejeloven § 25, stk. 3, 4](#)[Almenlejeloven § 30, stk. 3](#)[Almenlejeloven § 94, stk. 1, 2](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 17, stk. 1](#)

PRAKSIS	Landsretten · Boligselskab pålagt at afrense og nikotinspærre lofter grundet manglende mulighed for normalstandsættelse i lejemål	10.03.2025
	Byretten · Boligretssag om indflytningsmangler, nikotinspærring og kollektiv modernisering af køkken	07.06.2023
	Huslejenævnet · Huslejenævnet halverer udlejers gulvkrav ved fraflytning – misligholdelseskrav reduceret fra 6.764 kr. til 3.382 kr.	14.04.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet pålægger fsb at udbedre vandtryktab og knirkende trægulve i Todesgade 1 – fuldt medhold til lejer	30.03.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter AABs istandsættelseskrav ved fraflytning efter 30 år – lejer hæfter for 56.810 kr.	09.03.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets delvise nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning som følge af mangelfuld fotodokumentation	02.03.2026
	Huslejenævnet · Bortfald af istandsættelseskrav på over 245.000 kr. grundet overskridelse af 14-dages frist for prisoverslag	04.02.2026
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om misligholdelse af gulve efter 12 års lejemål (A-ordning), men tvist om køkkenskab blev afvist	10.12.2025
	Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende fremsendelse af samlet prisoverslag efter fraflytningssyn i alment lejemål	10.09.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav i B-ordning for misligholdelse ved manglende rengøring og efterladt inventar	08.09.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelseskrav med over 21.000 kr. – Lejer hæfter ikke for malerarbejde pga. rygning i mangel af rygeforbud og dårlig ventilation	08.09.2025
	Huslejenævnet · Istandsættelseskrav ved fraflytning under B-ordning: Misligholdelse af vægge og tapet i almen bolig	28.08.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelsesudgift for gammel køkkenbordplade og pålægger tilbagebetaling af beboerindskud	07.04.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender udlejers krav om istandsættelse (A-ordning) og misligholdelse, men nedsætter skønsmæssigt udgiften for bordplade pga. alder	03.02.2025

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Almenlejeloven § 24	stk. 1	Almenlejeloven § 25	stk. 1-4
Almenlejeloven § 26	stk. 1, 2	Almenlejeloven § 27	
Almenlejeloven § 29		Almenlejeloven § 30	stk. 1-3
Almenlejeloven § 94	stk. 1, 2	Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 12	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

46 afgørelser

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

2

22.04.2025	Stadfæstelse af byretsdom om økonomisk opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning	10347-12166
10.03.2025	Boligselskab pålagt at afrense og nikotinspærre lofter grundet manglende mulighed for normalstandsættelse i lejemål	10240-12022

BYRETTE · FØRSTE INSTANS

1

07.06.2023	Boligretssag om indflytningsmangler, nikotinspærring og kollektiv modernisering af køkken	10159-11920
------------	---	-------------

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

42

22.04.2026	Beboerklagenævnet pålægger boligforening at udbedre utæt hoveddør i almen bolig på Sydals	540-131223
22.04.2026	Beboerklagenævnet afviser tvist om udvendig afgrænsning af lejemål – falder uden for nævnets kompetence	26/15393
14.04.2026	Huslejenævnet halverer udlejers gulvkrav ved fraflytning – misligholdelseskrav reduceret fra 6.764 kr. til 3.382 kr.	316-132160
30.03.2026	Beboerklagenævnet pålægger fsb at udbedre vandtryktab og knirkende trægulve i Todesgade 1 – fuldt medhold til lejer	101-132566
24.03.2026	Beboerklagenævnet godkender AABs fraflytningskrav på 22.536 kr. – manglende vedligeholdelse udgør misligholdelse	101-132575
16.03.2026	Beboerklagenævnet i Skive godkender udlejers istandsættelseskrav på 13.903 kr. ved fraflytning	779-11789
09.03.2026	Beboerklagenævnet nedsætter AABs istandsættelseskrav ved fraflytning efter 30 år – lejer hæfter for 56.810 kr.	101-59277
02.03.2026	Beboerklagenævnets delvise nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning som følge af mangelfuld fotodokumentation	03.12.00-- K02-30-25
25.02.2026	Advarsel til lejer for manglende vedligeholdelse af have i almen bolig	259-128861
16.02.2026	Pålæg om udbedring af nikotinlugt og defekt vindue samt afvisning af sag om huslejenedsættelse	147-124628
05.02.2026	Vurdering af lugtgener fra tobaksrøg som lejeretlig mangel i almen bolig i Vejle	630-129090
04.02.2026	Bortfald af istandsættelseskrav på over 245.000 kr. grundet overskridelse af 14-dages frist for prisoverslag	101-131081
17.12.2025	Beboerklagenævnet nedsætter krav om nikotinrengøring og reducerer udgifter til nye køkkenelementer ved fraflytning	217-123235

10.12.2025	Udlejer fik medhold i krav om misligholdelse af gulve efter 12 års lejemål (A-ordning), men tvist om køkkenskab blev afvist	336-117789
30.10.2025	Godkendelse af fraflytningsopgørelse i almen bolig: Lejer skal betale 10.925 kr. for istandsættelse trods fradrag for slid og ælde	740-10328
28.10.2025	Huslejenævnet fastholder udlejers krav om normal istandsættelse og misligholdelse ved fraflytning af almen bolig	791-123133
10.09.2025	Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende fremsendelse af samlet prisoverslag efter fraflytningssyn i alment lejemål	630-123176
08.09.2025	Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelseskrav med over 21.000 kr. – Lejer hæfter ikke for malerarbejde pga. rygning i mangel af rygeforbud og dårlig ventilation	147-118663
08.09.2025	Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav i B-ordning for misligholdelse ved manglende rengøring og efterladt inventar	147-119750
08.09.2025	Godkendelse af flytteafregning under A-ordning: Lejer skal betale for normalistandsættelse, gulvskader og håndværkerrengøring	165-117874
28.08.2025	Istandsættelseskrav ved fraflytning under B-ordning: Misligholdelse af vægge og tapet i almen bolig	250-120376
27.08.2025	Udlejer fik medhold i krav om istandsættelse og misligholdelse trods lejers påstand om manglende udførelse af arbejder	25/12393
20.06.2025	Ankenævnet nedsætter udlejers krav for nikotinspærre og maling til 0 kr. - Rygning uden forbud udgør ikke misligholdelse efter 14 års leje	101
19.06.2025	Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet dokumenteret misligholdelse og lejers manglende medvirken i nævnssagen	250-120365
13.06.2025	Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav på 6.755 kr. for misligholdelse af tapet, rengøring og gulvarbejde under B-ordning	147-118648
21.05.2025	Delvist medhold til lejer i strid om istandsættelseskrav ved fraflytning af almen bolig, herunder afvisning af krav for manglende nøgle og dele af rengøring	03.12.00 - K02-12-25
12.05.2025	Huslejenævnet afviser påbud om udbedring af tobakslugt grundet lejers fraflytning	746-120000
30.04.2025	Lejer tildeles advarsel for manglende vedligeholdelse af have og overtrædelse af husorden	250-118266
30.04.2025	Huslejenævnet giver udlejer medhold i krav om betaling for misligholdelse af gulve, lofter og rengøring ved fraflytning	329-119837
28.04.2025	Huslejenævnet afviser udlejers istandsættelseskrav grundet manglende fremsendelse af prisoverslag inden for frist	25/5129
22.04.2025	Beboerklagenævn: Afgørelse om istandsættelseskrav ved fraflytning	860-117933
07.04.2025	Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelsesudgift for gammel køkkenbordplade og pålægger tilbagebetaling af beboerindskud	25/4681
01.04.2025	Huslejenævnets afgørelse: Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning under A-ordningen	BN 28-2024

06.03.2025	Fraflytningsopgørelse: Udlejers krav reduceret med over 50% grundet lejlighedens mangelfulde stand ved indflytning	657-116337
27.02.2025	Huslejenævnet reducerer krav om istandsættelse ved fraflytning: Delvist medhold til lejer i sag om normalistsandsættelse og misligholdelse	250-116221
13.02.2025	Nedsættelse af fraflytningskrav: Beboerklagenævnet godkender mislighold af gulve, men reducerer udgifter til normalistsandsættelse af lofter grundet manglende dokumentation	147-69808
03.02.2025	Beboerklagenævnet godkender udlejers krav om istandsættelse (A-ordning) og misligholdelse, men nedsætter skønsmæssigt udgiften for bordplade pga. alder	25/96
19.12.2024	Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter	630-69652
21.06.2024	Delvis hæftelse for lejer i almen bolig ved fraflytning: Misligholdelse af gulv, VVS og have	173-69938
25.04.2023	Beboerklagenævnets godkendelse af udlejers istandsættelseskra og rengøringsudgifter ved fraflytning	410-125762
02.12.2021	Lejers hæftelse for misligholdelse og istandsættelse ved fraflytning af almen bolig	846-126794
24.09.2019	Huslejenævnet: Lejer skal betale for normalistsandsættelse ved fraflytning i almen bolig	410-63512
ANKESTYRELSEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
01.01.2006	Boligstøtte: Beregning af boligudgift ved lejerens vedligeholdelsespligt efter lov om almene boliger	M-9-06

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Bilag til lejelovskommissionens betænkning (Betænkning nr. 1331)

nr. 1331 · 1997 · Boligministeriet

Boliger for unge – Betænkning nr. 782 afgivet af et udvalg nedsat af boligministeren

nr. 782 · 1976 · Boligministeriet