

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 huslejenævns og ankenævns 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 sammenligningslejemål.
- 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

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 mangelstviser 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](#).

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 uegnet til nævnsbehandling	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 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 dagældende [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 tilbagertrækning	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 sammenligningslejemål:

»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 ad denne vej at opnå kendskab til sammenligningslejemål.«

Efter § 88, stk. 3 kan beboerrepræsentanterne indbringe afgørelsen – dog ikke i god skik og orden-sager efter lejelovens §§ 153-155. Beboerrerepræsentationen 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	Lejeloven § 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 velbegrunderet 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 nævnshandling, 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 udlejer aligevel tilladt at fremlægge bilagene, fordi nævnet efter at have forkastet udlejerens primære lejeafsættelsesgrundlag ikke havde givet udlejer fornyet lejlighed til at fremlægge dokumentation for det subsidiære grundlag. Modsat i **BS-1443/2012-VLR** ([Vestre Landsret](#)), hvor udlejer

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 nævnbehandlings	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 Søndre 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 lejerforholdet 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 lejerenes 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 uprøvet 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 udlejer 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

Huslejenævnet · Lejemål gjort betinget grundet gentagne overtrædelser af husorden og støjende adfærd

27.10.2022

§ 11 Opsættende virkning, sagsomkostninger, appel og retshjælp

Opsættende virkning. Efter [lov om boligforhold § 42, 2. pkt.](#), har indbringelse af huslejenævnets 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](#)): appellantten forsøgte at indbringe huslejenævnets 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-huslejenedsaettelse](#) og – for erhvervslejemål – [erhvervslejeret](#).



LOV	Lejelovent § 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

Lejelovent § 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
LANDSRETTEEN · 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 uegnethed 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	Twist om p-tilladelsens gyldighed på Refshaleøen: Uenighed om skiltningens farvemarkeringer	park-3272