

## 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 udlejer 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 udlejer 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: lejerer kan ikke fremleje i 2 år og derefter lade lejligheden stå tom indtil sin tilbagevenden, 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 lejerer 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 lejerer.
- 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 lejereren 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 lejereren 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 lejereren **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 lejereren 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 lejereren 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 lejereren 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 – lejereren 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 fremlejerforholdets etablering, men også under dets beståen". Udlejeren kan derfor pålægge lejereren enten at opsigte fremlejerforholdet 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 fremlejerforholdet, 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 fremlejerforhold efter § 157, giver [lov om boligforhold § 16, stk. 5](#) udlejeren en selvstændig ophævelsesadgang, når lejerens husstand forøges, og lejereren 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 fremlejerforhold efter § 157.

LOV

[Lejeloven § 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 § 3 udlejeren inden fremlejeperiodens begyndelse

[Lejeloven § 157, stk. 3](#) er kort, men i praksis den hyppigste snublesten: "*Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejereren 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 [almenlejeloven § 66, stk. 1](#).

Forarbejderne præciserer både formålet og retsvirkningen:

*"Bestemmelsen vedrører aftaleforholdet mellem lejereren og udlejeren og har til formål at sikre, at udlejeren får kendskab til, hvem lejereren fremlejer til samt vilkårene for fremlejerforholdet. [...] Har lejereren ikke fremsendt kopi af fremlejeaftalen til udlejeren, er udlejeren berettiget til at ophæve lejeaftalen med lejereren 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 lejereren afværge ophævelsen ved at reagere på udlejerens indsigelse: enten ved at fremsende kopien eller ved at

opsige fremlejeforholdet, forinden udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren 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     | <a href="#">Almenlejeloven § 66, stk. 1</a>                                                                                                       | <a href="#">Almenlejeloven § 91, stk. 1</a> | <a href="#">Lejeloven § 157, stk. 3</a> |
|         | <a href="#">Lejeloven § 158, stk. 3</a>                                                                                                           | <a href="#">Lejeloven § 182, stk. 1</a>     |                                         |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten |                                             | 17.02.2025                              |
|         | <b>Byretten</b> · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget               |                                             | 30.05.2023                              |
|         | <b>Byretten</b> · 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 udlejeren 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 opsigse 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 lejer 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 lejer 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 lederen ikke betinge sig en højere leje, end lederen selv betaler, og udlejer kan modsætte sig fremlejeaftalen, hvis den aftalte leje overstiger dette beløb. Af [Vejledning om udlejning af almene boliger, afsnit 9.1.1](#) fremgår, at udlejer "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, lederen selv betaler for **hele** boligen – men beløbet er kun det yderste loft, idet fremlejeforholdet i øvrigt er underlagt den private lejefastsættelsesregler.

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

|         |                                                                                                                                             |                                         |                                        |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Almenlejeloven § 66, stk. 2</a>                                                                                                 | <a href="#">Lejeloven § 1, stk. 1</a>   | <a href="#">Lejeloven § 19, stk. 1</a> |
|         | <a href="#">Lejeloven § 45, stk. 4</a>                                                                                                      | <a href="#">Lejeloven § 171, stk. 1</a> |                                        |
| PRAKSIS | <b>Byretten</b> · Sag om tilbagebetaling af for meget betalt husleje i fremlejeforhold                                                      |                                         | 22.12.2006                             |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Ankenævn giver udlejer delvist medhold i varmeopkrævning i fremlejeforhold – tillægsgebyr ophævet                    |                                         | 10.03.2026                             |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Afvisning af sag om lejenedsættelse i fremlejeforhold grundet overskridelse af etårsfrist                            |                                         | 14.07.2025                             |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Markant lejenedsættelse for fremlejet klubværelse på Vesterbro                                                       |                                         | 23.06.2025                             |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Betydelig nedsættelse af istandsættelseskrav og afvisning af sag om lejeniveau grundet forældelse                    |                                         | 17.06.2025                             |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnets fastsættelse af fremlejeleje til hovedlejevilkår og afvisning af tilbagesøgningskrav                  |                                         | 29.01.2025                             |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Ankenævn nedsætter leje for fremlejet værelse i 80/20-ejendom med services og møbler                                 |                                         | 23.09.2024                             |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Ankenævn ændrer huslejenævnets afgørelse: Lejen for fremlejet værelse nedsættes                                      |                                         | 23.09.2024                             |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Nedsættelse af leje for enkeltværelse og delvis afvisning af udlejers istandsættelseskrav                            |                                         | 23.04.2024                             |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · 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 udlejer, er det hovedlejer, 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 opsigte 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 lejerens 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 lejerens 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 lejerens – 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 | <b>Landsretten</b> · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs                           | 03.04.2025 |
|         | <b>Byretten</b> · Gyldighed af ophævelse af lejemål i tidligere konkursramt andelsboligforening grundet ulovlig fremleje og fraflytning i utide | 15.11.2023 |
|         | <b>Byretten</b> · Eksklusion af andelshaver grundet uautoriseret og vedvarende fremleje af andelsbolig                                          | 26.09.2023 |
|         | <b>Byretten</b> · 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     | <a href="#">Lejeloven § 150, stk. 2</a>                                                                                                  | <a href="#">Retsplejeloven § 597, stk. 1-3</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum |                                                | 04.05.2021 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om ulovlig fremleje eller gyldig lejeaftale                                                                        |                                                | 12.12.2017 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om ulovlig fremleje eller aftale om leje - Fogedretten nægter vidneførsel                                          |                                                | 28.11.2017 |

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

§ 12

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

Udgangspunktet er identisk: efter [almenlejeloven § 79, stk. 2](#) må lejerer 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 lejerer fortsat selv bor i boligen; udlejerer 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 | Udlejerer kan modsætte sig, hvis under 13 beboelseslejligheder       | Intet størrelseskrav – retten gælder uanset antal boliger                                                                                                                                           |
| Forudgående procedure         | Ingen underretningsfrist; udlejerer har ret til oplysning om årsagen | Lejerer skal senest <b>2 uger før</b> aftalens indgåelse underrette om fraværsårsag, fremlejetager, personantal og lejens størrelse; har udlejerer 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](#): udlejerer kan ikke hæve, hvis forholdet skønnes at være af **uvæsentlig betydning** (stk. 1), eller hvis forholdet er rettet, inden udlejerer 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 lejerer 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 | <b>Landsretten</b> · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten | 17.02.2025 |
|         | <b>Byretten</b> · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget               | 30.05.2023 |

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

Fremlejeretten er **ufravigelig til lejerens fordel**. Efter [lejeloven § 168](#) kan lejerer ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejerer eller andre efter blandt andet §§ 157, 158 og 160. En kontraktbestemmelse om, at lejerer "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 fremlejerforholdets 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 lejerer 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 udlejerer 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 opsig, hvis lejerer 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 lejerer skal dokumentere dette over for udlejerer 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 | <b>Landsretten</b> · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs                             | 03.04.2025 |
|         | <b>Landsretten</b> · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten | 17.02.2025 |
|         | <b>Byretten</b> · Gyldighed af ophævelse af lejemål i tidligere konkursramt andelsboligforening grundet ulovlig fremleje og fraflytning i utide   | 15.11.2023 |
|         | <b>Byretten</b> · Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varslings om besigtigelse                                 | 28.06.2023 |
|         | <b>Byretten</b> · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt var berettiget               | 30.05.2023 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Afvisning af sag om tilbagebetaling af depositum grundet fremlejers konkurs og manglende hæftelse hos ejeren               | 23.12.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet afviser fremlejetagers krav om depositum mod ejendommejer efter fremlejers konkurs                           | 17.09.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Markant lejenedsættelse for fremlejet klubværelse på Vesterbro                                                             | 23.06.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnets fastsættelse af fremlejeleje til hovedlejevilkår og afvisning af tilbagesøgningskrav                        | 29.01.2025 |

## REFERENCE Lovgrundlag

13 paragraffer

|                                                 |                                                 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <a href="#">Almenlejeloven § 64</a>             | <a href="#">Almenlejeloven § 65</a>             |
| <a href="#">Almenlejeloven § 66</a>             | <a href="#">Lejeloven § 150</a> stk. 2          |
| <a href="#">Lejeloven § 157</a> stk. 1-3        | <a href="#">Lejeloven § 158</a> stk. 1, 2       |
| <a href="#">Lejeloven § 159</a>                 | <a href="#">Lejeloven § 160</a>                 |
| <a href="#">Lejeloven § 168</a>                 | <a href="#">Lejeloven § 182</a> stk. 1          |
| <a href="#">Lejeloven § 183</a> stk. 1, 2       | <a href="#">Lov om boligforhold § 14</a> stk. 1 |
| <a href="#">Lov om boligforhold § 16</a> 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    |
| HUSLEJENÆVNEN · 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   |