

## PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

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

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

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

[Læs online](#)

## INTRODUKTION

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

## PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

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

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

## Retsgrundlaget: §§ 59-63 og Huslejenævnets eksklusive

### § 1 prøvelseskompetence

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LOV

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

## PRAKSIS

**Højesteret** · Omfanget af lejerens beskyttelse ved tvangsauktion ved dobbelte udlejninger efter Lejelovens § 7

22.06.2017

**Byretten** · Sag om lejers krav på depositum efter tvangsauktion

28.10.2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|         |                                                                                                                                          |                                        |                                           |            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Lejeloven § 42, stk. 2</a>                                                                                                   | <a href="#">Lejeloven § 59, stk. 1</a> | <a href="#">Lejeloven § 60, stk. 1, 2</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet nedsatte lejen markant og pålagde udlejer tilbagebetaling af for højt depositum og forudbetalt leje |                                        |                                           | 25.09.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse og depositumsregulering for erhvervsjendom omdannet til beboelse           |                                        |                                           | 06.05.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer           |                                        |                                           | 16.05.2023 |

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

PRAKSIS

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

## Hvad Huslejenævnet lægger vægt på – bevisbyrde og dokumentationskrav ved regulering

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6

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

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

Nævnene har på dette grundlag afgrænset tre kategorier:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Sagsgang ved Huslejenævnet: indbringelse, gebyrer, frister og efterlevelse

### § 7

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fremlejeforhold: skærpede afregningsregler og valgfri sikkerhedsform

§ 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 10 Sammenfatning: de bærende hensyn i nævnets praksis

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

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

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

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

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

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

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

|                                          |           |                                |        |
|------------------------------------------|-----------|--------------------------------|--------|
| <a href="#">Lejeloven § 59</a>           | stk. 1, 3 | <a href="#">Lejeloven § 60</a> | stk. 1 |
| <a href="#">Lejeloven § 62</a>           | stk. 1, 2 | <a href="#">Lejeloven § 63</a> |        |
| <a href="#">Lov om boligforhold § 82</a> | stk. 2    |                                |        |

## MATERIALE Citerede afgørelser

41 afgørelser

### HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

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

### LANDSRETTE · ANKEINSTANS

1

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

### BYRETTE · FØRSTE INSTANS

3

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

### HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

35

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

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

|            |                                                                                                                       |            |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 01.10.2024 | Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav og depositum, samt Ankenævnets ophævelse af tillægsgebyr                 | 101        |
| 20.09.2024 | Lejenedsættelse og tilbagebetaling af overbetalt leje og depositum, da årslejen væsentligt oversteg det lejedes værdi | 316-55774  |
| 26.06.2024 | Manglende efterlevelse af ankenævnsafgørelse om tilbagebetaling af depositum i fremlejeforhold                        | 101-128743 |
| 27.09.2023 | Udlejer taber sag om depositum grundet overskridelse af 14-dages frist ved fremleje                                   | 101-126000 |
| 25.08.2023 | Nedsættelse af leje, afvisning af istandsættelseskrav og tilbagebetaling af depositum for ejerlejlighed på Østerbro   | 101-126080 |
| 16.05.2023 | Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer               | 101-125903 |
| 01.03.2023 | Fuld tilbagebetaling af depositum grundet udlejers manglende dokumentation og for sen reklamation over istandsættelse | 101-127096 |
| 06.12.2022 | Væsentlig lejenedsættelse og regulering af depositum for møbleret ejerlejlighed i Brønshøj                            | 101-125685 |