

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over fremleje og brugsoverladelse i private lejemål

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

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

[Læs online](#)

INTRODUKTION

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

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

§ 2 Huslejenævnets prøvelseskompetence i fremlejeforhold

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

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

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

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

Prosessuelt gælder to vigtige begrænsninger, som nævnet håndhæver konsekvent:

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

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

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

LOV

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

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

§ 3 Hvad Huslejenævnet lægger vægt på ved lejefastsættelsen i fremlejeforhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Beregningsmetoden ved fremleje af ét værelse: andelsprincippet

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

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

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

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

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

LOV

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

PRAKSIS

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

23.06.2025

Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for fremlejet klubværelse på Vesterbro

23.06.2025

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

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

Bestemmelsen anvendes systematisk mod fremlejegivere:

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

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

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

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

LOV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

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

§ 7 Sagsgang og frister ved Huslejenævnet i fremlejesager

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

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

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

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

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

LOV

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

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

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

§ 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om passiviteten hedder det:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

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

§ 11 Grænsen mellem lovlig fremleje, udlån og korttidsudlejning

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

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

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

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

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

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

LOV

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

PRAKSIS

Højesteret · Berettiget ophævelse af lejemål efter andelsboligforenings konkurs og ejerskifte

29.01.2026

§ 12 Sammenfatning: to spor, to instanser

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

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

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

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

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

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

LOV

Lejelovent § 171, stk. 1

Lejelovent § 182, stk. 1

Lejelovent § 187, stk. 2

Lov om boligforhold § 86, stk. 2, 7-8

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

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

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

MATERIALE Citerede afgørelser

36 afgørelser

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

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

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

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning vedrørende lejekontrakts blanketter

nr. 223 · 1959 · Boligministeriet