

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over fri lejefastsættelse, nybyggeri og 80/20-ejendomme

Huslejenævnets prøvelse af undtagelsesgrundlagene i lejelovens § 54 og af 80/20-ejendomme efter § 6, stk. 2

Version 2 · Opdateret 8. sep. 2026 · 55 afgørelser · 2020-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Fri lejefastsættelse er den vigtigste undtagelse fra den danske lejeregulering: opfylder ejendommen ét af de tre undtagelsesgrundlag i [lejeloven § 54, stk. 1](#) – nybyggeri taget i brug efter 31. december 1991, omdannede erhvervslejemål eller nyindrettede tag- og påbygningsboliger – kan lejen aftales frit uden om både den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi. Huslejenævnet er efter [lejeloven § 55](#) enekompetent i første instans til at afgøre både, om en aftale om fri leje overhovedet er gyldigt indgået, og om den aftalte leje er urimelig efter [aftaleloven § 36](#). Praksis viser et markant todelt prøvelsesbillede: nævnet prøver undtagelsesgrundlaget og gyldighedsvilkårene intensivt og med selvstændig undersøgelsespligt, mens rimelighedsprøvelsen efter [aftalelovens § 36](#) er yderst tilbageholdende og næsten aldrig fører til nedsættelse. Denne oversigt kortlægger, hvad Huslejenævnet lægger vægt på i begge led, hvilken dokumentation der kræves, hvordan 80/20-ejendomme efter [§ 6, stk. 2](#) falder tilbage på det lejedes værdi, og hvordan boligretten, landsretten og Højesteret har korigeret og understøttet nævnets linje.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Huslejenævnets prøvelse efter [lejelovens § 55](#) er todelt: fuld prøvelse af om undtagelsesbetingelserne i [§ 54](#) er opfyldt, men kun en snæver urimelighedsprøvelse af selve lejeniveauet efter [aftalelovens § 36](#).
- 02** Huslejenævnet kræver, at udlejer dokumenterer undtagelsesgrundlaget – bevisbyrden for, at ejendommen er taget i brug efter 1991, eller at lejemålet lovligt udelukkende var erhverv pr. 31. december 1991, påhviler udlejer og løftes typisk med byggesagsarkiv, plantegninger, ibrugtagnings- eller byggetilladelse.
- 03** Huslejenævnet afviser fri leje, når kommunens egne registre viser boliganvendelse efter skæringsdatoen – nævnet er ikke bundet af forhandlingsprincippet, men af officialmaksimen, og indhenter selv oplysninger fra teknisk forvaltning og BBR.
- 04** En nyopført bygning på en matrikel, der i forvejen rummer en bygning med beboelseslejligheder opført før 31. december 1991, gør efter forarbejderne ikke ejendommen som helhed til nybyggeri – fri leje efter [§ 54, stk. 1, nr. 1](#), er da udelukket.

- 05** Gyldighedsvilkåret i lejelovens § 54, stk. 2, om at det skal fremgå af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af bestemmelsen, gælder KUN for omdannede erhvervslejemål (nr. 2) og tag-/påbygningsboliger (nr. 3) – ikke for nybyggeri efter nr. 1.
- 06** Huslejenævnet accepterer en åbenbar fejlskrift i paragrafhenvisningen, når det materielle grundlag er til stede, og lejereren ikke har lidt retstab – fx henvisning til stk. 5 i stedet for stk. 4, eller til nr. 1 i stedet for nr. 2.
- 07** Huslejenævnet afviser derimod fri leje, når lejekontrakten både henviser til den forkerte bestemmelse OG angiver en fejlagtig faktisk begrundelse, så lejereren ikke kunne konstatere det korrekte retsgrundlag.
- 08** Huslejenævnet kræver ikke, at ordene "fri lejefastsættelse" står ordret i kontrakten; en korrekt paragrafhenvisning eller et afkrydset felt i typeformularen kan være tilstrækkeligt.
- 09** I 80/20-ejendomme efter lejelovens § 6, stk. 2 – hvor mere end 80 pct. af bruttoetagearealet den 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse – gælder de omkostningsbestemte regler ikke; lejen fastsættes i stedet efter det lejedes værdi, jf. §§ 42 og 45.
- 10** Når en aftale om fri leje kendes ugyldig, fastsætter Huslejenævnet lejen efter det lejedes værdi i § 45, jf. § 42, stk. 2 – med tilbagebetaling og renter fra lejeforholdets begyndelse inden for fristerne.
- 11** Ved gyldigt aftalt fri leje kan lejen alene reguleres efter nettoprisindeks, jf. lejelovens § 54, stk. 3; der er ingen hjemmel til at varsle lejeforhøjelse efter det lejedes værdi.
- 12** Huslejenævnet tilsidesætter kun ekstremt sjældent en fri leje som urimelig efter aftalelovens § 36 – lejeniveauer på 2.400-3.900 kr. pr. m² årligt er gentagne gange godkendt, og andre lejerers lavere leje er uden betydning.

Retsgrundlaget: de tre undtagelsesgrundlag i lejelovens § 54 og 80/20-reglen i § 6, stk. 2

§ 1

Fri lejefastsættelse hviler på [lejeloven § 54](#), der efter sin ordlyd omfatter tre – og kun tre – grupper af lejeforhold:

Grundlag	Betingelse	Gyldighedsvilkår i § 54, stk. 2
§ 54, stk. 1, nr. 1	Beboelseslejligheder i ejendomme taget i brug efter 31. december 1991	Nej
§ 54, stk. 1, nr. 2	Lejemål, der den 31. december 1991 eller før lovligt udelukkende benyttedes til eller var indrettet udelukkende til erhvervsformål	Ja
§ 54, stk. 1, nr. 3	Nyindrettede boliger/enkeltværelser i en tagetage , der 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse – samt boliger i nypåbyggede etager med byggetilladelse efter 1. juli 2004	Ja

Den ofte oversete asymmetri er, at det udtrykkelige gyldighedsvilkår i § 54, stk. 2 – **kun** gælder nr. 2 og nr. 3. For nybyggeri efter nr. 1 stiller loven ikke et tilsvarende formkrav, men der skal fortsat foreligge en aftale om at fravige lovens almindelige regler; forarbejderne fastslår, at »[a]nvendelse af ordningen med fri lejefastsættelse kræver en aftale mellem lejeren og udlejeren om fravigelse af lovens almindelige regler«.

Ejendomsbegrebet er afgørende for nr. 1. Efter § 8 er en ejendom som udgangspunkt ét matrikelnummer, flere matrikelnumre der skal holdes forenet, en ejerlejlighed eller en bygning på lejet grund. I regulerede kommuner udvides begrebet af § 9, der efter sin nr. 3 udtrykkeligt omfatter »[k]apitel 5 om fri leje«, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1. Nævnet anvender § 9 aktivt, når flere bygninger med samme ejer, kontinuerlig opførelse og driftsfællesskab skal ses som én ejendom – som i 101-62232, hvor to nabomatrikler blev anset for én ejendom bl.a. på grund af fælles bindingskonto i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 120, og fælles trappevaskfaktura, og i 360-54169, hvor det udvidede ejendomsbegreb blev lagt til grund for hele legeberegningen.

80/20-ejendomme er et selvstændigt undtagelsesspor. Efter § 6, stk. 2 er lejeforhold i regulerede kommuner, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, ikke omfattet af § 6, stk. 1. Konsekvensen er, at kapitel 3 om omkostningsbestemt leje ikke finder anvendelse, og at lejen i stedet reguleres af §§ 42-45 om det lejedes værdi.

Endelig hjemler § 54, stk. 3, at lejeforhøjelse i lejemål med fri leje alene kan kræves på grundlag af aftale om regulering efter nettoprisindeks. Ved lov nr. 1311 af 27. september 2022 er der indsat nye stk. 4 og 5 i § 54, hvorefter huslejeloftet i § 53, stk. 3 og reglen i § 53 a om udgiftsbestemt forhøjelse finder tilsvarende anvendelse på frit fastsatte lejemål med indeksregulering; ændringen trådte i kraft 30. september 2022, men er endnu ikke rullet ind i den senest konsoliderede lovbekendtgørelse.

LOV

Lejeloven § 6, stk. 1, 2

Lejeloven § 8

Lejeloven § 9

Lejeloven § 53, stk. 3

Lejeloven § 54, stk. 1-3

PRAKSIS

Huslejenævnet · Lejeforhøjelse på grund af skatter og afgifter ugyldig: Udlejer skulle have anvendt det udvidede ejendomsbegreb for samvurderede ejendomme 24.02.2025

Huslejenævnet · Godkendelse af lejeforhøjelse baseret på omkostningsbestemt husleje og det lejedes værdi efter Lejelovens regler 25.04.2024

Huslejenævnets prøvelseskompetence efter § 55 – fuld

§ 2 legalitetskontrol, men snævert rimelighedsskøn

Lejeloven § 55 giver Huslejenævnet kompetence til at afgøre »[u]enighed om lejeaftaler indgået i henhold til § 54 og om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 54 er rimelig, jf. aftalelovens § 36«. Praksis viser, at nævnet behandler denne kompetence som to skarpt adskilte trin med vidt forskellig prøvelsesintensitet:

Trin 1 – fuld prøvelse af undtagelsesgrundlaget. Nævnet undersøger selvstændigt og intensivt, om ejendommen faktisk opfylder betingelserne i § 54, stk. 1, og om gyldighedsvilkåret i stk. 2 er iagttaget. Her er nævnet ikke bundet af parternes procesførelse. Det blev sat på spidsen i 370-119294, hvor udlejer henviste til en boligretsdom af 18. juni 2025, der havde godkendt lejen for tilsvarende lejemål i samme ejendom:

Huslejenævnet er imidlertid ikke, som domstolene, bundet af forhandlingsprincippet, men er derimod underlagt officialmaksimen.

Nævnet indhentede selv oplysninger fra kommunens tekniske forvaltning, der viste, at ejendommen var registreret som bolig frem til 2016, og afviste herefter fri leje efter § 54, stk. 1, nr. 2.

Trin 2 – tilbageholdende rimelighedsprøvelse. Er betingelserne opfyldt, indsnævres nævnets kompetence dramatisk. Nævnet kan da hverken sammenligne med andre lejemål eller nedsætte til det lejedes værdi, men alene tilsidesætte lejen, hvis den er urimelig efter [aftaleloven § 36](#). Det blev udtrykkeligt fastslået i [101-60318](#), hvor nævnet bemærkede, at reglerne om sammenligningsleje ikke finder anvendelse, når lejen er aftalt frit.

Nævnet afviser samtidig konsekvent at behandle spørgsmål, der ligger uden for dets kompetence. I [101-122163](#) afviste nævnet tre gange skriftligt at tage stilling til, om en hems på 27 m² måtte medregnes efter arealreglerne, og henviste til, at det alene kunne prøve urimeligheden efter aftalelovens § 36. Tilsvarende fastslog nævnet i [101-128509](#), at det ikke har kompetence til at fastlægge lejemålets faktiske areal, men lægger BBR-oplysningerne til grund. I [101-59005](#) blev en indsigelse om manglende beboelsesgodkendelse afvist som et spørgsmål om retlig mangel efter § 99, der henhører under domstolene, og i [101-122746](#) afviste nævnet at nedsætte lejen på grund af manglende fællesfaciliteter.

LOV	Aftaleloven § 36, stk. 1	Lejelovent § 54, stk. 1	Lejelovent § 55	Lejelovent § 99
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdom Huslejenævnet · Fri lejefastsættelse og nettoprisindeksregulering godkendt for nybyggeri i København SV Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for moderniseret lejlighed i København K Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejemål brugt til erhverv i 1991 og tilsidesætter ikke lejen som urimelig Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af arealtvist i nybyggeri			
				17.04.2026 25.02.2026 26.08.2025 16.01.2025 11.12.2024 13.01.2020

§ 3 Nybyggeri efter § 54, stk. 1, nr. 1 – hvornår er ejendommen »taget i brug efter 31. december 1991«

For nybyggeri er prøvelsen normalt kort og faktuel: nævnet konstaterer opførelsesåret og godkender den frie leje. Det ses i en lang række afgørelser:

- [101-58405](#) – ejendom i Vanløse opført og taget i brug i 2017; betingelserne i § 54, stk. 1, nr. 1, opfyldt, leje ca. 3.000 kr. pr. m² godkendt.
- [270-116822](#) – rækkehus opført i 2002; nævnet lagde vægt på opførelsesåret og godkendte aftalen efter besigtigelse.
- [101-128509](#) – ejendom opført i 2019; fri leje godkendt, årlig leje 2.258 kr. pr. m² ikke urimelig.
- [101-58994](#) – ejendom fra 2004; flertallet godkendte 2.438 kr. pr. m², mens et mindretal ville nedsætte til 1.800 kr. pr. m² under henvisning til manglende moderniseringer og byrdefulde kontraktvilkår.
- [370-119311](#) – dobbelthus fra 2007 i Næstved; leje godkendt, men udlejer blev særskilt pålagt at udbedre en utæt hoveddør efter [§ 114, stk. 2](#).
- [223-121150](#) – nyopført ejerlejlighed i Hørsholm fra 2024; fri markedsleje godkendt.

- [101-122746](#) – nyopført byggeri »Køblers Have« i København SV; både leje og nettoprisindeksregulering godkendt.

Det vanskelige spørgsmål er, hvad der udgør »ejendommen«. Forarbejderne til § 54 er her utvetydige og har direkte betydning for nævnets afgrænsning:

Opføres en ny bygning med beboelseslejligheder på en matrikel, der i forvejen omfatter en bygning med beboelseslejligheder, der er opført før den 31. december 1991, vil ejendommen som helhed ikke være omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse. Hvis der opføres en ny bygning på fundamentet af en bygning, vil den nye bygning efter omstændighederne kunne anses for at være nyopført.

En nybygget fløj eller tilbygning på en matrikel med en ældre beboelsesbygning gør altså ikke ejendommen til nybyggeri; fri leje efter nr. 1 er da udelukket, og lejen skal i stedet fastsættes efter de almindelige regler. Ejendommen skal derimod anses for nyopført, hvis de eksisterende bygninger er revet ned og en ny opført i stedet.

Selv når ejendommen materielt er nybyggeri, kan den frie leje falde, hvis aftalen ikke er indgået. I [751-127715](#) – nyopført byggeri »Æggepakkeriet« i Aarhus – fandt nævnet, at udlejer ikke havde godtgjort, at der var indgået en udtrykkelig aftale om fri lejefastsættelse. Lejen skulle derfor fastsættes efter de omkostningsbestemte regler; nævnet beregnede det tilladelige afkast ud fra en anslået anskaffelsessum og godkendte lejen ad den vej, fordi afkastet alene oversteg den aftalte leje væsentligt. Omvendt viser [740-120314](#), at en henvisning til § 54, stk. 1, i kontrakten ikke i sig selv skaber hjemmel: udlejer erkendte, at henvisningen var en fejl, da ejendommen havde færre end syv beboelseslejemål pr. 1. januar 1995, og lejen blev nedsat fra 1.054 kr. til 930 kr. pr. m² efter [§ 32](#).

LOV	Lejeloven § 32	Lejeloven § 54, stk. 1	Lejeloven § 114, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i nybyggeri fra 2007, men påbud om udbedring af utæt hoveddør 13.11.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri markedsleje i nybygget ejerlejlighed og afviser pålæg om udbedring af varmforsyning 26.09.2025 Huslejenævnet · Fri lejefastsættelse og nettoprisindeksregulering godkendt for nybyggeri i København SV 26.08.2025 Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og varslede lejereguleringer for nybyggeri i Vanløse 25.06.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje grundet overpris i forhold til det lejedes værdi og udlejers fejlagtige lejefastsættelse 17.06.2025 Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i ejendom fra 2004, da den aftalte leje ikke skønnes urimelig efter aftalelovens § 36 08.11.2024 Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender aftalt fri lejefastsættelse for rækkehus opført efter 1991 21.10.2024 Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender leje og regulering for nyopført lejlighed i Aarhus efter omkostningsbestemte principper 03.02.2022 Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af arealtvist i nybyggeri 13.01.2020		

Omdannede erhvervslejemål efter § 54, stk. 1, nr. 2 –

§ 4 dokumentationskravet for anvendelsen pr. 31. december 1991

Den største og mest bevistunge sagsgruppe angår lejemål indrettet i tidligere erhvervslokaler. Her lægger Huslejenævnet afgørende vægt på **objektiv, tidsnær dokumentation for den faktiske og lovlige anvendelse på skæringsdatoen den 31. december 1991** – ikke på lejekontraktens egen beskrivelse.

De dokumenttyper, der gentagne gange bærer udlejers bevis:

- **Plantegninger fra byggesagsarkivet.** I [101-59005](#) (Jeudan A/S, ejendom fra 1878) lagde nævnet »især vægt på plantegningerne fra 1991« og fandt det godtgjort, at lejemålet pr. 31. december 1991 lovligt udelukkende blev anvendt til erhverv.
- **BBR-meddelelser fra før skæringsdatoen kombineret med tinglyst deklaration.** I [101-126023](#) fremlagde udlejer en BBR-meddelelse fra 1989 med kontor anvendelse samt en tinglyst deklaration fra 2016 om konvertering; ankenævnet fandt dokumentationen entydig.
- **Ibrugtagningstilladelse.** I [101-60318](#) (ejendom fra 1878, København K) blev en ibrugtagningstilladelse fra 2010 lagt til grund, og i [147-71009](#) dokumenterede en ibrugtagningstilladelse fra 2015 konverteringen på Frederiksberg.
- **Byggetilladelse til ombygningen.** I [250-41855](#) (Frederikssund, ejendom fra 1950 ombygget 2017-18) blev byggetilladelsen fra 2017 lagt til grund.
- **Byggesagsarkiv med historik.** I [101-125837](#) fandt nævnet det godtgjort via BBR og ibrugtagningstilladelse, at et tidligere ejendomskontor uden køkken og bad først blev konverteret til beboelse i 2021.

Omvendt viser praksis, hvor let beviset brister. I [370-119294](#) kunne udlejer alene fremlægge nyere BBR-meddelelser og en ibrugtagningstilladelse fra 2023 – altså intet, der belyste 1991 – mens kommunens registre viste boliganvendelse frem til 2016; fri leje blev afvist. I [320-120978](#) afviste nævnet ligeledes fri leje i et tidligere erhvervslejemål og nedsatte lejen fra 6.628,77 kr. til 5.100 kr. pr. måned med tilbagebetaling på 16.816,47 kr.

Et særligt forhold er kravet om, at anvendelsen skal have været **udelukkende** erhverv. Forarbejderne præciserer, at »alene rene erhvervslejemål, der ændres til et beboelseslejemål eller til et blandet lejemål, er omfattet«, og at bestemmelsen ikke omfatter omdannelse af et blandet lejemål til rent beboelseslejemål. Bestemmelsen omfatter heller ikke pulterrum og tørrelofter, der omdannes til beboelse.

Når dokumentationen holder, godkendes lejen typisk uden videre – se [101-132270](#) (Nørre Farimagsgade), [370-117850](#), [630-120301](#) (ombygget erhverv 2005), [370-118571](#) og [370-118607](#) (kro/hotel ombygget til boliger i 2024) samt [440-125689](#) (Kerteminde, ombygget 2017).

LOV	Lejeloven § 45, stk. 1	Lejeloven § 54, stk. 1	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslejemål på Nørre Farimagsgade – lejer får ikke medhold		27.03.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdøm		25.02.2026
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af krav om nedsættelse af leje samt påbud om vedligeholdelse i ombygget erhvervslejemål		05.12.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler i ejendom ombygget fra erhverv til boliger		05.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt		12.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviste nedsættelse af markedsleje for ombygget erhvervslejemål		02.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslejemål		23.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for moderniseret lejlighed i København K		16.01.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejemål brugt til erhverv i 1991 og tilsidesætter ikke lejen som urimelig	11.12.2024
Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse efter erhvervskonvertering og nedsættelse af fraflytningskrav grundet manglende dokumentation for istandsættelse	01.11.2024
Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse og fri lejefastsættelse i ombygget erhvervsejendom	30.10.2024
Huslejenævnet · Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenvisning i lejekontrakt	08.02.2024
Huslejenævnet · Gyldig aftale om fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslokaler konverteret til bolig	26.10.2023
Huslejenævnet · Afgørelse om fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv til bolig i Kerteminde	05.01.2023

§ 5 Tagboliger og nypåbyggede etager efter § 54, stk. 1, nr. 3 – skæringsdatoerne 1. september 2002 og 1. juli 2004

Bestemmelsen i § 54, stk. 1, nr. 3 rummer to selvstændige grundlag med hver sin skæringsdato, og Huslejenævnet holder dem skarpt adskilt:

- Nyindrettede boliger i en tagetage**, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Forarbejderne opstiller tre kumulative betingelser: tagetagen må ikke pr. 1. september 2002 have været benyttet til eller registreret som beboelse; boligerne skal være nyindrettede, hvilket forudsætter en byggetilladelse meddelt efter skæringstidspunktet; og boligerne skal udlejes til helårsbeboelse.
- Boliger i nypåbyggede etager**, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Dokumentationen er her typisk enklere end i erhvervssagerne, fordi byggetilladelsen selv bærer beviset:

- [101-116740](#) – lejlighed i en tilbygning med 189 ungdomsboliger opført oven på en bygning fra 1936. Udlejer fremlagde byggetilladelse af 18. november 2020, og nævnet fandt betingelserne i § 54, stk. 1, nr. 3, og stk. 2 opfyldt. Bemærk, at netop dette forhold – ny etage oven på en ældre bygning – er dækket af nr. 3, hvor en tilsvarende tilbygning ikke ville kunne bære fri leje efter nr. 1.
- [101-122438](#) – 28 m² tagbolig på Hermodsgade i en nypåbygget tagetage fra 2020; leje på 3.886 kr. pr. m² godkendt.
- [101-122163](#) – tagbolig på Åløkkevej i Vanløse i en ejendom fra 1939. Nævnet lagde vægt på en midlertidig ibrugtagningstilladelse af 14. december 2017 og en endelig af 29. januar 2019 og fandt det godtgjort, at tagetagen pr. 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse.
- [101-58492](#) – penthouselejlighed på 145 m² i en nyindrettet tagetage; ankenævnet lagde vægt på byggetilladelse fra 2007 og ibrugtagningstilladelse fra 2011 og godkendte en årlig leje på 408.000 kr.

Forarbejderne indeholder en vigtig afgrænsning, som nævnet håndhæver: de omfattede boliger må **alene** have lokaler i tagetagen henholdsvis i den nye etage. Ordningen kan derfor ikke bruges til at udvide en eksisterende bolig på en anden etage med et værelse i tagetagen eller med arealer i en nypåbygget etage.

LOV	Lejeloven § 54, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist	17.04.2026
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse for nyetableret tagbolig på Hermodsgade	13.08.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejlighed i nypåbygget etage, da lejen ikke anses for urimelig 04.12.2024

Huslejenævnet · Fri lejefastsættelse godkendt for nyindrettet tagetageslejlighed trods kontraktuel uklarhed – Årlig leje på 408.000 kr. ikke urimelig 13.09.2024

§ 6 Gyldighedsvilkåret i § 54, stk. 2 – hvornår redder en fejlhenvisning aftalen, og hvornår gør den ikke

For nr. 2 og nr. 3 er det efter § 54, stk. 2 en gyldighedsbetingelse, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af bestemmelsen. Forarbejderne beskriver formålet klart: vilkåret »er en gyldighedsbetingelse«, og hensigten er »at sikre lejeren oplysning om, at der er tale om et lejemål med en særlig lejefastsættelse, som typisk adskiller sig fra hovedparten af ejendommens øvrige lejemål«.

Nævnspraksis er nuanceret og bygger på en **retstabsvurdering**, ikke på formel korrekthed. Mønsteret kan sammenfattes således:

Fejlen accepteres, når det materielle grundlag er til stede og lejeren ikke er vildledt:

Afgørelse	Fejlen	Udfald
101-126023	Ordet »fri lejefastsættelse« stod ikke i kontrakten; alene paragrafhenvvisning	Gyldig – »[d]et er tilstrækkeligt for gyldigheden, at lejekontrakten henviser til de korrekte paragraffer«
101-125837	Henvisning til § 53, stk. 5 (tagbolig) i stedet for stk. 4 (erhverv)	Gyldig – åbenlys fejlskrift uden retstabs, da lejemålet lå i stueetagen; dissens 3-2
147-71244	Henvisning til § 54, stk. 1, nr. 1, i stedet for nr. 2	Gyldig – afkrydset felt i typeformular A gjorde princippet tydeligt; dissens
147-117549	Samme fejl (nr. 1 i stedet for nr. 2) i kollegiebolig konverteret 2019	Gyldig – flertallet tilsidesatte ikke fejlhenvisningen
101-58492	Kontraktens § 11 henviste til nr. 2, mens et underskrevet tillæg henviste til nr. 3	Gyldig – tillægget opfyldte betingelsen i § 54, stk. 2; 3 ud af 5 stemmer

Fejlen er fatal, når den både er retlig og faktisk, så lejeren ikke kan identificere grundlaget:

- [101-128390](#) – kontrakten henviste til § 53, stk. 5, og begrundede den frie leje med, at ejendommen var gennemgribende renoveret i 2015-16, mens lejemålet reelt var indrettet i tidligere erhvervslokaler. Ankenævnet ophævede huslejenævnets afgørelse og fandt aftalen ugyldig med den begrundelse, at det er en gyldighedsbetingelse, at det specifikt fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af netop den relevante bestemmelse, og at henvisningen var vildledende. Sagen blev hjemvist til fastsættelse af lejen efter de almindelige regler. Ankenævnet lagde vægt på, at »formelle krav til lejekontraktens udformning skal overholdes strengt, når man fraviger lejelovens almindelige beskyttelsespræmisser om lejeregulering«.
- [101-61350](#) – kontrakten angav både forkert paragraf (§ 53, stk. 3, om nyopførte ejendomme) og forkert faktisk begrundelse (»nyopført ejendom taget i brug efter 31. december 1991«), mens ejendommen var opført i 1927 og lejemålet konverteret fra butik i 2022. Nævnet fandt fejlene så væsentlige, at lejeren ikke kunne konstatere det korrekte retsgrundlag, og kendte aftalen ugyldig.
- [320-120978](#) – kontrakten angav ikke tydeligt fri lejefastsættelse i et tidligere erhvervslejemål; nævnet afviste udlejers påstand og nedsatte lejen.

Den praktiske grænse er dermed: **én fejl i paragrafnummeret overlever, hvis grundlaget ellers er klart og korrekt beskrevet – men fejl i både paragraf og begrundelse gør aftalen ugyldig.** Bemærk desuden, at flere af sagerne er afgjort med dissens, hvilket gør udfaldet mindre forudsigeligt end de øvrige led i prøvelsen.

LOV	Lejeloven § 53, stk. 4	Lejeloven § 54, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt		12.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for kollegiebolig konverteret fra erhverv, trods forkert lovhenviisning i lejekontrakten		28.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i lejemål omdannet fra erhverv, trods forkert lovhenviisning i kontrakten		01.07.2025
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for konverteret erhvervslejemål: Aftale om fri leje kendes ugyldig grundet forkert lovhenviisning og begrundelse		01.04.2025
	Huslejenævnet · Fri lejefastsættelse godkendt for nyindrettet tagetageslejlighed trods kontraktuel uklarhed – Årlig leje på 408.000 kr. ikke urimelig		13.09.2024
	Huslejenævnet · Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlvhenviisning i lejekontrakt		08.02.2024
	Huslejenævnet · Gyldig aftale om fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslokaler konverteret til bolig		26.10.2023
	Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri lejefastsættelse grundet forkert paragrafhenviisning i lejekontrakten		24.06.2022

§ 7 80/20-ejendomme efter § 6, stk. 2 – lejen fastsættes efter det lejedes værdi, ikke omkostningsbestemt

80/20-reglen i [§ 6, stk. 2](#) er en selvstændig undtagelse, der ofte forveksles med fri leje. Den udløser **ikke** aftalefrihed om lejen, men flytter alene lejefastsættelsen fra den omkostningsbestemte leje til det lejedes værdi efter [§§ 42-45](#).

Huslejenævnet lægger ved 80/20-vurderingen vægt på ejendommens **faktiske anvendelse pr. 1. januar 1980** opgjort på bruttoetageareal. I de to parallelle Faxe-sager [320-116315](#) og [320-116317](#) fastslog nævnet, at ejendommen var en 80/20-ejendom, fordi mere end 80 pct. af bruttoarealet den 1. januar 1980 blev anvendt til sygehusdrift, og at varsling efter [§ 42](#) derfor var det korrekte spor. De to sager illustrerer samtidig, at 80/20-status ikke gavner udlejer automatisk:

Sag	Varslet leje	Nævnets afgørelse
320-116315	Forhøjelse fra 3.420 kr./md.	Varsling tilsidesat i sin helhed – lejen ikke væsentligt lavere end det lejedes værdi (nedslidt køkken og bad)
320-116317	67.680 kr. → 102.000 kr. årligt	Delvist medhold – fastsat til 76.080 kr. årligt

I begge sager afviste nævnet udlejers fremsendte sammenligningslejemål, fordi de ikke var prøvet af nævnet eller domstolene, og lagde i stedet vægt på sit **generelle kendskab til lejeniveauerne i kommunen** samt på lejemålets konkrete stand.

De samme kriterier ses i [621-56413](#) (Bjert), hvor nævnet efter [§ 45, stk. 1](#), jf. [§ 6, stk. 2](#), godkendte en månedlig leje på 12.000 kr., bl.a. fordi lejeren havde eksklusiv brugsret til en isoleret loftsetage på 256 m² og en kælder

på 60 m² ud over de 152 m² beboelsesareal. Nævnet bemærkede samtidig, at det ikke har betydning for værdiansættelsen, at lejerer eventuelt var stillet et større areal i udsigt før aftalens indgåelse.

80/20-sporet er også **fallback-reglen**, når fri leje underkendes i en 80/20-ejendom. I [101-61350](#) fastsatte nævnet lejen efter [§ 45](#), fordi ejendommen var en 80/20-ejendom, og nedsatte den fra 144.000 kr. årligt (ca. 2.441 kr. pr. m²) til 35.400 kr. (600 kr. pr. m²) for de godkendte 59 m² boligareal – en af de mest markante nedsættelser i materialet. Tilsvarende faldt [370-119294](#) tilbage på § 6, stk. 2, med nedsættelse fra 1.460 kr. til 1.250 kr. pr. m².

En praktisk faldgrube for lejere er fristen. Da lejen i 80/20-ejendomme fastsættes efter § 45, gælder 1-årsfristen i [§ 45, stk. 4](#). I [320-132171](#) (Haslev) blev lejerens påstand om, at lejen oversteg det lejedes værdi, afvist som for sent indbragt netop efter denne frist – selv om nævnet i samme afgørelse tilsidesatte nettoprisindeksklausulen og en aconto-varslings.

LOV	Lejeloven § 6, stk. 2	Lejeloven § 42, stk. 2	Lejeloven § 45, stk. 1, 4
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt		08.04.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdom		25.02.2026
	Huslejenævnet · Afgørelse om lejefastsættelse efter det lejedes værdi og betaling for el og vand i 80/20 ejendom i Bjert		18.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varsling om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom grundet lejemålets stand		14.04.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom og fastsættelse af lejedes værdi		14.04.2025
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for konverteret erhvervslejemål: Aftale om fri leje kendes ugyldig grundet forkert lovhenviisning og begrundelse		01.04.2025

§ 8 Rimelighedsprøvelsen efter aftalelovens § 36 – hvad Huslejenævnet lægger vægt på, og hvor lidt der sker

Er den frie leje gyldigt aftalt, er nævnets eneste indgrebsmulighed [aftaleloven § 36](#), jf. [lejeloven § 55](#). Materialet indeholder **ingen** afgørelse, hvor en gyldigt aftalt fri leje er blevet tilsidesat som urimelig – kun dissenser, der ville have gjort det.

Nævnet baserer vurderingen på en **besigtigelse** og på en samlet bedømmelse af lejemålets standard. De forhold, der gentagne gange nævnes som understøttende for, at lejen ikke er urimelig:

- Nyere moderniseret køkken og badeværelse med tidssvarende materialer ([101-116740](#), [101-59005](#), [101-58405](#)).
- Ejendommens fællesfaciliteter: elevator, dørtelefonlæg, vaskeri, gårdanlæg, altan, fjernvarme og termovinduer ([101-58994](#), [223-56257](#)).
- Lejemålets beliggenhed og det generelle markedsniveau i området ([630-120301](#)).

De godkendte lejeniveauer i materialet er høje og spænder bredt:

Afgørelse	Lejeniveau (årligt pr. m ²)	Udfald

101-128509	2.258 kr.	Godkendt
101-58994	2.438 kr.	Godkendt (mindretal: 1.800 kr.)
101-125837	1.974 kr.	Godkendt
101-116740	ca. 3.795 kr.	Godkendt
101-122438	3.886 kr.	Godkendt
147-71244	3.531 kr.	Godkendt
147-71009	2.153 kr.	Godkendt

Nævnet afviser samtidig en række argumenter som irrelevante for urimelighedsvurderingen. I [223-56257](#) (Fredensborg) udtalte nævnet udtrykkeligt, at det er uden betydning, at andre lejere eventuelt har betalt andre lejebeløb, eller at lejemålet efterfølgende udlejes til en lavere leje. I [101-122163](#) kunne det anførte om lejemålets areal ikke føre til et andet resultat, og i [101-29768](#) afviste ankenævnet lejenedsættelse på grund af en arealafvigelse på 12,5 pct., der lå under kontraktens 15 pct.-grænse.

Bevisbyrden for urimeligheden påhviler lejeren. Det er tydeligt i [440-125689](#) (Kerteminde), hvor nævnet havde opfordret lejeren til at konkretisere og dokumentere, hvorfor lejevilkårene skulle anses for urimelige eller i strid med redelig handlemåde. Da opfordringen ikke blev efterkommet, fandt nævnet »ikke grundlag for at gribe ind i den private aftalefrihed«.

Mindretalsvota viser dog en latent uenighed om målestokken. I [101-58994](#) ville mindretallet nedsætte lejen til 1.800 kr. pr. m² og lagde vægt på manglende moderniseringer siden opførelsen i 2004 samt på en række begrænsende vilkår i kontraktens § 11 – forbud mod at bore i fliser og inventar, rygeforbud og uopsigelighed i de første ni måneder. Byrdefulde sidevilkår kan altså indgå i § 36-vurderingen, men har hidtil ikke vundet flertal.

LOV	Aftaleloven § 36, stk. 1	Lejelovent § 55	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist		17.04.2026
	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender den aftalte frie leje i nyindrettet bolig og afviser lejenedsættelse på baggrund af arealafvigelse under 15% grænsen		22.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviste nedsættelse af markedsleje for ombygget erhvervslejemål		02.09.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse for nyetableret tagbolig på Hermodsgade		13.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i lejemål omdannet fra erhverv, trods forkert lovhenvisning i kontrakten		01.07.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og varslede lejereguleringer for nybyggeri i Vanløse		25.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejemål brugt til erhverv i 1991 og tilsidesætter ikke lejen som urimelig		11.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejlighed i nypåbygget etage, da lejen ikke anses for urimelig		04.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejens rimelighed i et frit fastsat lejeforhold		02.12.2024
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i ejendom fra 2004, da den aftalte leje ikke skønnes urimelig efter aftalelovens § 36		08.11.2024
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse efter erhvervskonvertering og nedsættelse af fraflytningskrav grundet manglende dokumentation for istandsættelse		01.11.2024
	Huslejenævnet · Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenvisning i lejekontrakt		08.02.2024
	Huslejenævnet · Afgørelse om fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv til bolig i Kerteminde		05.01.2023

§ 9 Regulering af frit fastsat leje – nettoprisindeks er den eneste vej

Lejeloven § 54, stk. 3 bestemmer, at lejeforhøjelse i lejemål med fri leje »kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks«. Forarbejderne præciserer konsekvensen skarpt: lejen »kan ikke tillige reguleres efter reglerne om henholdsvis omkostningsbestemt lejeforhøjelse, det lejedes værdi eller skattestigninger«, og »[f]remgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden«. Det er dog muligt at kombinere den aftalte indeksregulering med regulering for ændringer i skatter og afgifter, hvis udlejer har taget forbehold herom.

Huslejenævnet håndhæver dette konsekvent:

- [101-58764](#) – udlejer varslede forhøjelse fra 160.800 kr. til 179.292 kr. årligt efter det lejedes værdi i et lejemål fra 2014 med fri leje. Nævnet afviste varslingen i sin helhed, da forhøjelser ved fri leje kun kan kræves på grundlag af aftale om nettoprisindeksregulering, jf. § 54, stk. 3. Nævnet fortolkede kontraktens ord om regulering »i henhold til lejeloven« som en henvisning til netop nettoprisindeks.
- [101-29744](#) – samme resultat i Ankenævnet, der stadfæstede afvisningen af en varsling fra 1.167 kr./m² til 1.400 kr./m² efter det lejedes værdi og pålagde udlejer et tillægsgebyr på 7.027 kr.
- [101-58405](#) – nævnet skelnede omhyggeligt mellem de to reguleringsspor: et kontraktvilkår om, at regulering først skulle ske i 2024, vedrørte alene nettoprisindekset, mens regulering for skatter og afgifter efter [§ 46](#) kunne ske uafhængigt heraf.

Hjemmelsgrundlaget for indeksreguleringen af fri leje er selvstændigt og upåvirket af de ændringer, der har ramt kapitel 3. Det blev afklaret i [101-58715](#), hvor nævnet fastslog, at ændringen af [§ 6](#) ved [lov nr. 1793 af 28. december 2023](#) alene rettede op på manglende hjemmel til indeksregulering i lejeaftaler efter § 19, stk. 1 og 2:

Idet lovændringen af lejelovens § 6 (lov nr. 1793 af 28. december 2023) dermed alene rettede op på den manglende hjemmel til nettoprisindeksregulering i lejeaftaler, hvor lejefastsættelsen sker efter lejelovens kapitel 3 [...] er dette lejeforhold derfor ikke omfattet af lovændringen.

De almindelige begrænsninger på indeksregulering gælder dog også her. Nævnene har afvist bagudrettede og forsinkede reguleringer: i [621-57190](#) (Kolding) fandt nævnet, at meddelelse skal ske forud for betalingstidspunktet, og at der ikke kan opkræves for tiden før meddelelsen; i [173-72691](#) mistede udlejer ved passivitet retten til reguleringer varslet knap to år efter reguleringsdatoen; og i [621-129536](#) blev en samlet femårig opsamlingsberegning afvist som stridende mod både kontrakten og det lovbestemte 4 pct.-loft for 2022 og 2023 i [§ 53, stk. 3](#). Netop dette loft er ved [lov nr. 1311 af 27. september 2022](#) udstrakt til frit fastsatte lejemål gennem nye stk. 4 og 5 i [§ 54](#).

LOV

[Lejeloven § 6, stk. 1](#)
[Lejeloven § 46, stk. 1](#)
[Lejeloven § 53, stk. 2, 3](#)
[Lejeloven § 54, stk. 3](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Ankenævnet stadfæster afvisning af lejeforhøjelse til det lejedes værdi i lejemål med aftalt fri lejefastsættelse – Rådmandsgade 45, København 11.03.2026

Huslejenævnet · Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft 26.02.2026

Huslejenævnet · Afvisning af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi ved aftale om fri lejefastsættelse 25.06.2025

Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse og varslede lejereguleringer for nybyggeri i Vanløse	25.06.2025
Huslejenævnet · Gyldighed af nettoprisindeksering i lejemål med fri lejefastsættelse efter lovændring i 2023	02.04.2025
Huslejenævnet · Lejeforhøjelse med nettoprisindeks: Udlejers passivitet forhindrer tilbagevirkende krav	28.03.2025
Huslejenævnet · Ugyltig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	12.11.2024

§ 10 Retsvirkningen af ugyldig fri leje – fallback til det lejedes værdi, tilbagebetaling og oplysningspligt

Når Huslejenævnet underkender en aftale om fri leje, sker der ikke blot en tilsidesættelse af klausulen; hele lejefastsættelsen skal foretages på ny efter lovens almindelige regler. Hvilket spor der vælges, afhænger af ejendommens karakter:

- **80/20-ejendom i reguleret kommune** → det lejedes værdi efter [§ 45](#), jf. [§ 6, stk. 2](#), med kriterierne i [§ 42, stk. 2](#) ([101-61350](#), [370-119294](#)).
- **Almindelig reguleret storejendom** → omkostningsbestemt leje efter kapitel 3 ([751-127715](#), og ved hjemvisning i [101-128390](#)).
- **Småejendom** → det lejedes værdi efter [§ 32](#) ([740-120314](#)).

De økonomiske virkninger er betydelige. I [101-61350](#) blev lejen nedsat fra 144.000 kr. til 35.400 kr. årligt med virkning fra 1. august 2022 og med pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med renter efter renteloven. I [370-119294](#) fik nedsættelsen virkning fra indflytningstidspunktet den 1. december 2023, og udlejer skulle tilbagebetale både leje og depositum med renter. I [320-120978](#) blev tilbagebetalingen opgjort til 16.816,47 kr.

Virkningstidspunktet styres af fristreglerne. Efter [§ 40, stk. 2](#) kan lejeren ikke kræve tilbagebetaling med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, medmindre kravet er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter, at lejen første gang skulle betales; den tilsvarende frist for lejenedsættelse står i [§ 45, stk. 4](#). I sager om fri leje, hvor prøvelsen sker efter aftalelovens [§ 36](#), anvender nævnet i stedet den almindelige 3-årige forældelsesfrist – i [101-122163](#) tog nævnet alene stilling til lejen fra første lejebetaling tre år forud for indbringelsen, jf. [forældelsesloven § 3, stk. 1](#).

Endelig udløser enhver afgørelse, hvor lejeren får helt eller delvist medhold, udlejerens **oplysningspligt** efter [lejeloven § 194](#): udlejer skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse orientere beboerrepræsentationen eller samtlige lejere skriftligt med kopi af afgørelsen. Overtrædelse er strafsanktioneret med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Nævnene indskærper pligten rutinemæssigt – se bl.a. [101-61350](#), [370-119294](#), [101-58764](#) og [740-120314](#), hvor nævnet udtrykkeligt henviste til strafbestemmelserne i [§ 194, stk. 3 og 4](#).

LOV	Lejeloven § 32	Lejeloven § 40, stk. 2	Lejeloven § 42, stk. 2	Lejeloven § 45, stk. 1, 4
	Lejeloven § 194, stk. 1			

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist	17.04.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdømme	25.02.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt	12.11.2025
	Huslejenævnet · Afvisning af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi ved aftale om fri lejefastsættelse	25.06.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje grundet overpris i forhold til det lejedes værdi og udlejers fejlagtige lejefastsættelse	17.06.2025
Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for konverteret erhvervslejemål: Aftale om fri leje kendes ugyldig grundet forkert lovhenviisning og begrundelse	01.04.2025
Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri lejefastsættelse grundet forkert paragrafhenviisning i lejekontrakten	24.06.2022
Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender leje og regulering for nyopført lejlighed i Aarhus efter omkostningsbestemte principper	03.02.2022

Sagsgang ved Huslejenævnet: indbringelse, frister, gebyrer og klageadgang

Sagsgangen er reguleret i [lov om boligforhold](#) og har flere fælder, som praksis afdækker.

Indbringelse og gebyr. Efter [§ 82, stk. 1](#) skal indbringelse ske skriftligt med den nødvendige dokumentation vedlagt, mod et gebyr på 315 kr. (2021-niveau, årligt reguleret). Får lejer **fuldt** medhold, skal udlejer efter [§ 82, stk. 2](#) betale et tillægsgebyr på 6.024 kr. (2021-niveau). Tillægsgebyret er en tydelig markør i afgørelserne: det pålægges kun ved fuldt medhold, hvorfor nævnene rutinemæssigt bemærker, at udlejer ikke pålægges tillægsgebyr, da lejer ikke fik fuldt medhold ([270-116822](#), [147-71244](#), [101-58492](#), [101-122163](#)). Omvendt blev tillægsgebyr pålagt i [101-29744](#) med 7.027 kr.

Partshøring og frister. Modparten skal efter [§ 82, stk. 3](#) underrettes senest 1 uge efter indbringelsen og har 2 uger til at ytre sig. Udebliver svaret, kan nævnet efter [§ 86, stk. 2](#) fortolke tavsheden til modpartens gunst og lægge dennes fremstilling til grund – en regel med reel betydning i bevistunge § 54-sager. Nævnet skal efter [§ 86, stk. 1](#) træffe afgørelse senest 4 uger efter svarfristens udløb; i praksis er sagsbehandlingstiden dog væsentligt længere, jf. [101-122163](#), hvor sagen blev indbragt i september 2024 og afgjort i april 2026.

Afstemning og dissens. Afgørelsen træffes ved almindelig stemmeflerhed, og formandens stemme gør udslaget ved stemmelighed, jf. [§ 86, stk. 3](#). Er beslutningen ikke enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen med begrundelse, jf. [§ 86, stk. 5](#). Dissens er udbredt i netop denne sagstype – se [101-125837](#) (3-2 i ankenævnet), [147-71244](#), [147-117549](#) og [101-58492](#) (3 af 5 stemmer).

Klageadgang. Adgangen er geografisk delt:

- **Uden for Københavns Kommune:** nævnets afgørelse indbringes direkte for **boligretten** efter [§ 88, stk. 1](#), med en frist på 4 uger fra underretningen, jf. [§ 88, stk. 2](#). Boligretten kan undtagelsesvis tillade senere indbringelse, hvis ansøgning indgives inden 1 år. Nævnet skal efter [§ 88, stk. 4](#) redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.
- **I Københavns Kommune:** afgørelsen indbringes først for **Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne** efter [§ 89, stk. 1](#), ligeledes inden 4 uger og mod et gebyr på 166 kr. Ankenævnets afgørelse kan derefter indbringes for boligretten efter [§ 88](#), jf. [§ 89, stk. 6](#).

Huslejenævnets afgørelser er **bindende**, ikke henstillende, og efterleves de ikke, kan sagen indberettes til Grundejernes Investeringsfond med risiko for frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme – en konsekvens nævnene udtrykkeligt påpeger i bl.a. [621-57190](#) og [740-120314](#).

Ankenævnet fungerer som reel andeninstans med fuld prøvelse og kan både ophæve og hjemvise ([101-128390](#), [101-125996](#)) og ændre nævnets resultat ([101-125837](#)).

LOV	Lov om boligforhold § 82, stk. 1-3	Lov om boligforhold § 86, stk. 1-5
	Lov om boligforhold § 88, stk. 1-4	Lov om boligforhold § 89, stk. 1
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist	17.04.2026
	Huslejenævnet · Ankenævnet stadfæster afvisning af lejeforhøjelse til det lejedes værdi i lejemål med aftalt fri lejefastsættelse – Rådmandsgade 45, København	11.03.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for kollegiebolig konverteret fra erhverv, trods forkert lovhenvisning i lejekontrakten	28.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i lejemål omdannet fra erhverv, trods forkert lovhenvisning i kontrakten	01.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje grundet overpris i forhold til det lejedes værdi og udlejers fejlagtige lejefastsættelse	17.06.2025
	Huslejenævnet · Ugyltig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	12.11.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender aftalt fri lejefastsættelse for rækkehus opført efter 1991	21.10.2024
	Huslejenævnet · Fri lejefastsættelse godkendt for nyindrettet tagetageslejlighed trods kontraktuel uklarhed – Årlig leje på 408.000 kr. ikke urimelig	13.09.2024
	Huslejenævnet · Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenvisning i lejekontrakt	08.02.2024
	Huslejenævnet · Ejendommens status pr. 1. januar 1995 afgørende for lejeregulering og forældelsesfrister	22.11.2022
	Huslejenævnet · Ugyltig aftale om fri lejefastsættelse grundet forkert paragrafhenvisning i lejekontrakten	24.06.2022

§ 12 Sammenhæng med domstolspraksis: boligret, landsret og Højesteret

Sagerne om fri lejefastsættelse ender jævnligt ved domstolene, og domstolspraksis både bekræfter og skærper nævnets linje.

Bevisbyrden ved omdannede erhvervslejemål – Østre Landsret korrigerer boligretten. Det klareste eksempel er sagskomplekset om ejendommen »Mejeriet«. Boligretten i Roskilde frifandt i [BS-2778/2022-ROS](#) udlejeren og fandt, at lejemålet var omfattet af undtagelsen i [§ 54, stk. 1, nr. 2](#). Østre Landsret nåede i [BS-1827/2024-OLR](#) det modsatte resultat og lagde indledningsvis fast, at bevisbyrden påhviler udlejer:

Der foreligger kun meget begrænsede oplysninger om ejendommens benyttelse inden den 31. december 1991, og Vidne 1 har forklaret, at han ikke ved, hvad ejendommens anvendelse var i 1991.

Landsretten finder på denne baggrund, at det ikke er bevist, at betingelserne for at kunne aftale fri lejefastsættelse i lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2, (dagældende lejelovs § 53, stk. 4) var opfyldt.

Udlejeren skulle anerkende, at parterne ikke havde aftalt fri lejefastsættelse; boligrettens dom blev ophævet, og sagen hjemvist til fastsættelse af lejen ud fra det lejedes værdi. Landsretten forkastede udtrykkeligt udlejers anbringende om, at der ikke stilles store krav til at anse en aftale om fri lejefastsættelse for indgået. Dommen understøtter dermed direkte den strenge dokumentationslinje, Huslejenævnet følger i fx [370-119294](#) og [320-120978](#).

Fallback-lejen: hvilke sammenligningslejemål må bruges. Når fri leje underkendes, skal lejen værdifastsættes – og her har Højesteret sat rammerne. I [BS-7731/2024-HJR](#) fastslog Højesteret, at [lejeloven § 32](#) efter ordlyd og forarbejder udelukker at anvende sammenligningslejemål, der alene er reguleret efter [§ 19, stk.](#)

1 uden efterfølgende § 23-regulering; 13 huslejenævnsafgørelser blev afvist som sammenligningsgrundlag. I [BS-52915/2023-HJR](#) fastslog Højesteret tilsvarende, at lejemål i en ren beboelsesejendom ikke kan bruges som sammenligningsgrundlag i en mindre blandet ejendom, og at udlejer dermed ikke havde løftet bevisbyrden. Disse domme forklarer, hvorfor Huslejenævnet i 80/20-sagerne [320-116315](#) og [320-116317](#) afviste udlejers sammenligningslejemål, fordi de ikke var prøvet af nævnet eller domstolene, og i stedet støttede sig på sit generelle kendskab til lejeniveauerne.

Boligretten kan tilsidesætte nævnets skøn. Nævnets værdiskøn er ikke uangribeligt. I [BS-40121/2022-FRB](#) og [BS-24901/2023-FRB](#) tilsidesatte boligretten på Frederiksberg efter besigtigelse af lejemålet og henholdsvis ti og en række sammenligningslejemål Huslejenævnets nedsættelser og gav udlejer en fuldt medhold i den oprindeligt aftalte leje. Prøvelsen ved boligretten er altså en reel realitetsprøvelse med selvstændig bevisførelse – modsat nævnets skriftlige og besigtigelsesbaserede proces.

Kompetenceafgrænsningen mellem nævn og boligret. I [BS-6570/2022-HJR](#) fastslog Højesteret, at en sag skal realitetsbehandles ved boligretten, når en væsentlig del af tvisten falder uden for huslejenævnets kompetence. Det svarer til nævnens egen praksis om at afvise spørgsmål om retlige mangler ([101-59005](#)) og arealregler ([101-122163](#), [101-128509](#)).

Varslingsregimer. Endelig har Højesteret i [BS-26142/2022-HJR](#) taget stilling til konkurrencen mellem varslingsreglerne for det lejedes værdi og reglerne om forbedringsforhøjelser i blandede ejendomme – en problemstilling, der aktualiseres, når en 80/20-ejendom eller en småejendom skal reguleres efter fallback-sporet.

Bemærk endelig, at nævnet ikke er bundet af en boligretsdom vedrørende andre lejemål i samme ejendom. I 370-119294 gennemførte nævnet sin egen bevisvurdering med henvisning til officialmaksimen, fordi boligrettens modsatte resultat skyldtes lejernes manglende bevisførelse i den konkrete retssag.

LOV	Lejeloven § 19, stk. 1	Lejeloven § 23	Lejeloven § 32	Lejeloven § 54, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Afvisning af sammenligningslejemål uden § 23-regulering i sag om småhuse			18.09.2024
	Højesteret · Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejeregulering			13.06.2024
	Højesteret · Højesterets dom om varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi i småejendomme			28.06.2023
	Højesteret · Højesterets afgørelse om boligrettens kompetence ved tvister om både istandsættelse og lejerestance efter ophævelse			21.09.2022
	Landsretten · Landsretten: Ingen fri lejefastsættelse – Sag hjemvist til Boligretten			04.02.2025
	Byretten · Boligretten tilsidesatte Huslejenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejemål på Frederiksberg			08.10.2024
	Byretten · Boligret tilsidesatte Huslejenævnets skøn: Udlejer fik medhold i lejefastsættelse på Værnedamsvej, Frederiksberg			03.04.2024
	Byretten · Dom om fri lejefastsættelse og gyldighed af lejereguleringsklausul			09.01.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist			17.04.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdom			25.02.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt			12.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varsling om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom grundet lejemålets stand			14.04.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom og fastsættelse af lejedes værdi			14.04.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejeafstandsættelse for lejemål brugt til erhverv i 1991 og tilsidesætter ikke lejen som urimelig 11.12.2024

Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejeafstandsættelse og afvisning af arealtvist i nybyggeri 13.01.2020

Sammenfatning – hvad afgør en sag om fri lejeafstandsættelse ved

§ 13 Huslejenævnet

Praksis tegner et konsistent billede, der kan sammenfattes i fem punkter.

1. Undtagelsesgrundlaget er sagens tyngdepunkt – ikke lejens størrelse. Nævnet prøver intensivt og med selvstændig undersøgelsespligt, om ejendommen faktisk falder ind under ét af de tre grundlag i § 54, stk. 1. Falder den ikke, er sagen i realiteten afgjort. Falder den ind under bestemmelsen, godkendes lejen næsten altid.

2. Dokumentation skal være tidsnær og objektiv. Byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse, plantegninger fra byggesagsarkivet og BBR-meddelelser fra før skæringsdatoen bærer beviset; nyere BBR-udskrifter, kontraktens egne udsagn og partsforklaringer gør det ikke. Bevisbyrden påhviler udlejer, hvilket Østre Landsret har bekræftet i [BS-1827/2024-OLR](#).

3. Ejendomsbegrebet afgør nybyggerisager. Efter § 8 og – i regulerede kommuner – § 9 er det ejendommen som helhed, der skal være taget i brug efter 31. december 1991. En ny bygning på en matrikel, der i forvejen rummer en beboelsesbygning fra før skæringsdatoen, opfylder derfor efter forarbejderne ikke betingelsen. Tag- og påbygningsboliger må i stedet søge hjemmel i § 54, stk. 1, nr. 3, som netop dækker nypåbyggede etager med byggetilladelse efter 1. juli 2004 – jf. [101-116740](#) og [101-122438](#).

4. Gyldighedsvilkåret i § 54, stk. 2, tåler én fejl, men ikke to. En ren fejlskrift i paragrafhenvisningen accepteres, når det materielle grundlag er korrekt og lejeren ikke lider retstab ([101-125837](#), [147-71244](#), [147-117549](#)). Fejl i både paragraf og faktisk begrundelse gør derimod aftalen ugyldig, fordi lejeren ikke kan identificere retsgrundlaget ([101-128390](#), [101-61350](#)). Vilkåret gælder kun nr. 2 og nr. 3 – for nybyggeri efter nr. 1 kræves ingen særlig kontraktangivelse, men fortsat en aftale om fravigelse ([751-127715](#)).

5. Retsvirkningen ved ugyldighed er indgribende. Lejen fastsættes på ny efter det lejedes værdi, jf. § 45 og § 42, stk. 2, i 80/20-ejendomme efter § 6, stk. 2, med tilbagebetaling og renter fra lejeforholdets begyndelse inden for fristerne – nedsættelser på 40-75 pct. forekommer ([101-61350](#), [320-120978](#)). Hertil kommer tillægsgebyr til nævnet ved fuldt medhold og strafsanktioneret oplysningspligt efter § 194.

For udlejere er den praktiske lære, at grundlaget skal sikres **inden** udlejningen: fremskaf og arkivér den historiske dokumentation, angiv den korrekte bestemmelse i lejeaftalen, og tag udtrykkeligt forbehold for nettoprisindeksregulering – uden en sådan aftale kan lejen slet ikke reguleres i lejeperioden. For lejere er læren, at angrebet bør rettes mod undtagelsesgrundlaget og gyldighedsvilkåret, ikke mod lejeniveauet, og at fristerne i § 40, stk. 2 og § 45, stk. 4 skal iagttages.

Afgrænsningsmæssigt behandles den almindelige omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi som hovedmetode i [lejeafstandsættelse](#), gennemgribende moderniserede lejemål i [huslejenævn-gennemgribende-modernisering](#), ugyldige og byrdefulde lejevilkår generelt i [huslejenævn-ulovlige-vilkaar](#) og korttidsudlejning i [airbnb-korttidsudlejning](#).

LOV

[Lejeloven § 6, stk. 2](#)[Lejeloven § 8](#)[Lejeloven § 9](#)[Lejeloven § 40, stk. 2](#)[Lejeloven § 42, stk. 2](#)[Lejeloven § 45, stk. 1, 4](#)[Lejeloven § 54, stk. 1, 2](#)

Lejeloven § 194, stk. 1

PRAKSIS	Landsretten · Landsretten: Ingen fri lejefastsættelse – Sag hjemvist til Boligretten	04.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt	12.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for kollegiebolig konverteret fra erhverv, trods forkert lovhenvi- sing i lejekontrakten	28.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse for nyetableret tagbolig på Hermodsgade	13.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fri lejefastsættelse i lejemål omdannet fra erhverv, trods forkert lovhenvi- sing i kontrakten	01.07.2025
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse for konverteret erhvervslejemål: Aftale om fri leje kendes ugyldig grundet forkert lovhenvi- sing og begrundelse	01.04.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejlighed i nypåbygget etage, da lejen ikke anses for urimelig	04.12.2024
	Huslejenævnet · Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenvi- sing i lejekontrakt	08.02.2024
	Huslejenævnet · Ugyldig aftale om fri lejefastsættelse grundet forkert paragrafhenvi- sing i lejekontrakten	24.06.2022
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender leje og regulering for nyopført lejlighed i Aarhus efter omkostningsbestemte principper	03.02.2022

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Aftaleloven § 36	stk. 1	Lejeloven § 6	stk. 2
Lejeloven § 9		Lejeloven § 42	stk. 2
Lejeloven § 45	stk. 1	Lejeloven § 54	stk. 1-3
Lejeloven § 55		Lov om boligforhold § 88	

MATERIALE Citerede afgørelser

55 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		4
18.09.2024	Afvisning af sammenligningslejemål uden § 23-regulering i sag om småhuse	7731-2024
13.06.2024	Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejeregulering	bs-52915-2023-hjr
28.06.2023	Højesterets dom om varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi i småejendomme	3404-4057
21.09.2022	Højesterets afgørelse om boligrettens kompetence ved tvister om både istandsættelse og lejerestance efter ophævelse	bs-6570-2022-hjr
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		1
04.02.2025	Landsretten: Ingen fri lejefastsættelse – Sag hjemvist til Boligretten	9618-11220
BYRETTE · FØRSTE INSTANS		3

08.10.2024	Boligretten tilsidesatte Huslejenævnets lejenedsættelse for gennemgribende forbedret lejemål på Frederiksberg	10995-14162
03.04.2024	Boligret tilsidesatte Huslejenævnets skøn: Udlejer fik medhold i lejefastsættelse på Værnedamsvej, Frederiksberg	10981-14140
09.01.2024	Dom om fri lejefastsættelse og gyldighed af lejereguleringsklausul	9578-11162

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

46

17.04.2026	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for nyindrettet tagbolig i Vanløse – lejerens krav om lejenedsættelse afvist	101-122163
08.04.2026	Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt	320-11016
27.03.2026	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslejemål på Nørre Farimagsgade – lejer får ikke medhold	101-132270
11.03.2026	Ankenævnet stadfæster afvisning af lejeforhøjelse til det lejedes værdi i lejemål med aftalt fri lejefastsættelse – Rådmandsgade 45, København	101
26.02.2026	Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft	621-129536
25.02.2026	Nedsættelse af leje i 80/20-ejendom i Næstved trods påstand om fri leje og tidligere boligretsdom	370-119294
18.12.2025	Afgørelse om lejefastsættelse efter det lejedes værdi og betaling for el og vand i 80/20 ejendom i Bjert	621-56413
05.12.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af krav om nedsættelse af leje samt påbud om vedligeholdelse i ombygget erhvervslejemål	370-118571
05.12.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler i ejendom ombygget fra erhverv til boliger	370-118607
13.11.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse i nybyggeri fra 2007, men påbud om udbedring af utæt hoveddør	370-119311
12.11.2025	Huslejenævnet nedsætter huslejen fra 6.628 kr. til 5.100 kr. i tidligere erhvervslejemål, da fri lejefastsættelse ikke var gyldigt aftalt	320-120978
26.09.2025	Huslejenævnet godkender fri markedsleje i nybygget ejerlejlighed og afviser pålæg om udbedring af varmemforsyning	223-121150
22.09.2025	Ankenævnet godkender den aftalte frie leje i nyindrettet bolig og afviser lejenedsættelse på baggrund af arealafvigelse under 15% grænsen	101
02.09.2025	Huslejenævnet afviste nedsættelse af markedsleje for ombygget erhvervslejemål	630-120301
28.08.2025	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for kollegiebolig konverteret fra erhverv, trods forkert lovhenviisning i lejekontrakten	147-117549
26.08.2025	Fri lejefastsættelse og nettoprisindeksregulering godkendt for nybyggeri i København SV	101

13.08.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse for nyetableret tagbolig på Hermodsgade	2024-0392867
23.07.2025	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslejemål	370-117850
01.07.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse i lejemål omdannet fra erhverv, trods forkert lovhenvi- sning i kontrakten	147-71244
25.06.2025	Godkendelse af fri lejefastsættelse og varslede lejereguleringer for nybyggeri i Vanløse	101
25.06.2025	Afvisning af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi ved aftale om fri lejefastsættelse	101
17.06.2025	Huslejenævnet nedsætter leje grundet overpris i forhold til det lejedes værdi og udlejers fejlagtige lejefastsættelse	740-120314
14.04.2025	Huslejenævnet tilsidesætter udlejers varsling om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom grundet lejemålets stand	320-116315
14.04.2025	Huslejenævnets afgørelse om lejeforhøjelse i 80/20-ejendom og fastsættelse af lejedes værdi	320-116317
02.04.2025	Gyldighed af nettoprisindeksering i lejemål med fri lejefastsættelse efter lovændring i 2023	2024-0283156
01.04.2025	Markant lejenedsættelse for konverteret erhvervslejemål: Aftale om fri leje kendes ugyldig grundet forkert lovhenvi- sning og begrundelse	101
28.03.2025	Lejeforhøjelse med nettoprisindeks: Udlejers passivitet forhindrer tilbagevirkende krav	173-72691
24.02.2025	Lejeforhøjelse på grund af skatter og afgifter ugyldig: Udlejer skulle have anvendt det udvidede ejendomsbegreb for samvurderede ejendomme	101
16.01.2025	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for moderniseret lejlighed i København K	101
11.12.2024	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejemål brugt til erhverv i 1991 og tilsidesætter ikke lejen som urimelig	101
04.12.2024	Huslejenævnet godkender fri lejefastsættelse for lejlighed i nypåbygget etage, da lejen ikke anses for urimelig	101
02.12.2024	Huslejenævnets afgørelse om lejens rimelighed i et frit fastsat lejeforhold	223-56257
12.11.2024	Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	621-57190
08.11.2024	Godkendelse af fri lejefastsættelse i ejendom fra 2004, da den aftalte leje ikke skønnes urimelig efter aftalelovens § 36	101
01.11.2024	Godkendelse af fri lejefastsættelse efter erhvervskonvertering og nedsættelse af fraflytningskrav grundet manglende dokumentation for istandsættelse	147-71009
30.10.2024	Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse og fri lejefastsættelse i ombygget erhvervsejendom	250-41855
21.10.2024	Huslejenævnet godkender aftalt fri lejefastsættelse for rækkehus opført efter 1991	270-116822

13.09.2024	Fri lejefastsættelse godkendt for nyindrettet tagetageslejlighed trods kontraktuel uklarhed – Årlig leje på 408.000 kr. ikke urimelig	101
25.04.2024	Godkendelse af lejeforhøjelse baseret på omkostningsbestemt husleje og det lejedes værdi efter Lejelovens regler	360-54169
08.02.2024	Gyldighed af fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv trods fejlhenvi- sning i lejekontrakt	101-125837
26.10.2023	Gyldig aftale om fri lejefastsættelse for tidligere erhvervslokaler konverteret til bolig	101-126023
05.01.2023	Afgørelse om fri lejefastsættelse ved konvertering fra erhverv til bolig i Kerteminde	440-125689
22.11.2022	Ejendommens status pr. 1. januar 1995 afgørende for lejeregulering og forældelsesfrister	101-125996
24.06.2022	Ugyldig aftale om fri lejefastsættelse grundet forkert paragrafhenvi- sning i lejekontrakten	101-128390
03.02.2022	Huslejenævnet godkender leje og regulering for nyopført lejlighed i Aarhus efter omkostningsbestemte principper	751-127715
13.01.2020	Godkendelse af fri lejefastsættelse og afvisning af arealtvist i nybyggeri	101-128509
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
13.09.2023	Parkering af bil i område reserveret til motorcykler trods manglende afmærkning på asfalten	park-4057