

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over lejeforhøjelse for skatter/afgifter og nettoprisindeks

Huslejenævnets prøvelse af varslings- og beregningskrav ved § 46-skatte-/afgiftsforhøjelser og § 53, stk. 2-nettoprisindeksregulering

Version 2 Opdateret 8. sep. 2026 56 afgørelser · 2010-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lejeforhøjelse som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter ([lejeloven § 46](#), jf. [§ 47](#)) og aftalt årlig regulering efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks ([§ 53, stk. 2](#) og [§ 54, stk. 3](#)) er de to reguleringsspor, der virker uden om det lejedes værdi. Huslejenævnet afgør tvister om begge efter [lejeloven § 52](#), og praksis er markant formalitetsorienteret: nævnet prøver varslingsens gyldighed før dens indhold, og en varslings, der ikke gør beregningen kontrollerbar for lejeren, tilsidesættes i sin helhed. Oversigten kortlægger, hvad Huslejenævnet og Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn lægger vægt på ved beregningskravet i [§ 46, stk. 4](#), ved kravet om udtrykkelig og præcis aftalehjemmel til nettoprisindeksregulering, ved det midlertidige 4 %-huslejeloft i [§ 53, stk. 3](#) – og hvordan boligretterne har fulgt op.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Huslejenævnet kræver, at varslingen efter [lejeloven § 46, stk. 4](#), i sig selv gør beregningen kontrollerbar – mangler årstal for det gældende og det nye budget, er varslingen ugyldig, og udlejer kan ikke henvise lejeren til at sammenholde med tidligere års skrivelser.
- 02** Huslejenævnet skærper beregningskravet, når forhøjelsen opkræves med tilbagevirkende kraft efter [§ 46, stk. 3, 2. pkt.](#): uden oplysning om hvilket budgetår sammenligningskolonnen vedrører, kan lejeren ikke konstatere, om betingelserne for tilbagevirkende kraft er opfyldt.
- 03** Huslejenævnet afviser at realitetsbehandle en skatte- og afgiftsvarslings, når lejerens indsigelse ikke angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes, jf. [§ 46, stk. 5](#) – en generel utilfredshed med stigningens størrelse er ikke en behørig indsigelse.
- 04** Huslejenævnet accepterer opkrævning med tilbagevirkende kraft fra 1. januar, når varslingen er fremsat inden for 5 måneder efter, at udgiften er pålagt ejendommen; der kræves ingen selvstændig "varslings af tilbagevirkende kraft".
- 05** Huslejenævnet kræver dokumentation for faktisk pålagte udgifter – en skønnet eller estimeret stigning i grundskylden kan ikke varsles, før udgiften er pålagt ejendommen og kan dokumenteres.

- 06** Huslejenævnet fortolker udlejerens tavshed på dokumentationsanmodninger til ugunst for udlejer, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 2, og kan afvise hele varslingen, hvis en enkelt post ikke kan efterprøves.
- 07** Huslejenævnet beregner forbrugsafhængige afgifter (vand, el) efter ejendommens gennemsnitsforbrug i de tre forudgående år op til varslingstidspunktet.
- 08** Huslejenævnet kræver udtrykkelig og præcis aftalehjemmel til nettoprisindeksregulering – en klausul, der ikke angiver beregningsmåned, reguleringstidspunkt og beregningsmetode, tilsidesættes, og udlejer bærer som koncipist risikoen for uklarheden.
- 09** Huslejenævnet afviser reguleringsklausuler med garanteret minimumsstigning (2,5 % eller 3 %) og tilsidesætter klausulen i sin helhed – ikke blot minimumselementet.
- 10** Huslejenævnet kræver en selvstændig skriftlig meddelelse efter § 53, stk. 2 – en huslejeopkrævning med et nyt, højere beløb uden forklaring opfylder ikke meddelelseskravet, og et aftalevilkår om regulering "uden varsel" er ugyldigt.
- 11** Huslejenævnet afviser nettoprisindeksregulering med tilbagevirkende kraft: meddelelsen skal gives før betalingstidspunktet, og for sen meddelelse om ældre reguleringer fortabes ved passivitet.
- 12** Huslejenævnet håndhæver det midlertidige loft på 4 % pr. år i § 53, stk. 3, for enhver regulering, der bygger på nettoprisindeksets udvikling for 2022 og 2023 – også når reguleringen først gennemføres flere år senere.
- 13** Huslejenævnet accepterer kun regulering efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks; regulering efter byggeindeks, inflationstal fra Nationalbanken eller faste kronebeløb (trappeleje) er uden hjemmel efter 1. juli 2015.
- 14** Huslejenævnet påser af egen drift, om § 46-formalia er opfyldt, men har ikke kompetence til at efterprøve skattemyndighedernes egne beregninger eller til at rådgive parterne om den korrekte legeberegning.

§ 1 To reguleringsspor uden om det lejedes værdi: § 46-sporet og § 53, stk. 2-sporet

Lejeloven giver udlejer to muligheder for at forhøje lejen uden at påberåbe sig det lejedes værdi.

Skatte- og afgiftssporet. Efter [lejeloven § 46, stk. 1](#) kan udlejer forlange en forøgelse af de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, udlignet gennem en lejeforhøjelse – også ved aftalt uopsigelighe. [§ 47, stk. 1](#) udvider adgangen til nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejrning m.v. efter offentligt fastsatte eller godkendte takster, og [§ 47, stk. 2](#) til vej- og kloakbidrag. Modstykket er [§ 48, stk. 1](#): bortfalder eller nedsættes udgifterne, **skal** udlejer foretage en tilsvarende lejenedsættelse fra nedsættelsestidspunktet. Fordelingen sker efter [§ 46, stk. 2](#) – i omkostningsbestemte ejendomme dog efter [§§ 27-28](#).

De formelle krav står i [§ 46, stk. 3](#) (3 måneders varsel, dog tilbagevirkende kraft fra pålægstidspunktet ved fremsættelse inden for 5 måneder), [§ 46, stk. 4](#) (skriftlighed, beregning, indsigelsesvejledning – ellers

ugyldighed) og § 46, stk. 5 (lejerens 6-ugers-frist for begrundet indsigelse og udlejers 6-ugers-frist for indbringelse). Bestemmelserne er præceptive: efter § 53, stk. 1 kan §§ 42-48 ikke fraviges til skade for lejerens, hvilket Ankenævnet udtrykkeligt fremhævede i 101-119388.

Nettoprisindekssporet. § 53, stk. 2 tillader, at det aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, og at forhøjelsen gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse. For lejemål med fri leje følger den tilsvarende adgang af § 54, stk. 3. Af de oprindelige forarbejder til § 53 fremgår, at kombinationen med lovens almindelige reguleringsregler kræver udtrykkelig aftale:

En aftale om at regulere lejen efter udviklingen i nettoprisindekset indebærer ikke, at udlejeren er afskåret fra at regulere lejen efter lovens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter [...] Af hensyn til gennemskueligheden for lejerens forudsætter en sådan kombination, at det fremgår udtrykkeligt af lejeaftalen, at regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset kan kombineres med regulering efter lovens almindelige lejereguleringsregler.

Forarbejderne fastslår tillige, at en aftale om nettoprisindeksregulering gælder i hele lejeperioden, medmindre andet aftales.

Huslejeloftet. Ved lov nr. 1311 af 27. september 2022 (»Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset«) blev der med virkning fra 30. september 2022 indsat et nyt § 53, stk. 3, hvorefter regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset **for 2022 og 2023 ikke kan overstige 4 pct. pr. år**. Samtidig blev § 53 a indsat som ventil for udlejere med større faktiske udgiftsstigninger, og loftet blev udstrakt til lejemål med fri leje. Af bemærkningerne fremgår afgrænsningen præcist:

Bestemmelsen medfører ikke begrænsninger for de huslejestigninger, som kræves på andet grundlag, herunder fx for forbedringer eller som følge af stigninger i skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 46 og 47.

Bemærkningerne understreger, at loftet ikke kan omgås ved at springe et reguleringsår over, og at en regulering pr. 1. januar 2024 efter oktober 2023-indekset er omfattet, fordi den angår indeksudviklingen for 2023.

Endelig rettede lov nr. 1793 af 28. december 2023 en utilsigtet konsekvens af sammenskrivningen: undtagelsen af § 53 i § 6, stk. 1 blev indskrænket, så nettoprisindeksregulering igen kan aftales for lejemål omfattet af § 19, stk. 1 og 2, med virkning tilbage fra 1. juli 2022.

LOV

Lejeloven § 6, stk. 1

Lejeloven § 46, stk. 1-5

Lejeloven § 47, stk. 1, 2

Lejeloven § 48, stk. 1

Lejeloven § 53, stk. 1-3

Lejeloven § 54, stk. 3

PRAKSIS

Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom

13.03.2025

§ 2 Huslejenævnets prøvelseskompetence: ex officio-kontrol af formalia, men afhængig af behørig indsigelse

Huslejenævnets kompetence følger af lejeloven § 52: uenighed om lejeregulering og lejefastsættelse efter kapitel 4 afgøres af nævnet. Prøvelsens **intensitet** varierer markant efter, hvilket spørgsmål der rejses.

Formalia prøves af egen drift. I 157-18042 fremgår det udtrykkeligt, at nævnet »påstå af egen drift«, om varslingen overholdt gyldighedsbetingelserne i § 46, stk. 4 – skriftlighed, beregning og indsigelsesvejledning

– selv om tvisten alene angik den tilbagevirkende kraft. Samme mønster ses i [101-60537](#), hvor nævnet selv rejste gyldighedsspørgsmålet og bad om udlejers bemærkninger hertil.

Men adgangen til realitetsbehandling forudsætter en behørig indsigelse. Efter § 46, stk. 5, skal indsigelsen angive, *på hvilke punkter* kravet ikke kan godkendes. Nævnene fortolker dette strengt. I [147-121348](#) hedder det:

"Nævnet har besluttet, at lejer ikke har gjort behørigt indsigelse mod varslingen, da lejers indsigelse ikke angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Lejers indsigelse vedrører fejl, der efter, hvad lejer har angivet i indbringelsen, ikke har tilknytning til skatter og afgifter."

Konsekvensen er, at udlejers indbringelsespligt bortfalder, og nævnet nøjes med at prøve varslingens formelle gyldighed. Tilsvarende afviste et flertal i [101-58680](#) at tage stilling til varslingen, fordi lejer blot havde anført, at han aldrig havde oplevet en så markant stigning – mens et mindretal ville have kendt varslingen ugyldig, fordi budgetårstallene manglede. Samme resultat i [147-70152](#), hvor lejerens indsigelse angik nettoprisindeksregulering og fordelingsnøgle og derfor ikke ramte skatte- og afgiftskravet.

Fristoverskridelse afskærer kompetencen helt. I [101-59934](#) fandt et flertal på tre af fem ankenævnsmedlemmer, at nævnene kun har hjemmel til at behandle tvister om lejeforhøjelse, hvor udlejer *har haft pligt* til at indbringe sagen. Da lejerens indsigelse var fremkommet én dag efter 6-ugers-fristen – regnet fra varslingens fremkomst pr. e-mail til den aftalte digitale kommunikationsadresse – bortfaldt indbringelsespligten, og både Huslejenævnets afgørelse og ankenævnsbehandlingen faldt bort. Udlejers oprindelige accept af indsigelsen som rettidig kunne ikke skabe kompetence.

Grænserne for nævnets prøvelse. Huslejenævnet prøver ikke skattemyndighedernes egne beregninger; i [101-119388](#) anførte Huslejenævnet i første instans netop, at det ikke havde kompetence til at prøve skattemæssige beregninger, og krævede i stedet dokumentation af udlejer. Nævnet er heller ikke rådgiver: i [621-129536](#) afviste nævnet udlejers anmodning om at udarbejde den korrekte beregning, »idet nævnet alene har kompetence til at afgøre tvister og ikke må fungere som rådgiver for parterne«. Og hvor en indsigelse frafaldes under sagen, foreligger der ingen tvist at behandle, jf. [630-117102](#), hvor nettoprisindeksdelen udgik, mens den samtidig varslede forhøjelse efter det lejedes værdi blev kendt ugyldig på grund af kun 2½ måneds varsel mod de krævede 3 måneder i [§ 44, stk. 1](#).

LOV

[Lejeloven § 44, stk. 1, 3](#)[Lejeloven § 46, stk. 4, 5](#)[Lejeloven § 52](#)[Lov om boligforhold § 78](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger	12.03.2026
	Huslejenævnet · Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft	26.02.2026
	Huslejenævnet · Afvisning af sag om lejeforhøjelse pga. skatter og afgifter grundet ufyldstgørende indsigelse	10.02.2026
	Huslejenævnet · Lejers manglende behørig indsigelse mod varsling af stigning i skatter og afgifter medførte godkendelse af udlejers varsling	02.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser indsigelse mod skatteforhøjelse pga. manglende begrundelse	07.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udlejers lejeforhøjelse med tilbagevirkende kraft grundet stigning i skatter og afgifter	21.03.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom	13.03.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejeforhøjelse grundet ugyldig varsling af det lejedes værdi, mens nettoprisindeksregulering ikke behandles grundet manglende tvist	07.03.2025
Huslejenævnet · Ankenævnet afviser sag om lejeforhøjelse: Lejers indsigelse var for sen	07.01.2025

§ 3 Beregningskravet i § 46, stk. 4 – hvad Huslejenævnet lægger vægt på

Kernen i nævnenes praksis er, at varslingsskrivelsen **selv** skal sætte lejeren i stand til at kontrollere beregningen. Nævnene formulerer kravet sådan i [147-70161](#):

Kravet om, at varslingen skal indeholde en beregning af lejeforhøjelsen, indebærer, at udlejer skal oplyse størrelsen af de skatter, der er indregnet i den gældende leje, idet denne oplysning udgør udgangspunktet for beregningen. Dette indebærer tillige, at alle relevante poster skal indgå og være tilstrækkelig specificerede, så lejerne har mulighed for at vurdere og varetage deres egne interesser.

Det tilbagevendende ugyldighedsgrundlag er manglende årstal på budgetkolonnerne. I [101-60578](#) – en varsling for 410 lejemål i København NV med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2023 – kendte flertallet varslingen ugyldig, fordi budgetkolonnerne ikke angav årstal. Nævnet afviste udtrykkeligt udlejers argument om, at lejerne blot kunne sammenholde med tidligere års skrivelser: *beregningskravet skal være opfyldt i selve varslingsskrivelsen.*

Samme linje i [101-60537](#), hvor budgettet havde kolonnerne »Budget pr. 1. januar 2023« og »Senest varslet«, men ingen oplysning om, hvornår sammenligningsbudgettet stammede fra:

Lejerne har dermed ikke mulighed for at konstatere, hvorvidt der er tale om en lejeforhøjelse, som kan opkræves med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2023.

Afgørelsen er samtidig det klareste eksempel på **præcedensdannelse inden for nævnssystemet**: flertallet henviste til Ankenævnets afgørelse af 21. februar 2025 (sagsnr. 2024-0137673), som fastslog, at en skatte- og afgiftsvarsling skal oplyse, hvornår ejendommens skatter og afgifter senest er varslet forhøjet, eller hvornår sammenligningsbudgettet er fra – og Ankenævnet henviste videre til Vestre Landsrets dom af 15. august 2000, **U.2000.2314V**. Den samme landsretsdom er anført som grundlag i [101-119388](#), hvor Ankenævnet ændrede Huslejenævnets afgørelse og kendte varslingen ugyldig, dels fordi det ikke fremgik, hvilket år »Gældende budget« vedrørte, dels fordi udlejer havde varslet en ændret boligprocent efter § 46 i stedet for efter [§ 29](#) eller [§ 30](#).

Modvægten: uklarhed, der ikke hindrer lejerens vurdering, fører ikke til ugyldighed. I [147-70161](#) var en ny kommunal afgift til fortovsrenholdelse på 7.365,87 kr. indregnet under renovationsposten uden selvstændig oplystning. Nævnet erkendte »en vis uklarhed«, men fandt den ikke tilstrækkelig, navnlig fordi udlejer fremsendte ejendomsskattebilletten fire dage efter beboerrepræsentationens anmodning. Nævnet lagde altså vægt på **udlejers reaktionshastighed på dokumentationsanmodningen**. Tilsvarende blev en varsling opretholdt i [101-121183](#), hvor en ukorrekt boligprocent blev accepteret, fordi den var **til fordel for lejerne** (lavere end den reelle), jf. § 46, stk. 2.

Mønsteret på tværs af afgørelserne er, at Huslejenævnet lægger afgørende vægt på:

- om varslingen selv angiver **hvilke budgetår** der sammenlignes,
- om **alle relevante udgiftsposter** fremgår og er specificeret,
-

om forhøjelsens **fordeling på det enkelte lejemål** kan efterregnes (jf. [169-56448](#), hvor lejers forholdsmæssige andel af ejendommens samlede årsleje var korrekt beregnet),

- om en konstateret uklarhed reelt har **afskåret lejeren fra at varetage sine interesser**,
- om afvigelsen er **til skade eller til fordel** for lejeren.

LOV	Lejeloven § 29	Lejeloven § 30	Lejeloven § 46, stk. 2-4	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævn godkender lejeforhøjelse for skatter og afgifter – uklarhed om fortovsrenholdelse ikke tilstrækkelig til at ugyldiggøre varsling			17.04.2026
	Huslejenævnet · Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger			12.03.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævn godkender lejeforhøjelse grundet stigning i skatter og afgifter			27.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævn nedsætter varslet skatte- og afgiftsforhøjelse grundet manglende dokumentation for elforbrug			17.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævn kender varsling af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal			06.05.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom			13.03.2025

§ 4 Tilbagevirkende kraft og 5-måneders-fristen i § 46, stk. 3

Ejendomsskatter og -afgifter pålægges typisk pr. 1. januar, mens udlejer først modtager tallene i løbet af foråret. Derfor giver [§ 46, stk. 3, 2. pkt.](#) adgang til at kræve forhøjelsen med virkning fra pålægstidspunktet, hvis kravet fremsættes senest 5 måneder efter.

Huslejenævnet i Gentofte fastslog i [157-18042](#), at hjemlen følger direkte af bestemmelsen, og at der **ikke kræves nogen selvstændig varsling af den tilbagevirkende kraft**. Beboerrepræsentationen havde netop gjort gældende, at den tilbagevirkende kraft aldrig var varslet; nævnet bemærkede, at »den særskilte lovhjemmel til opkrævning med tilbagevirkende kraft ikke forudsætter anden varsling end den, der følger af bestemmelsen«. Varslingen af 28. april 2023 lå inden for 5-måneders-fristen, og forhøjelsen kunne opkræves fra 1. januar 2023 med første egentlige opkrævning pr. 1. september 2023 efter det almindelige 3-måneders-varsel.

Samme resultat i [173-118997](#), hvor nævnet tilføjede to præciseringer: en **efterfølgende revideret varsling med et reduceret beløb** ændrer ikke den oprindelige varslings gyldighed og tilbagevirkende kraft, og [§ 30, stk. 2](#) om forvarsling af beboerrepræsentationen finder **ikke** anvendelse ved skatte- og afgiftsvarslinger. I [101-121183](#) og [101-60469](#) blev tilbagevirkende kraft ligeledes godkendt, fordi varslingen lå inden for fristen, mens enkeltposter blev nedsat.

Afgørelse	Varslingsdato	Virkning fra	Udfald af fristprøvelsen
157-18042	28. april 2023	1. januar 2023	Inden for 5 mdr. – godkendt
173-118997	6. maj 2024	1. januar 2024	Inden for 5 mdr. – godkendt
169-56448	30. maj 2024	1. januar 2024	Inden for 5 mdr. – godkendt
101-60578	17. maj 2023	1. januar 2023	Fristen holdt, men ugyldig efter § 46, stk. 4

Det centrale mønster er, at **den tilbagevirkende kraft skærper beregningskravet frem for at lempe det**. Både [101-60578](#) og [101-60537](#) begrundet ugyldigheden med, at lejeren ved en tilbagevirkende opkrævning har et

særligt behov for at kunne kontrollere, hvilket budgetår sammenligningen bygger på. Mindretallet i [101-58680](#) formulerede det som, at manglen er »særligt kritisk ved varslinger med tilbagevirkende kraft«.

En frist, udlejer derimod ikke slipper for, er indbringelsesfristen: i [157-33067](#) mistede udlejer kravet helt, fordi sagen ikke blev indbragt inden 6 uger efter lejerfristens udløb – det samme fristsystem, som gælder efter § 46, stk. 5, 3. pkt.

LOV	Lejeloven § 30, stk. 2	Lejeloven § 46, stk. 3-5	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Ugyldig varslings af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger		12.03.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse som følge af manglende dokumentation for elpriser		26.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse grundet stigning i skatter og afgifter		27.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter varslet skatte- og afgiftsforhøjelse grundet manglende dokumentation for elforbrug		17.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser indsigelse mod skatteforhøjelse pga. manglende begrundelse		07.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet kender varslings af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal		06.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udlejers lejeforhøjelse med tilbagevirkende kraft grundet stigning i skatter og afgifter		21.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse grundet øgede skatter og afgifter med tilbagevirkende kraft		12.03.2025

§ 5 Dokumentations- og beviskrav ved skatte- og afgiftsposterne

Når varslings er formelt gyldig, flytter tyngdepunktet til dokumentationen. Bevisbyrden for, at udgiften faktisk er pålagt ejendommen og er steget, påhviler entydigt **udlejer**.

Kun faktisk pålagte udgifter kan varsles. I [101-117465](#) havde Københavns Kommune som udlejer selv beregnet en forventet stigning i grundskylden på 2,8 %, fordi Vurderingsstyrelsen endnu ikke havde udsendt den endelige opkrævning for 2024. Et flertal fastslog, at udlejer kun kan kræve dækning for **dokumenterede** udgifter, og nedsatte grundskylden til 2023-niveau. Den samlede tilladte forhøjelse faldt til ca. 0,35 kr. pr. m², og udlejer blev pålagt tillægsgebyr.

Skattebilletten er det sædvanlige bevismiddel – for de øvrige poster kræves fakturaer eller forbrugsudskrifter. I [101-60469](#) godkendte nævnet grundskyld, renovation og rottebekæmpelse på grundlag af skattebilletten og vand/kloak på grundlag af HOFOR-fakturaer, men nedsatte elposten fra 188.256,16 kr. til 170.361,06 kr., fordi udlejer alene fremsendte egne interne beregninger for eltaksten i andet halvår 2023. Samme resultat i [101-121183](#), hvor elstigningen udgik, fordi forbrugsudskrifter for 2022 og 2023 aldrig blev fremlagt.

Tavshed fortolkes til ugunst for udlejer. Nævnene anvender systematisk [lov om boligforhold § 86, stk. 2](#), hvorefter nævnet kan fortolke manglende svar på den for modparten gunstigste måde. I [101-61512](#) gik nævnet endnu videre og afviste **hele** varslings – ikke blot elposten – fordi udlejer trods gentagne anmodninger og fristudsættelser ikke dokumenterede, om udgiften til fælles el var steget eller faldet. Begrundelsen var, at hele beregningen skal kunne efterprøves, herunder om andre poster er faldet, så nedsættelsespligten efter [§ 48](#) udløses.

Forbrugsafhængige afgifter beregnes efter et treårigt gennemsnit. I [101-116392](#) korrigerede nævnet vandforbruget fra 1.813,67 m³ til 1.732,66 m³ under henvisning til »den sædvanlige praksis, hvorefter vandudgiften skal beregnes ud fra ejendommens gennemsnitsforbrug i de tre forudgående år op til varslingstidspunktet«. Elposten blev derimod godkendt med dissens, fordi flertallet skønnede, at det anvendte forbrug afspejlede ejendommens aktuelle, sædvanlige forbrug. Samme treårsprincip blev godkendt for vand og kloak i [101-119388](#).

Fordelingsspørgsmål. I omkostningsbestemte ejendomme skal ejendommens samlede udgifter fordeles mellem bolig og erhverv efter en fast fordelingsnøgle; der er ikke hjemmel til »splitbudgetter«, og dækningsafgiften kan derfor lovligt indgå i varslingen, jf. [101-121183](#) med henvisning til [§ 28, stk. 1](#). Omvendt skal ændringer i selve fordelingen varsles efter §§ 29-30 og ikke efter [§ 46](#), jf. [101-119388](#).

LOV

[Lejeloven § 28, stk. 1](#)
[Lejeloven § 46, stk. 1](#)
[Lejeloven § 47, stk. 1](#)
[Lejeloven § 48](#)
[Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse som følge af manglende dokumentation for elpriser	26.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter varslet skatte- og afgiftsforhøjelse grundet manglende dokumentation for elforbrug	17.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter, da udlejer undlod at dokumentere udgifter til fælles el	27.05.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom	13.03.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet grundskyld grundet manglende dokumentation for faktiske udgifter	21.01.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter som følge af forkert beregning af vandafgift	25.11.2024

§ 6 Nedsættelsespligten efter § 48 – spejlbilledet af forhøjelsesadgangen

[§ 48, stk. 1](#) pålægger udlejer at foretage en tilsvarende lejenedsættelse fra nedsættelsestidspunktet, hvis de i §§ 46-47 nævnte skatter, afgifter og bidrag bortfalder eller nedsættes – dog ikke, hvis nedgangen samtidig udlignes eller overstiges af nye forøgede udgifter. Meddelelsen skal gives senest 6 uger efter, at meddelelsen om nedsættelsen er kommet frem, jf. [§ 48, stk. 2](#).

Huslejenævnet bruger nedsættelsespligten aktivt som **kontrollensyn** ved prøvelsen af forhøjelser. I [101-61512](#) bemærkede nævnet netop over for udlejer, at der ved faldende udgifter er pligt til at regulere lejen ned, og at det derfor skal være muligt at efterprøve hele beregningen – herunder potentielle fald i andre udgiftsposter. Da udlejer undlod at dokumentere el-udgiften, kunne varslingen ikke efterprøves, og hele forhøjelsen bortfaldt.

Omvendt viser [147-71137](#), at nedsættelsespligten er knyttet til en **faktisk udgiftsnedgang**, ikke til fordelingsnøglen. Etableringen af nye tagboliger havde ændret ejendommens samlede areal og dermed fordelingsstallene, og lejereren krævede på den baggrund lejen nedsat med 552 kr. årligt. Nævnet gav udlejer fuldt medhold: en arealændring udløser ikke i sig selv nedsættelsespligt, når de samlede skatter og afgifter ikke er faldet.

I fredede ejendomme gælder en særrregel efter [§ 48, stk. 1, 3. pkt.](#): et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, kan indgå i lejen, selv om ejendommen er fritaget for

ejendomsbeskatning. Netop den beregning var stridspunktet i [101-119388](#), hvor Ankenævnet selv indhentede oplysninger fra Ejendomsskat København og konstaterede ud fra vurderingsattester for 42 lejligheder, at den samlede grundskyld var **lavere** end det varslede beløb – hvorefter varslingen faldt på formalia.

LOV	Lejeloven § 46, stk. 1	Lejeloven § 48, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Udlejer havde ikke pligt til at varsle lejenedsættelse, da ændring i ejendommens areal ikke medførte fald i de samlede skatter og afgifter		15.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter, da udlejer undlod at dokumentere udgifter til fælles el		27.05.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom		13.03.2025

Nettoprisindeksregulering: kravet om udtrykkelig og præcis aftalehjemmel

§ 7

Regulering efter nettoprisindeks er en **aftalebaseret** reguleringsform. Uden aftale er der intet grundlag, og en uklar aftale tilsidesættes. Dette er det hyppigste ugyldighedsgrundlag i nævnenes NPI-praksis.

Ingen aftale – ingen regulering. I [410-125756](#) havde udlejer fra 1. januar 2023 opkrævet 150 kr. ekstra pr. måned under henvisning til nettoprisindekset; nævnet fandt, at der ikke forelå en gyldig aftale herom, jf. [§ 53, stk. 2](#), og pålagde tilbagebetaling. Samme enstemmige resultat i [746-124185](#), hvor en varslet forhøjelse på 390 kr. pr. måned faldt, fordi lejekontrakten ikke indeholdt nogen NPI-klausul. Udlejers påstand om, at nævnet tidligere havde accepteret reguleringen, kunne ikke erstatte aftalehjemlen.

Klausulen skal være præcis – koncipistrisikoen ligger hos udlejer. [320-132171](#) er den mest udførlige afgørelse på punktet. Lejekontraktens § 11 gav udlejer ret til årlig regulering efter nettoprisindekset med et loft på 3 %, men angav hverken hvilken måneds indeks der skulle anvendes, eller hvornår første regulering skulle ske. Nævnet fastslog, at en indeksaftale skal være »klar, gennemsigtig og præcis, så lejer kan forudsige og kontrollere reguleringen«, at udlejer som koncipist bærer risikoen for uklarheden, og at:

"Af retspraksis fremgår, at aftalen klart skal vise, hvilke forpligtelser lejer har."

Nævnet noterede udtrykkeligt, at det **skiftede linje**: en tidligere afgørelse fra 2023 havde ikke fundet grundlag for at tilsidesætte aftalen ud fra lovens ordlyd, men nyere retspraksis (henvisning til **TBB 2025.20**) havde skærpet præcisionskravene.

Klausulens placering i kontrakten er selvstændigt afgørende. Nettoprisindeksregulering er en fravigelse af lejelovens almindelige regler og skal derfor stå i typeformulærens § 11. I [259-121880](#) var klausulen placeret i § 10 og desuden upræcis om indeks, tidspunkt og beregningsmetode; flertallet kendte klausulen ugyldig på **begge** grundlag, fastsatte den lovlige leje til den oprindeligt aftalte og kendte tillige den senere varslede lejeforhøjelse ugyldig, fordi den byggede på en fejlagtig startleje, jf. [§ 44, stk. 2](#). Samme resultat i [751-125949](#), hvor klausulen stod i § 10 på Typeformular A, 10. udgave.

Garanteret minimumsstigning gør hele klausulen ugyldig. I [101-126075](#) ændrede Ankenævnet Huslejenævnets afgørelse og fastslog, at en klausul med NPI-regulering **og** et minimum på 2,5 % må anses som ét samlet vilkår, der ikke opfylder lovens krav til entydig regulering – hele klausulen bortfaldt, og udlejer

skulle tilbagebetale med renter inden for den treårige forældelsesfrist. Linjen er fastholdt i [270-122950](#), hvor en garanteret minimumsstigning på 3 % blev kendt ugyldig, og to opkrævede reguleringer skulle tilbagebetales.

Kun nettoprisindekset kan bruges. I [410-73070](#) havde udlejer reguleret efter **byggeindekset**; nævnet fandt reguleringen ugyldig, da § 53, stk. 2, kun tillader regulering efter nettoprisindekset, og pålagde tilbagebetaling af 4.972 kr. I [630-71445](#) var kontraktvilkåret knyttet til »inflationen ifølge Danmarks Nationalbank«; nævnet kendte vilkåret ugyldigt, fordi der på kontraktindgåelsestidspunktet slet ikke var hjemmel til NPI-regulering for det pågældende småhuslejemål efter de dagældende regler. Endelig blev en varsling om **overgang** til nettoprisindeksregulering tilsidesat som ugyldig i [316-117442](#).

LOV	Aftaleloven § 36	Lejeloven § 41, stk. 4	Lejeloven § 44, stk. 2	Lejeloven § 53, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt 08.04.2026			
	Huslejenævnet · Nedsættelse af istandsættelseskrav grundet manglende specificering og ugyldiggørelse af minimumsstigning i nettoprisindeksregulering 15.12.2025			
	Huslejenævnet · Varslet lejeforhøjelse ugyldig, da udgangspunktet var en leje reguleret af en uklar og ulovligt placeret klausul om nettoprisindeksregulering 05.11.2025			
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser nettoprisindeksreguleret lejeforhøjelse grundet manglende aftale i lejekontrakten 22.10.2025			
	Huslejenævnet · Huslejenævnet fastsætter lejeforhøjelse og tilsidesætter varsling af nettoprisindeksregulering 03.03.2025			
	Huslejenævnet · Huslejenævnet erklærer indeksreguleringsvilkår i lejekontrakt ugyldigt og afviser lejeforhøjelse 27.11.2024			
	Huslejenævnet · Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af vand, varme og ugyldig lejeregulering samt påbud om udbedring af vandindtrængen 20.08.2024			
	Huslejenævnet · Afgørelse om refundering af spildevandsudgifter og afvisning af uretmæssig nettoprisindeksregulering af leje 22.06.2023			
	Huslejenævnet · Ugyldighed af nettoprisindeksregulering grundet ulovligt minimumskrav på 2,5 % i lejeaftale 30.01.2023			
	Huslejenævnet · Væsentlig lejenedsættelse og ugyldig nettoprisindeksregulering i Aarhus-lejlighed 01.12.2022			

§ 8 Meddelelseskravet – hvad der udgør en gyldig skriftlig meddelelse efter § 53, stk. 2, og § 54, stk. 3

Selv en gyldig klausul giver ikke automatisk lejeforhøjelse. Både [§ 53, stk. 2](#) og [§ 54, stk. 3](#) kræver udlejerens skriftlige meddelelse, og nævnene behandler dette som en **gyldighedsbetingelse, der ikke kan fraviges ved aftale**.

Aftale om regulering "uden varsel" er ugyldig. I [101-125725](#) var det udtrykkeligt aftalt i kontraktens § 11, at stigningerne trådte i kraft uden særskilt varsel. Ankenævnet stadfæstede, at dette var ugyldigt, og at en almindelig huslejeopkrævning med et nyt, højere beløb uden forklaring om stigningen **ikke** opfylder lovens krav til en skriftlig meddelelse. Reguleringerne for 2019 og 2020 bortfaldt.

Bevisbyrden for fremsendelse ligger hos udlejer. [101-60167](#) illustrerer skillelinjen skarpt: reguleringen pr. 1. januar 2021 bortfaldt, fordi udlejer ikke kunne dokumentere skriftlig fremsendelse, mens reguleringen pr. 1. januar 2022 blev godkendt, fordi den var sendt til lejerens e-mailadresse angivet i lejekontrakten. Lejerens forklaring om ikke at kunne erindre modtagelsen var ikke tilstrækkelig over for dokumenteret afsendelse til den aftalte adresse.

Formen er fleksibel, indholdet er ikke. I [370-55764](#) godkendte nævnet en NPI-regulering meddelt via PBS-opkrævning, fordi kontrakten indeholdt en gyldig klausul, og fremsendelsen kunne dokumenteres. I [320-132033](#) var reguleringsprocenten i selve opgørelsesdokumentets felt fejlagtigt angivet som 0,0000 %, men mailen oplyste begge indekstal (oktober 2024: 119,9 og oktober 2025: 122,6), ikrafttrædelsesdatoen og det præcise stigningsbeløb. Nævnet fandt materialet samlet set klart og entydigt:

Nævnet finder herefter at udlejer ved mail af 18. november 2025 med vedhæftede opgørelse korrekt har meddelt lejer hvornår og med hvilket beløb lejen stiger.

Nævnet tilføjede, at der ud over skriftlighedskravet »ingen yderligere formkrav« er.

Meddelelsen skal følge aftalens egne beregningsforudsætninger. I [480-118545](#) blev varslingen fundet ugyldig, fordi den ikke anvendte oktober måneds indeks, som lejeaftalen foreskrev; en ny og korrekt varsling var nødvendig for fremadrettet virkning. Og en regulering, der beløbsmæssigt overstiger den faktiske indeksudvikling, nedsættes: i [101-58706](#) blev en varslet stigning på 4 % underkendt, fordi den faktiske stigning i nettoprisindekset fra oktober 2022 til oktober 2023 kun udgjorde 0,6 %.

Ingen tilbagevirkende kraft – og passivitet fortaber kravet. [621-57190](#) fastslår, at det følger af ordlyden af § 53, stk. 2, at meddelelsen skal ske **forud for** betalingstidspunktet; der kan ikke opkræves for tiden før meddelelsen. I [173-72689](#) sendte udlejer den 21. december 2023 meddelelse om reguleringer pr. 1. januar 2022, 1. januar 2023 og 1. januar 2024. Nævnet godkendte kun den seneste (0,50977 %) og fandt, at meddelelse knap et og to år efter reguleringsdatoerne udgjorde passivitet: lejereren havde en berettiget forventning om, at de ældre reguleringer ikke ville blive krævet, og retten fortabtes både bagud og fremadrettet. Nævnet afgrænsede sagen udtrykkeligt fra den af udlejer påberåbte GA 2023/1, hvor tidsforskellen kun var én måned.

Hvor både klausul og meddelelse er i orden, godkender nævnene reguleringen uden videre – således i [259-120615](#) (akkumuleret udvikling 2020-2023, ny årsleje 110.343,75 kr. fra 1. april 2024) og i [860-121600](#).

LOV	Lejeloven § 13, stk. 1	Lejeloven § 53, stk. 2	Lejeloven § 54, stk. 3
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet Faxe: Nettoprisindeks-regulering godkendt og forbrugsregnskabsklage afvist som for sent fremsat		
	Huslejenævnet · Nedsættelse af udlejers fraflytningskrav og gyldighed af lejeregulering efter nettoprisindekset		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejers krav om vedligeholdelsesmangler og godkender huslejeregulering efter nettoprisindekset		
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i lejeregulering baseret på nettoprisindeksklausul		
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om ugyldige forbrugsregnskaber og mangelfuld varsling af lejeregulering		
	Huslejenævnet · Ankenævnet godkender lejefastsættelse efter modernisering, men deler gyldigheden af nettoprisindeksreguleringer for 2021 og 2022		
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje og korrektion af nettoprisindeksregulering for moderniseret ejerlejlighed på Amager		

Huslejenævnet · Huslejenævnet tillader delvis lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks, men afviser ældre krav grundet udlejers passivitet	20.11.2024
Huslejenævnet · Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	12.11.2024
Huslejenævnet · Ugyldig aftale om automatisk nettoprisindeksregulering uden varsel	23.03.2023

§ 9 Det midlertidige 4 %-huslejeloft i § 53, stk. 3 – og dets efterliv

Loftet blev indsat ved [lov nr. 1311 af 27. september 2022](#) med virkning fra 30. september 2022 og begrænser regulering efter nettoprisindekset **for 2022 og 2023** til 4 pct. pr. år. Efter bemærkningerne er det afgørende ikke, hvornår reguleringen faktisk gennemføres, men hvilket kalenderårs indeksudvikling den bygger på – en regulering pr. 1. januar 2024 efter oktober 2023-indekset er derfor omfattet, mens en regulering pr. 1. januar 2022 efter oktober 2021-indekset ikke er det.

Huslejenævnet håndhæver dette efterliv konsekvent. I [621-129536](#) – afgjort i februar 2026 – ville udlejer opsamle fem års manglende reguleringer i én meddelelse med virkning fra 1. april 2026 (indeks oktober 2020: 104,0 → oktober 2025: 122,6, ny leje 7.073,08 kr.). Nævnet afviste forhøjelsen på to selvstændige grundlag:

- reguleringen stred mod lejeaftalens § 11, der foreskrev **årlig** regulering pr. 1. januar på grundlag af det foregående års indeksudvikling, og
- enhver regulering baseret på nettoprisindekset for 2022 og 2023 er underlagt loftet på 4 % pr. år efter [§ 53, stk. 3](#), »uanset hvad indekstallene ellers måtte diktere«.

Lejeren fik fuldt medhold, og udlejer blev pålagt gebyr efter [lov om boligforhold § 82, stk. 2](#).

Loftets **rækkevidde** blev afgrænset i [101-58715](#). Lejere i en ejendom fra 2018 med fri leje efter [§ 54, stk. 1, nr. 1](#) gjorde gældende, at [lov nr. 1793 af 28. december 2023](#) betød, at reguleringer varslet før januar 2024 først kunne opkræves fra 1. april 2024. Nævnet gav udlejer medhold:

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.

Nævnet konstaterede, at der både ved aftalens indgåelse og på afgørelsestidspunktet var direkte hjemmel i [§ 54, stk. 3](#), og opretholdt reguleringen på 3,5621 % fra 1. oktober 2023.

Den selvstændige ventil i § 53 a – hvorefter udlejer ved dokumenterede stigninger i rimelige og nødvendige udgifter kan kræve en forhøjelse ud over loftet efter et særligt varslings- og indbringelsesregime med huslejenævnet i Aarhus Kommune som kompetent nævn – ses ikke afspejlet i det fundne nævnsmateriale. Bestemmelsen indeholder sin egen ugyldighedssanktion i § 53 a, stk. 2, ved manglende begrundelse, beregning, dokumentation eller indsigelsesvejledning, og efter en samtidig ændring af [lov om boligforhold § 89](#) skal sådanne afgørelser i Københavns Kommune indbringes direkte for boligretten frem for for ankenævnet.

LOV	Lejeloven § 53, stk. 2, 3	Lejeloven § 54, stk. 1, 3	Lov om boligforhold § 82, stk. 2
	Lov om boligforhold § 89, stk. 1		

PRAKSIS	Huslejenævnet · Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft	26.02.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af leje og korrektion af nettoprisindeksregulering for moderniseret ejerlejlighed på Amager	06.05.2025

Huslejenævnet · Gyldighed af nettoprisindeksering i lejemål med fri lejeafstættelse efter lovændring 02.04.2025 i 2023

Trappeleje: den historiske reguleringsform og dens efterspil i

§ 10 nævnene

Indtil 1. juli 2015 kunne det aftales, at lejen blev forhøjet med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. Ved [lov nr. 310 af 30. marts 2015](#) om forenkling og modernisering af lejelovgivningen udgik denne mulighed af § 53, så alene indeksregulering er tilbage. Nævnene mødes fortsat med kontrakter, hvor trappeleje er aftalt, og linjen er entydig.

Aftaler indgået efter 1. juli 2015 er ugyldige. I [621-57493](#) anerkendte udlejer selv ugyldigheden, men gjorde forældelse gældende; nævnet lagde til grund, at parterne havde aftalt suspension af forældelsesfristen, og tilkendte lejeren fuld tilbagebetaling for hele lejeperioden 2016-2022. Samme resultat i [390-115997](#) og i [740-118055](#), hvor en aftalt stigning på 100 kr. pr. måned pr. 1. januar 2024 og 2025 blev underkendt. I [480-58281](#) blev en tilsvarende 100-kroners-regulering underkendt, netop fordi den ikke var baseret på nettoprisindekset.

Procentbaserede trapper opfylder ikke kravet om bestemte beløb. I [101-126133](#) – en herskabslejlighed på 261 m² med en 2 %-trappe fra 2007 til 2027 – stadfæstede Ankenævnet, at klausulen var ugyldig, fordi den kun angav procentsatser og ikke de specifikke beløb. Klausulen bortfaldt **i sin helhed**; det var ikke muligt at opretholde de dele, hvor beløb var nævnt, da der var tale om ét samlet vilkår. Lejen blev sat tilbage til 2007-niveauet med tillæg for en senere altan, og udlejers passivitetsindsigelse blev afvist. Denne »samlet vilkår«-betragtning er den samme, som nævnene anvender på NPI-klausuler med minimumsgaranti.

Grænsen går ved forlig efter lejeforholdets ophør. I [147-70074](#) afviste et flertal at behandle et krav om tilbagebetaling af merleje efter en ugyldig trappelejeklausul, fordi parterne ved lejeforholdets ophør i oktober 2022 havde indgået et bindende og endeligt forlig om det samlede økonomiske opgør. Lejerens anbringende om, at reglerne er ufravigelige, og at hun ikke kendte dansk lejeret, førte ikke til et andet resultat – de præceptive regler beskytter det bestående lejeforhold, ikke et efterfølgende afsluttende forlig.

LOV	Forældelsesloven § 3, stk. 1	Lejeloven § 26	Lejeloven § 53, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser krav om ugyldig trappeleje og manglende forbrugsregnskab på grund af bindende forlig indgået efter lejeforholdets ophør			30.09.2025
	Huslejenævnet · Tilbagebetaling af ugyldig trappeleje på grund af suspension af forældelsesfristen, samt udlejers mistede ret til efterbetaling for vand grundet ugyldigt regnskab			19.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Ugyldig lejekontrakt, trappeleje og fraflytningskrav ved lejemål i Silkeborg			13.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet erklærer trappeleje ugyldig, fraflytningskrav bortfaldet grundet manglende indflytningsrapport, og forbrugsregnskaber underkendt			15.01.2025
	Huslejenævnet · Lejer får medhold i sag om ugyldig trappeleje og udlejers for sent fremsatte fraflytningskrav			04.11.2024
	Huslejenævnet · Ugyldig trappelejeklausul og krav om tilbagebetaling af leje for herskabslejlighed i København			24.02.2023

§ 11 Sagsgang, frister, gebyrer og retsvirkninger ved Huslejenævnet

Indbringelse og gebyr. Sager indbringes skriftligt med den nødvendige dokumentation mod et gebyr efter [lov om boligforhold § 82, stk. 1](#). Får lejerer **fuldt** medhold, betaler udlejer et tillægsgebyr efter [§ 82, stk. 2](#) – i praksis 6.827 kr. (2024), 6.896 kr. og 7.027 kr. (2025-2026), jf. bl.a. [101-117465](#), [259-121880](#) og [147-71965](#). Delvist medhold udløser ikke gebyr – det ses gennemgående i skatte- og afgiftssagerne, hvor enkeltposter nedsættes, fx [101-119388](#), [101-60469](#) og [147-70161](#).

Oplysningspligt og skadevirkning. Modparten har efter [§ 82, stk. 3](#) 2 uger til at udtale sig, og nævnet træffer afgørelse senest 4 uger derefter, jf. [§ 86, stk. 1](#). Udebliver svar eller dokumentation, kan nævnet efter [§ 86, stk. 2](#) fortolke tavsheden gunstigt for modparten – den beføjelse bar udfaldet i [101-61512](#), [101-121183](#), [101-60469](#) og [101-61313](#). Afgørelser træffes ved almindelig stemmeflerhed, og dissens skal fremgå, jf. [§ 86, stk. 3-4](#) – dissenser er hyppige netop i beregningskravssagerne ([101-58680](#), [101-60578](#), [101-60537](#)).

Retsvirkning af ugyldighed. Nævnets afgørelser er bindende, ikke henstillende. Falder varslingen, gælder den forud gældende leje videre, og udlejer skal tilbagebetale for meget betalt leje samt regulere depositum og forudbetalt leje med renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne. Udlejer har meddelelsespligt over for øvrige lejere efter [lejeloven § 194](#), når lejerer får medhold. Manglende efterlevelse kan indberettes til Grundejernes Investeringsfond og i sidste ende føre til frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jf. [lov om boligforhold § 21, stk. 2](#) og [§ 22](#) – anført bl.a. i [621-57190](#) og [320-132171](#).

Klageveje. I Københavns Kommune indbringes huslejenævnsafgørelser for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn inden 4 uger, jf. [lov om boligforhold § 89, stk. 1](#) – med mulighed for undtagelsesvis tilladelse inden for 1 år. Uden for København går vejen direkte til boligretten inden 4 uger efter [§ 88, stk. 1-2](#), med samme dispensationsadgang. Fristerne håndhæves strengt: i [101-60537](#) afviste Ankenævnet den parallelle 2022-sag som for sent indbragt.

Berigtigelse. For omkostningsbestemte varslinger giver [lejeloven § 37, stk. 2](#) nævnet mulighed for at fastsætte en berigtigelsesfrist ved formelle mangler af **mindre betydning**. Nævnene anvender ventilen restriktivt: den blev nægtet i [101-61313](#) og i [147-71957](#), mens en fejl på 523,25 kr. i sammenligningsbudgettet ikke medførte ugyldighed i [101-129207](#). Nogen tilsvarende berigtigelsesadgang findes ikke i [§ 46, stk. 4](#), hvis ugyldighedssanktion er ubetinget.

LOV	Lejeloven § 37, stk. 2	Lejeloven § 194, stk. 1	Lov om boligforhold § 82, stk. 1-3
	Lov om boligforhold § 86, stk. 1-5	Lov om boligforhold § 88, stk. 1, 2	
	Lov om boligforhold § 89, stk. 1		
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævn godkender lejeforhøjelse for skatter og afgifter – uklarhed om fortovsrenholdelse ikke tilstrækkelig til at ugyldiggøre varsling		17.04.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt		08.04.2026
	Huslejenævnet · Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger		12.03.2026
	Huslejenævnet · Gyldighed af varsling om omkostningsbestemt lejeforhøjelse trods mindre fejl i sammenligningsbudgettet		05.12.2025
	Huslejenævnet · Varslet lejeforhøjelse ugyldig, da udgangspunktet var en leje reguleret af en uklar og ulovligt placeret klausul om nettoprisindeksregulering		05.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet ugyldig varsling, da dokumentationen manglede oplysning om fremtidig samlet leje og forbedringstillæg		28.08.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse som følge af manglende dokumentation for elpriser		26.08.2025

Huslejenævnet · Varsling om omkostningsbestemt lejeforhøjelse kendt ugyldig, da sammenligningsbudgettet var inkonsistent og udlejer undlod at dokumentere udgifter	26.06.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter varslet skatte- og afgiftsforhøjelse grundet manglende dokumentation for elforbrug	17.06.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter, da udlejer undlod at dokumentere udgifter til fælles el	27.05.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser indsigelse mod skatteforhøjelse pga. manglende begrundelse	07.05.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet kender varsling af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal	06.05.2025
Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom	13.03.2025
Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet grundskyld grundet manglende dokumentation for faktiske udgifter	21.01.2025
Huslejenævnet · Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	12.11.2024

Sammenhængen med domstolspraksis: boligretten som fuld

§ 12 prøvelsesinstans

Nævnsafgørelser om lejeregulering indbringes for boligretten efter [lov om boligforhold § 88](#), og boligretten foretager en **selvstændig og fuld prøvelse** – den er ikke bundet af nævnets skøn. I [BS-332/2021-HEL](#) foretog Retten i Helsingør sin egen besigtigelse af lejemålet og fire sammenligningslejemål og tiltrådte derefter nævnets resultat; retten fastslog samtidig, at lejerens kunne få prøvet sine materielle indsigelser, selv om stævningens principale påstand alene angik varslingens gyldighed. Omvendt tilsidesatte boligretten nævnets resultat i [BS-20794/2023-FRB](#) kun delvist og stadfæstede, at en varsling med forkert retsgrundlag og manglende begrundelse er ugyldig efter [§ 44, stk. 2](#).

Den vigtigste domstolsledetråd i nævnenes egne præmisser er **U.2000.2314V** (Vestre Landsrets dom af 15. august 2000), som Ankenævnet i sagen 2024-0137673 og dernæst Huslejenævnet i [101-60537](#) og [101-119388](#) lægger til grund for kravet om budgetårsangivelse ved skatte- og afgiftsvarslinger. På NPI-siden henviser [320-132171](#) til **TBB 2025.20** som den nyere retspraksis, der har skærpet kravene til klausulens præcision – et eksempel på, at nævnet udtrykkeligt korrigerer sin egen tidligere linje, når domstolene flytter standarden.

Om **rækkevidden af ugyldighedssanktionen** er landsretspraksis tilbageholdende, hvor loven giver en berigtigelsesventil. I [BS-782/2010-OLR](#) stadfæstede Østre Landsret [BS-543/2009-ROS](#) og fandt, at manglende vedhæftet vedligeholdelsesregnskab var en »formel mangel af mindre betydning«, der skulle hjemvises til berigtigelse:

Landsretten finder, at det forhold, at kravet om lejeforhøjelse ikke var ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto [...] er en formel mangel af mindre betydning [...] Det bemærkes herved, at der er tale om en mangel, som ikke kan anses for at have betydning for lejerens mulighed for at vurdere lejeforhøjelsen.

Afgrænsningskriteriet – *har manglen betydning for lejerens mulighed for at vurdere forhøjelsen?* – er præcis det kriterium, huslejenævnene anvender i skatte- og afgiftssagerne, jf. [147-70161](#) over for [101-60578](#). Forskellen er, at [§ 46, stk. 4](#) ikke har nogen berigtigelsesventil, hvorfor manglen enten er uvæsentlig eller fører til ubetinget ugyldighed.

Højesteret har endnu ikke prøvet varslings- og beregningskravene i [§ 46](#) eller aftalekravet i [§ 53, stk. 2](#), direkte. Den nærmeste højesteretspraksis om valget mellem konkurrerende varslingsregimer er [BS-26142/2022-HJR](#),

hvor Højesteret den 28. juni 2023 stadfæstede [BS-3991/2021-OLR](#) og fastslog, at udlejer i småejendomme kan vælge at varsle efter det lejedes værdi frem for efter de præceptive forbedringsvarslingsregler. Dommen understreger en systematik, der også præger nævnens § 46-praksis: udlejer bindes af det varslingsregime, han har valgt, og kan ikke opnå en forhøjelse ad ét spor med henvisning til hjemmel i et andet – jf. tilsidesættelsen i [101-119388](#), hvor en ændret boligprocent var varslet efter § 46 i stedet for efter §§ 29-30.

LOV	Boligreguleringsloven § 14, stk. 2	Lejeloven § 44, stk. 2	Lejeloven § 46, stk. 4
	Lov om boligforhold § 88, stk. 1, 2		
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi i småejendomme		28.06.2023
	Landsretten · Landsretsdom om udlejers ret til at vælge lejeforhøjelse efter det lejedes værdi fremfor forbedringsregler i store småhuse		29.10.2021
	Landsretten · Dom om formelle mangler ved varsling af lejeforhøjelse		08.11.2010
	Byretten · Varslet lejeforhøjelse for ejerlejlighed erklæret ugyldig – forkert retsgrundlag og manglende begrundelse om det lejedes værdi		09.02.2024
	Byretten · Boligretsdom om lejeforhøjelse i Helsingør: Varsling godkendt efter det lejedes værdi i småhusejendom		09.06.2022
	Byretten · Sag om gyldigheden af varslet lejeforhøjelse		16.02.2010
	Huslejenævnet · Huslejenævn godkender lejeforhøjelse for skatter og afgifter – uklarhed om fortovsrenholdelse ikke tilstrækkelig til at ugyldiggøre varsling		17.04.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt		08.04.2026
	Huslejenævnet · Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger		12.03.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet kender varsling af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal		06.05.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom		13.03.2025

§ 13 Sammenfatning: tre gennemgående prøvelsesmønstre

1. Formalia før realitet – og kontrollerbarhed som ledetråd. Huslejenævnet prøver, om varslingen i sig selv gør lejerens i stand til at efterregne forhøjelsen. Manglende budgetårstal ved en skatte- og afgiftsvarsling er blevet det klassiske ugyldighedsgrundlag ([101-60578](#), [101-60537](#), [101-119388](#)), mens en uklarhed, der ikke reelt hindrer lejerens vurdering – og som udlejer straks afhjælper med dokumentation – ikke fører til ugyldighed ([147-70161](#)). Ugyldighedssanktionen i § 46, stk. 4, er ubetinget: der er ingen berigtigelsesadgang som i omkostningsbestemte sager.

2. Dokumentation bærer sagen – og tavshed straffes. Kun faktisk pålagte og dokumenterede udgifter kan opkræves ([101-117465](#)). Skattebilletten dækker de kommunale poster; el, vand og kloak kræver fakturaer eller forbrugsudskrifter og beregnes efter et treårigt gennemsnit ([101-116392](#)). Undlader udlejer at svare, kan hele varslingen falde ([101-61512](#)). Lejerens har til gengæld sin egen byrde: indsigelsen skal angive konkrete punkter, ellers afvises sagen ([147-121348](#), [147-70152](#)).

3. Nettoprisindeksregulering står og falder med aftalen og meddelelsen. Der skal foreligge en udtrykkelig aftale ([410-125756](#), [746-124185](#)), klausulen skal angive indeks, måned, tidspunkt og metode og stå det rette sted i typeformularen ([320-132171](#), [259-121880](#)), minimumsgarantier gør hele klausulen ugyldig ([101-126075](#), [270-122950](#)), og en selvstændig skriftlig meddelelse skal gives forud for betalingstidspunktet

og inden for rimelig tid ([101-125725](#), [621-57190](#), [173-72689](#)). Endelig gælder 4 %-loftet i [§ 53, stk. 3](#) fortsat for enhver regulering, der bygger på indeksudviklingen for 2022 og 2023 – også i sager afgjort i 2026 ([621-129536](#)).

Emnet afgrænses mod værdifastsættelsen, der behandles i [lejeafstandsættelse](#), mod forbedringsforhøjelser i [huslejenævn-vedligehold](#), mod § 19, stk. 2-moderniseringer i [huslejenævn-gennemgribende-modernisering](#) og mod virkningstidspunkt og tilbagebetaling i [huslejenævn-tilbagebetaling-virkningstidspunkt](#).

LOV	Lejeloven § 46, stk. 4	Lejeloven § 47, stk. 1	Lejeloven § 52	Lejeloven § 53, stk. 2, 3
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævn godkender lejeforhøjelse for skatter og afgifter – uklarhed om fortovsrenholdelse ikke tilstrækkelig til at ugyldiggøre varsling			17.04.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejsers størrelse afvist som for sent indbragt			08.04.2026
	Huslejenævnet · Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger			12.03.2026
	Huslejenævnet · Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft			26.02.2026
	Huslejenævnet · Afvisning af sag om lejeforhøjelse pga. skatter og afgifter grundet ufyldstgørende indsigelse			10.02.2026
	Huslejenævnet · Nedsættelse af istandsættelseskrav grundet manglende specificering og ugyldiggørelse af minimumsstigning i nettoprisindeksregulering			15.12.2025
	Huslejenævnet · Varslet lejeforhøjelse ugyldig, da udgangspunktet var en leje reguleret af en uklar og ulovligt placeret klausul om nettoprisindeksregulering			05.11.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnnet afviser nettoprisindeksreguleret lejeforhøjelse grundet manglende aftale i lejekontrakten			22.10.2025
	Huslejenævnet · Lejers manglende behørig indsigelse mod varsling af stigning i skatter og afgifter medførte godkendelse af udlejers varsling			02.07.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnnet afviser varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter, da udlejer undlod at dokumentere udgifter til fælles el			27.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnnet kender varsling af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal			06.05.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom			13.03.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet grundskyld grundet manglende dokumentation for faktiske udgifter			21.01.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter som følge af forkert beregning af vandafgift			25.11.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnnet tillader delvis lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks, men afviser ældre krav grundet udlejers passivitet			20.11.2024
	Huslejenævnet · Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding			12.11.2024
	Huslejenævnet · Afgørelse om refundering af spildevandsudgifter og afvisning af uretmæssig nettoprisindeksregulering af leje			22.06.2023
	Huslejenævnet · Ugyldig aftale om automatisk nettoprisindeksregulering uden varsel			23.03.2023
	Huslejenævnet · Ugyldighed af nettoprisindeksregulering grundet ulovligt minimumskrav på 2,5 % i lejeaftale			30.01.2023

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

[Lejeloven § 46](#)

stk. 3, 4, 5

Lejeloven § 47	stk. 1	Lejeloven § 48	stk. 1
Lejeloven § 52		Lejeloven § 53	stk. 2, 3
Lejeloven § 54	stk. 3	Lov om boligforhold § 88	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser 56 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 1

28.06.2023 Højesterets dom om varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi i småejendomme 3404-4057

LANDSRETTE · ANKEINSTANS 2

29.10.2021 Landsretsdom om udlejers ret til at vælge lejeforhøjelse efter det lejedes værdi fremfor forbedringsregler i store småhuse 2556-4061

08.11.2010 Dom om formelle mangler ved varsling af lejeforhøjelse 3857-4657

BYRETTE · FØRSTE INSTANS 3

09.02.2024 Varslet lejeforhøjelse for ejerlejlighed erklæret ugyldig – forkert retsgrundlag og manglende begrundelse om det lejedes værdi 10973-14132

09.06.2022 Boligretsdom om lejeforhøjelse i Helsingør: Varsling godkendt efter det lejedes værdi i småhusejendom 4861-5866

16.02.2010 Sag om gyldigheden af varslet lejeforhøjelse 3851-4650

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 49

17.04.2026 Huslejenævn godkender lejeforhøjelse for skatter og afgifter – uklarhed om fortovsrenholdelse ikke tilstrækkelig til at ugyldiggøre varsling 147-70161

08.04.2026 Huslejenævnet tilsidesætter nettoprisindeksregulering og ugyldig aconto-varsling i Haslev – lejens størrelse afvist som for sent indbragt 320-11016

12.03.2026 Ugyldig varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse i København N: Tilbagevirkende kraft og manglende budgetoplysninger 101-60537

26.02.2026 Afvisning af bagudrettet nettoprisindeksregulering og tilsidesættelse af lovbestemt 4%-loft 621-129536

10.02.2026 Afvisning af sag om lejeforhøjelse pga. skatter og afgifter grundet ufyldstgørende indsigelse 147-70152

13.01.2026 Huslejenævnet Faxe: Nettoprisindeks-regulering godkendt og forbrugsregnskabsklage afvist som for sent fremsat 320-132033

15.12.2025 Nedsættelse af istandsættelseskrav grundet manglende specificering og ugyldiggørelse af minimumsstigning i nettoprisindeksregulering 03.09.00--K02-46-25

05.12.2025 Gyldighed af varsling om omkostningsbestemt lejeforhøjelse trods mindre fejl i sammenligningsbudgettet 101

03.12.2025	Nedsættelse af udlejers fraflytningskrav og gyldighed af lejeregulering efter nettoprisindekset	370-55764
05.11.2025	Varslet lejeforhøjelse ugyldig, da udgangspunktet var en leje reguleret af en uklar og ulovligt placeret klausul om nettoprisindeksregulering	259-121880
22.10.2025	Huslejenævnet afviser nettoprisindeksreguleret lejeforhøjelse grundet manglende aftale i lejekontrakten	746-124185
30.09.2025	Huslejenævnet afviser krav om ugyldig trappeleje og manglende forbrugsregnskab på grund af bindende forlig indgået efter lejeforholdets ophør	147-70074
25.09.2025	Huslejenævnet afviser lejers krav om vedligeholdelsesmangler og godkender huslejeregulering efter nettoprisindekset	860-121600
24.09.2025	Udlejer fik medhold i lejeregulering baseret på nettoprisindeksklausul	259-120615
28.08.2025	Huslejenævnet tilsidesætter omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet ugyldig varsling, da dokumentationen manglede oplysning om fremtidig samlet leje og forbedringstillæg	147-71957
26.08.2025	Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse som følge af manglende dokumentation for elpriser	101
15.08.2025	Udlejer havde ikke pligt til at varsle lejenedsættelse, da ændring i ejendommens areal ikke medførte fald i de samlede skatter og afgifter	147-71137
02.07.2025	Lejers manglende behørig indsigelse mod varsling af stigning i skatter og afgifter medførte godkendelse af udlejers varsling	147-121348
27.06.2025	Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse grundet stigning i skatter og afgifter	169-56448
26.06.2025	Varsling om omkostningsbestemt lejeforhøjelse kendt ugyldig, da sammenligningsbudgettet var inkonsistent og udlejer undlod at dokumentere udgifter	101
19.06.2025	Tilbagebetaling af ugyldig trappeleje på grund af suspension af forældelsesfristen, samt udlejers mistede ret til efterbetaling for vand grundet ugyldigt regnskab	621-57493
17.06.2025	Huslejenævnet nedsætter varslet skatte- og afgiftsforhøjelse grundet manglende dokumentation for elforbrug	101
02.06.2025	Huslejenævnets afgørelse om ugyldige forbrugsregnskaber og mangelfuld varsling af lejeregulering	2025-2763
27.05.2025	Huslejenævnet afviser varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter, da udlejer undlod at dokumentere udgifter til fælles el	101
19.05.2025	Ankenævnet godkender lejefastsættelse efter modernisering, men deler gyldigheden af nettoprisindeksreguleringer for 2021 og 2022	101
13.05.2025	Huslejenævnet: Ugyldig lejekontrakt, trappeleje og fraflytningskrav ved lejemål i Silkeborg	740-118055
07.05.2025	Huslejenævnet afviser indsigelse mod skatteforhøjelse pga. manglende begrundelse	2024-0292186
06.05.2025	Nedsættelse af leje og korrektion af nettoprisindeksregulering for moderniseret ejerlejlighed på Amager	101

06.05.2025	Huslejenævnet kender varsling af skatter og afgifter ugyldig pga. manglende budgetårstal	101
02.04.2025	Gyldighed af nettoprisindeksring i lejemål med fri lejefastsættelse efter lovændring i 2023	2024-0283156
21.03.2025	Huslejenævnet godkender udlejers lejeforhøjelse med tilbagevirkende kraft grundet stigning i skatter og afgifter	157-18042
13.03.2025	Ankenævn underkender varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter i fredet ejendom	101
12.03.2025	Huslejenævnet godkender lejeforhøjelse grundet øgede skatter og afgifter med tilbagevirkende kraft	173-118997
07.03.2025	Huslejenævnet afviser lejeforhøjelse grundet ugyldig varsling af det lejedes værdi, mens nettoprisindeksregulering ikke behandles grundet manglende tvist	630-117102
03.03.2025	Huslejenævnet fastsætter lejeforhøjelse og tilsidesætter varsling af nettoprisindeksregulering	316-117442
21.01.2025	Nedsættelse af varslet grundskyld grundet manglende dokumentation for faktiske udgifter	101
15.01.2025	Huslejenævnet erklærer trappeleje ugyldig, fraflytningskrav bortfaldet grundet manglende indflytningsrapport, og forbrugsregnskaber underkendt	24-019464
07.01.2025	Ankenævnet afviser sag om lejeforhøjelse: Lejers indsigelse var for sen	101
27.11.2024	Huslejenævnet erklærer indeksreguleringsvilkår i lejekontrakt ugyldigt og afviser lejeforhøjelse	630-71445
25.11.2024	Nedsættelse af varslet lejeforhøjelse for skatter og afgifter som følge af forkert beregning af vandafgift	101
20.11.2024	Huslejenævnet tillader delvis lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks, men afviser ældre krav grundet udlejers passivitet	173-72689
12.11.2024	Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	621-57190
04.11.2024	Lejer får medhold i sag om ugyldig trappeleje og udlejers for sent fremsatte fraflytningskrav	480-58281
20.08.2024	Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af vand, varme og ugyldig lejeregulering samt påbud om udbedring af vandindtrængen	410-73070
22.06.2023	Afgørelse om refundering af spildevandsudgifter og afvisning af uretmæssig nettoprisindeksring af leje	410-125756
23.03.2023	Ugyldig aftale om automatisk nettoprisindeksregulering uden varsel	101-125725
24.02.2023	Ugyldig trappelejeklausul og krav om tilbagebetaling af leje for herskabslejlighed i København	101-126133
30.01.2023	Ugyldighed af nettoprisindeksring grundet ulovligt minimumskrav på 2,5 % i lejeaftale	101-126075

01.12.2022	Væsentlig lejenedsættelse og ugyldig nettoprisindeksregulering i Aarhus-lejlighed	751-125949
------------	---	------------

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGINSTANS	1
--	---

13.09.2023	Parkering af bil i område reserveret til motorcykler trods manglende afmærkning på asfalten	park-4057
------------	---	-----------
