

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over Huslejenævnets kompetence, gebyr og sagsbehandling

Saglig kompetence, gebyr og tillægsgebyr, sagsoplysning, udeblivelse, indbringelse for boligret og ankenævn samt GI-indberetning

Version 1 Opdateret 29. maj 2026 27 afgørelser · 2009-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Praksisoversigten samler de processuelle rammer for Huslejenævnets behandling af tvister i private lejemaal, sådan som de fremgår af lov om boligforhold §§ 82-89 og §§ 20-22 og af nævnenes egen praksis. Fokus er på det processuelle på tværs af sagstyper – nævnets saglige kompetence, indbringelsesgebyr og tillægsgebyr ved "fuldt medhold", sagsoplysning og afgørelse på det foreliggende grundlag ved udeblivelse, indbringelse for boligretten henholdsvis ankenævnet samt sanktionssporet via Grundejernes Investeringsfond og rettighedsfrakendelse. Huslejenævnets afgørelser indbringes løbende for boligretten som første instans og ankes videre, og oversigten inddrager derfor parallel domstolspraksis fra Højesteret og begge landsretter om bl.a. bevisførelse og fremlæggelse af nye oplysninger. De materielle lejespørgsmål (lejefastsættelse, forbrug, depositum og fraflytning) behandles i de øvrige Huslejenævns-oversigter.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Huslejenævnet afviser klager, hvis afgørelse forudsætter egentlig bevisførelse i form af parts- eller vidneforklaringer eller syn og skøn, og henviser i stedet parterne til boligretten, jf. lov om boligforhold § 83, stk. 1.
- 02** Huslejenævnet pålægger udlejeren et tillægsgebyr, når – og kun når – lejeren får fuldt medhold, dvs. samtlige klagepunkter imødekommes; ved blot delvist medhold eller afvisning udløses intet tillægsgebyr (§ 82, stk. 2).
- 03** Huslejenævnet kan ved en parts udeblivelse eller tavshed lægge modpartens fremstilling til grund og afgøre på det foreliggende grundlag, men må ikke lægge fremstillingen ukritisk til grund, hvis den strider mod sagens øvrige oplysninger (§ 86, stk. 2).
- 04** Huslejenævnet afviser tvister, der falder uden for dets saglige kompetence – herunder ophævelse og opsigelse, erstatning og forholdsmæssigt afslag samt spørgsmål om aftalens indgåelse og vilkår – og henviser til boligretten.
- 05** Huslejenævnets afgørelse får retskraft, hvis den ikke indbringes for boligretten (uden for København) eller ankenævnet (i København) inden 4 uger fra meddelelsen, jf. §§ 88 og 89.

- 06** En part, der ikke efterkommer nævnets specificerede dokumentationskrav, er som udgangspunkt afskåret fra at fremlægge de tilbageholdte oplysninger i en efterfølgende boligretssag, hvis modparten protesterer.
- 07** Manglende efterlevelse af tre endelige huslejenævnsafgørelser inden for to år kan via nævnets indberetning til Grundejernes Investeringsfond i sidste ende føre til, at udlejeren ved dom frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme (§§ 21-22).
- 08** En afvisning på grund af manglende dokumentation er ikke en afgørelse, der kan indbringes for boligretten; sagen må i stedet genindbringes for nævnet, når dokumentationen foreligger.
- 09** Huslejenævnets afgørelse er ikke i sig selv et bevis i boligretten, men tillægges bevismæssig vægt, navnlig fordi den er truffet under medvirken af sagkyndige medlemmer og afhængigt af hvor velbegrundet og enstemmig den er.

§ 1 Hvad Huslejenævnet kan og ikke kan: den saglige kompetence

Huslejenævnet er et administrativt tvistløsningsorgan med en lovbunden, udtømmende kompetence. Nævnet kan kun behandle de sagstyper, der er henlagt til det i lejelovgivningen – typisk lejens størrelse, forbrugsregnskaber, vedligeholdelse, forbedringsforhøjelser, depositum og fraflytningsopgør. Falder en tvist uden for dette område, træffer nævnet afgørelse om afvisning efter [Lov om boligforhold § 83, stk. 1](#) og henviser parterne til boligretten, jf. [Lejeloven § 202](#).

Grænserne tegner sig skarpt i praksis. Nævnet afviser konsekvent:

- **Ophævelse og opsigelse.** I [Huslejenævnets afgørelse af 24. marts 2025](#) afviste nævnets flertal en sag om et påkrav om udbedring af vanrøgt, fordi tvisten i realiteten angik berettigelsen af en varslet ophævelse – et spørgsmål, der hører under domstolene.
- **Erstatning og forholdsmæssigt afslag.** I [Huslejenævnets afgørelse af 19. februar 2026](#) blev en sag om ansvar for et vandmerforbrug afvist, da nævnet ikke har hjemmel til at træffe afgørelse om erstatning eller forholdsmæssigt afslag som følge af installationsfejl.
- **Uforsvarlig brug af det lejede.** I [Huslejenævnets afgørelse af 24. februar 2026](#) tog nævnet stilling til lejers vedligeholdelse af gulvet, men afviste de klagepunkter, der vedrørte uforsvarlig brug efter [Lejeloven § 149](#), som hører under boligretten.
- **Aftaleindgåelse og vilkår.** I [Huslejenævnets afgørelse af 5. december 2024](#) afviste nævnet at tage stilling til, hvornår en bindende lejeaftale var indgået, og hvilke vilkår der gjaldt.

Afvisning kan også ske helt principielt: i [Huslejenævnet i Køges afgørelse af 24. januar 2025](#) konstaterede nævnet enstemmigt, at sagen ikke var omfattet af nævnets kompetencer, og henviste lejeren til retssystemet uden at prøve kravets indhold.

Også den **geografiske** kompetence prøves. I [Ankenævnets afgørelse af 1. oktober 2024](#) fastslog ankenævnet, at Huslejenævnet i København havde kompetence efter [Lov om boligforhold § 78](#), fordi parternes korrespondance viste, at lejemålet reelt lå i København. Endelig er nævnet bundet af klagens genstand: i [Ankenævnets afgørelse af 7. januar 2025](#) ophævede et flertal et påbud om maleristandsættelse, fordi forholdet ikke var indbragt rettidigt

og ikke havde en direkte og naturlig sammenhæng med de oprindelige klagepunkter – nævnet kan ikke af egen drift udvide sagen.

LOV

LejeLovent § 149

LejeLovent § 202, stk. 1

Lov om boligforhold § 78

Lov om boligforhold § 83, stk. 1

PRAKSIS	Huslejenævnet · Afgørelse om manglende vedligeholdelse af gulve og huslejenævnets manglende kompetence i sager om uforsvarlig brug	24.02.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om erstatning for vandmerforbrug pga. manglende kompetence	19.02.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle sag om påkrav vedrørende vanrøgt og varslet ophævelse	24.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet i Køge afviser sag grundet manglende kompetence og henviser lejer til boligretten	24.01.2025
	Huslejenævnet · Ankenævnet ophæver påbud om malerstandsættelse af kældervinduer grundet manglende kompetence	07.01.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om manglende lejekontrakt og antennebidrag grundet manglende kompetence	05.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet i København har kompetence til at behandle sag om lejemål beliggende på Ringertoften	01.10.2024

§ 2 Nævnets vurderingsmønster ved afvisning: behovet for bevisførelse

Det gennemgående mønster i nævnets afvisningspraksis er, at sagerne behandles på **skriftligt grundlag**. Nævnet kan ikke foranstalte egentlig bevisførelse, og forarbejderne til [Lov om boligforhold § 83, stk. 1](#) er udtrykkelige:

"Reglen indebærer således, at nævnet skal afvise klager, hvis behandling forudsætter en egentlig bevisførelse. Er sagens parter uenige om forhold, som fordrer, at der fx sker afhøring af vidner eller syn og skøn, må nævnet afvise klagen og henvise til, at sagen anlægges ved boligretten."

Det afgørende, Huslejenævnet lægger vægt på, er altså, om en korrekt afgørelse forudsætter forklaringer eller syn og skøn, som kun retten kan optage. Mønstret viser sig på tværs af sagstyper:

- **Bestridt årsagssammenhæng.** I [Huslejenævnets afgørelse af 1. oktober 2025](#) godkendte nævnet et forbrugsregnskab, men afviste netop den del af tvisten, der angik et påstået merforbrug fra en affugter efter en vandskade, fordi forholdet var bestridt og "ville kræve vidneførelse for at blive afgjort". Den specifikke tvist blev henvist til boligretten.
- **Modstridende oplysninger om sagens kerne.** I [Huslejenævnets afgørelse af 1. juli 2025](#) afviste nævnet en sag om lejens størrelse efter [Lov om boligforhold § 83, stk. 3](#), fordi der var modstridende oplysninger om lejemålets genstand, parterne og aftalegrundlaget – en afklaring krævede omfattende bevisførelse, herunder vidneførelse.
- **Komplekse civile retlige forudspørgsmål.** I [Huslejenævnets afgørelse af 26. august 2025](#) afviste nævnet en sag, hvor udlejers konkurs og uenighed om tinglysning skulle afgøres først. Nævnet formulerede grænsen kort:

"Afgørelsen af disse spørgsmål vil kræve en bevisførelse, der ikke kan finde sted for nævnet."

Samme princip gælder i de tilstødende beboerklagenævn på almenområdet: i [Beboerklagenævnets afgørelse af 28. august 2025](#) blev en sag om påståede dødstrusler og vold afvist, fordi direkte modstridende oplysninger om faktiske hændelser krævede egentlig bevisførelse med vidneforklaringer. Bevisførelsesgrænsen er dermed et generelt kendetegn ved nævnsmodellen, ikke et særtræk ved bestemte sagstyper.

LOV	Lov om boligforhold § 83, stk. 1, 3	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Godkendelse af vand- og elregnskab 2024 trods lejers indsigelser om manglende fri adgang til aflæsning af individuelle bilmålere	01.10.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet afviser sag om voldelig adfærd og dødstrusler grundet behov for bevisførelse	28.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævn afviser sag om vedligeholdelsesmangler og aftalt lejereduktion, da udlejers konkurs og uenighed om tinglysning kræver domstolsbehandling	26.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om lejens størrelse grundet modstridende oplysninger og behov for omfattende bevisførelse	01.07.2025

§ 3 Indbringelsesgebyret og tillægsgebyret ved "fuldt medhold"

Gebyrstrukturen følger af [Lov om boligforhold § 82](#). For at indbringe en sag betaler en part et indbringelsesgebyr (315 kr. i 2021-niveau, der reguleres årligt efter nettoprisindekset), mens forhåndsgodkendelser og besigtigelsessager har egne, højere takster, jf. [§ 82, stk. 1](#). Det processuelt vigtige er [tillægsgebyret i § 82, stk. 2](#): taber udlejeren sagen, så lejereren får fuldt medhold, pålægges udlejeren et beløb (6.024 kr. i 2021-niveau) til nævnet.

Forarbejderne afgrænser "fuldt medhold" stramt:

"Der er alene tale om fuldt medhold, hvis alle lejerens klagepunkter imødekommes."

Det er uden betydning, om sagen er indbragt af lejereren eller udlejeren, og udlejeren kan undgå gebyret ved helt eller delvist at imødekomme lejerens synspunkter under sagen. Ved blot delvist medhold, ved forlig eller ved afvisning udløses intet tillægsgebyr – det fremgår direkte af nævnenes afgørelser, fx [Ankenævnets afgørelse af 7. januar 2025](#) (intet gebyr ved delvist medhold) og [Huslejenævnets afgørelse af 24. marts 2025](#) (intet gebyr ved afvisning).

Når lejereren derimod vinder fuldt ud, pålægges gebyret konsekvent. I [Huslejenævnets afgørelse af 20. november 2024](#) blev en udlejer, der uberettiget havde modregnet i depositummet, pålagt tillægsgebyret med nævnets egen ordlyd:

"Udlejeren skal betale et beløb på 6.827 kr. (2024-niveau) til huslejenævnet, når lejereren får fuldt medhold i nævnet."

Den årlige regulering kan aflæses direkte i praksis:

Afgørelse	Niveau-år	Tillægsgebyr
Afgørelse af 16. maj 2023	2023	6.102 kr. (+ 6.597 kr. i ankenævnet)
Afgørelse af 20. november 2024	2024	6.827 kr.
Afgørelse af 8. september 2025 og 16. december 2025	2025	6.896 kr.

Afgørelsen af 16. maj 2023 viser desuden, at gebyret kan udløses i **begge instanser**: da lejereren fik fuldt medhold både i huslejenævnet og i ankenævnet, blev udlejereren pålagt et tillægsgebyr begge steder. Det følger af, at § 82 også gælder for ankenævnet, jf. § 89, stk. 5. Indbringes sagen videre for boligretten, har rettens dom derimod ingen betydning for nævnsgebyret. Endelig udløses tillægsgebyret også, når lejereren reelt vinder ved at få en udlejerindbragt sag afvist: i [Huslejenævnets afgørelse af 19. december 2024](#) blev udlejer pålagt 6.827 kr., fordi nævnet fulgte lejers påstand om at afvise en genvarsling som retskraftigt afgjort.

LOV	Lov om boligforhold § 82, stk. 1, 2	Lov om boligforhold § 89, stk. 5
PRAKSIS	Huslejenævnet · Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening	16.12.2025
	Huslejenævnet · Udlejers krav p	08.09.2025
	efterbetaling for vand bortfalder efter manglende rettidig indbringelse af begrundet indsigelse mod vandregnskab	
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle sag om påkrav vedrørende vanrøgt og varslet ophævelse	24.03.2025
	Huslejenævnet · Ankenævnet ophæver påbud om maleristandsættelse af kældervinduer grundet manglende kompetence	07.01.2025
	Huslejenævnet · Afvisning af behandling af ny varsling om forbedringsforhøjelse grundet retskraft af tidligere Huslejenævnsafgørelse om samme forbedringer (nyt køkken og bad)	19.12.2024
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at tilbagebetale depositum efter uberettiget modregning til badeværelsesrenovering	20.11.2024
	Huslejenævnet · Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer	16.05.2023

§ 4 Sagsoplysning, udeblivelse og afgørelse på det foreliggende grundlag

Nævnet arbejder efter officialprincippet og fastsætter efter [Lov om boligforhold § 83, stk. 2 og 4](#) normalt en frist på to uger for parternes svar og dokumentation. Det centrale processuelle redskab, når en part tier eller udebliver, er [§ 86, stk. 2](#): nævnet kan da fortolke tavsheden til modpartens fordel og navnlig lægge dennes fremstilling til grund.

Adgangen bruges aktivt. Da en udlejer udeblev fra besigtigelsen, traf nævnet i [afgørelsen af 16. december 2025](#) afgørelse på det foreliggende grundlag, nedsatte lejen markant og pålagde fuld tilbagebetaling af depositum. Tilsvarende lagde nævnet i [afgørelsen af 3. marts 2026](#) lejernes fremstilling og dokumentation til grund, fordi udlejereren ikke reagerede på nævnets henvendelser og rykkere. Reglen virker også mod en lejer: i [afgørelsen af 24. februar 2026](#) behandlede nævnet sagen på det skriftlige og billedmæssige grundlag, fordi lejereren gentagne gange nægtede nævnet adgang til besigtigelse.

Muligheden er dog ikke ubetinget. Forarbejderne understreger, at nævnet stadig skal nå frem til den korrekte afgørelse:

"Nævnet kan således ikke lægge en parts fremstilling ukritisk til grund, såfremt fremstillingen ikke stemmer overens med sagens øvrige oplysninger."

Manglende svar kan også ramme den part, der har indbragt sagen. I [Huslejenævnets afgørelse af 31. oktober 2024](#) afviste nævnet efter [§ 83, stk. 1](#) en indsigelse mod en forbedringsforhøjelse, fordi lejereren ikke besvarede

nævnets gentagne henvendelser om, hvem der repræsenterede lejemålet – uden svar kunne den materielle tvist ikke behandles. Den part, der trods opfordring ikke fremskaffer de fornødne oplysninger, må selv bære følgerne.

LOV	Lov om boligforhold § 83, stk. 2, 4	Lov om boligforhold § 86, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Bortfald af istandsættelseskrav og forbrugsefterbetaling grundet manglende indkaldelse til syn og fristoverskridelser		03.03.2026
	Huslejenævnet · Afgørelse om manglende vedligeholdelse af gulve og huslejenævnets manglende kompetence i sager om uforsvarlig brug		24.02.2026
	Huslejenævnet · Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening		16.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser at behandle lejers indsigelse mod foreløbig forbedringsforhøjelse grundet manglende svar om repræsentation		31.10.2024

§ 5 Sagsgang, frister og prøvelse: boligret og ankenævn

Nævnet skal efter [Lov om boligforhold § 86, stk. 1](#) træffe afgørelse senest fire uger efter, at svarfristen er udløbet, eller parterne har givet møde – i praksis en samlet ekspeditionstid på højst syv uger. Overskrides fristen, kan den part, der indbragte sagen, gå direkte til boligretten uden at afvente nævnets afgørelse, jf. [§ 88, stk. 6](#).

Klagevejen afhænger af geografien:

- **Uden for København** indbringes nævnets afgørelse for **boligretten** efter [§ 88](#), jf. fx klagevejledningen i [Huslejenævnets afgørelse af 12. november 2025](#).
- **I København** indbringes afgørelsen for **ankenævnet** efter [§ 89](#), hvorefter ankenævnets afgørelse igen kan indbringes for boligretten.

Fristen er i begge tilfælde **fire uger** fra meddelelsen. Indbringes afgørelsen ikke rettidigt, får den retskraft. Boligretten og ankenævnet kan dog undtagelsesvis dispensere fra fristen, hvis ansøgning indgives inden ét år. Fristens beregning kan blive afgørende: i [Østre Landsrets kendelse i BS-1957/2011-OLR](#) blev kærefristen regnet fra det tidspunkt, hvor parten modtog afgørelsen, og kæreren ansås derfor for rettidig. Konsekvensen af en fristoverskridelse ses i [Huslejenævnets afgørelse af 19. december 2024](#), hvor en for sent indbragt ankesag medførte, at den oprindelige afgørelse fik retskraft og spærrede for en ny varsling om samme arbejder.

To processuelle særtræk bør fremhæves. For det første har indbringelse **som udgangspunkt ikke opsættende virkning** – parterne kan handle i tillid til nævnets afgørelse – men har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har indbringelsen efter [§ 86, stk. 9](#) opsættende virkning, så udlejerens må afvente rettens eller ankenævnets afgørelse. For det andet er en afvisning på grund af **manglende dokumentation** ifølge forarbejderne ikke en afgørelse, der kan indbringes for boligretten; den klagende part må i stedet genindbringe sagen for nævnet, når dokumentationen foreligger. Ankenævnet kan i øvrigt ikke ændre afgørelsen til skade for den ankende part, medmindre modparten også anker. Også ankenævnet behandlede i [afgørelsen af 8. september 2025](#) sagen efter samme regler som huslejenævnet og afgjorde den med dissens 3-2.

LOV	Lov om boligforhold § 86, stk. 1, 9	Lov om boligforhold § 88	
	Lov om boligforhold § 89, stk. 1		
PRAKSIS	Landsretten · Kære vedrørende fristoverskridelse for indbringelse af huslejenævnsafgørelse		11.08.2011

Huslejenævnet · Nedsættelse af foreløbig forbedringsforhøjelse: Huslejenævnet reducerer udlejers beregning for køkken og bad grundet sparet vedligeholdelse	12.11.2025
Huslejenævnet · Udlejers krav p	08.09.2025
efterbetaling for vand bortfalder efter manglende rettidig indbringelse af begrundet indsigelse mod vandregnskab	
Huslejenævnet · Afvisning af behandling af ny varsling om forbedringsforhøjelse grundet retskraft af tidligere Huslejenævnsafgørelse om samme forbedringer (nyt køkken og bad)	19.12.2024

§ 6 Sanktioner mod udlejere: indberetning til GI og frakendelse af administrationsret

Huslejenævnets afgørelser er bindende, men nævnet har ingen direkte tvangsmidler. Sanktionssporet går i stedet gennem Grundejernes Investeringsfond (GI) og kan i sidste ende ende i en straffesag. Det er vigtigt, at nævnet fastsætter præcise frister for udlejerens efterlevelse, så det objektivt kan konstateres, om en afgørelse er efterlevet.

Mekanismen er trinvis:

- 1. Indberetning.** Efterlever udlejeren ikke en endelig afgørelse, kan en lejer underrette nævnet, som efter [Lov om boligforhold § 22, stk. 1](#) indberetter den manglende efterlevelse til GI. Sporet beror på lejerens aktive medvirken. Delvis efterlevelse er som udgangspunkt ikke nok – afgørelsen anses da ikke for efterlevet i sin helhed.
- 2. Tærskel.** Når GI har modtaget indberetning om **tre** endelige afgørelser, en ejer ikke har efterlevet inden for **to år**, underretter GI de involverede nævn.
- 3. Vurdering og anmeldelse.** Nævnene vurderer, om betingelserne er opfyldt, hører ejeren og indgiver – ved enighed – politianmeldelse. Et enkelt involveret nævn kan blokere for anmeldelse, hvis dets egen indberettede sag ikke opfylder betingelserne.
- 4. Frakendelse.** Sagen føres i strafferetsplejens former, og retten kan efter [§ 21, stk. 2](#) frakende ejeren retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Frakendelse forudsætter en konkret proportionalitetsvurdering.

Nævnene gør parterne opmærksom på dette spor allerede i de almindelige afgørelser. I [Huslejenævnets afgørelse af 4. december 2025](#) blev udlejer pålagt at tilbagebetale det resterende depositum inden en fastsat frist, og nævnet bemærkede, at manglende rettidig tilbagebetaling kan medføre indberetning til GI efter [§ 20](#), hvilket i gentagelsestilfælde kan føre til frakendelse efter [§ 21, stk. 2](#).

Nævnets kompetence rækker desuden ind i forholdet til GI selv: efter [bekendtgørelsen om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond](#) kan GI indbringe sager om manglende indberetning for huslejenævnet, ligesom uenighed om vedligeholdelsesplaner efter [bekendtgørelsen om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme](#) afgøres af nævnet og indbringes efter [§ 82, stk. 1](#).

LOV

[Lov om boligforhold § 20](#)

[Lov om boligforhold § 21, stk. 2](#)

[Lov om boligforhold § 22, stk. 1](#)

[Lov om boligforhold § 82, stk. 1](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Afvisning af krav om maleristandsættelse pga. uspecifiseret flytterapport samt afvisning af sag om varmtvandskompensation

04.12.2025

Sammenhæng med domstolspraksis: bevisførelse og nye oplysninger i boligretten

Boligretten er første instans for indbragte nævnsafgørelser, jf. § 88, og prøver afgørelsen efter de almindelige regler om domstolsprøvelse af forvaltningsafgørelser. Huslejenævnet er ikke part i retssagen, og nævnets afgørelse er ifølge forarbejderne ikke i sig selv et bevis:

"Huslejenævnets afgørelse kan imidlertid have en bevismæssig vægt, herunder fordi den er truffet under medvirken af sagkyndige medlemmer. Hvilken bevismæssig vægt, afgørelsen tillægges i den konkrete sag, afhænger navnlig af, hvor udførligt sagens faktiske omstændigheder er beskrevet, og hvor velbegrundet afgørelsen er. Det kan også have betydning, om afgørelsen er enstemmig."

Grænsen mellem nævnssagen og den efterfølgende retssag er derfor et tilbagevendende tvistepunkt. To linjer træder frem.

Begrænsning af nye oplysninger (nova). I [Højesterets kendelse i BS-348/2008-HJR](#) fastslog Højesteret, at en part, der ikke har efterkommet huslejenævnets specifikke krav om oplysninger, som udgangspunkt er afskåret fra at fremlægge dem i boligretten, hvis modparten protesterer. Dette spejler forarbejderne til § 83, stk. 2 og giver nævnets dokumentationskrav reel processuel vægt: tilbageholder en udlejer fx driftsregnskaber for nævnet, kan de ikke uden videre trækkes op i retten.

Bevisbedømmelse og sammenligningslejemål. I [Højesterets kendelse i BS-7731/2024-HJR](#) – udsprunget af en huslejenævnsafgørelse om lejenedsættelse i en mindre ejendom – nægtede Højesteret efter [Retsplejeloven § 341](#) lederen at fremlægge 13 huslejenævnsafgørelser som sammenligningslejemål, fordi disse lejemål var reguleret efter omkostningsbestemt leje og ikke efter [Lejelovent § 23](#). Tilsvarende stramme ordlydsfortolkning anlagde Højesteret i [BS-52915/2023-HJR](#) om sammenligning mellem blandede og rene beboelsesejendomme.

Kompetencefordelingen prøves også af retterne. I [Østre Landsrets dom i BS-45636/2019-OLR](#) fastslog landsretten, at en kombineret tvist om istandsættelse og tilbagebetaling af depositum skulle have været behandlet af huslejenævnet først, og at en nævnsafgørelse ikke kan indbringes direkte for landsretten ved processkrift. At retterne kan supplere nævnets begrænsede sagsoplysning, ses i [Vestre Landsrets kendelse i BS-39983/2018-VLR](#), hvor landsretten tillod syn og skøn om forbedringsudgifter – netop den bevisførelse, nævnet ikke selv kan foretage. Og i [Østre Landsrets dom i BS-23999/2022-OLR](#) tiltrådte landsretten boligrettens skøn over det lejedes værdi efter besigtigelse – med dissens – hvilket illustrerer, at domstolene foretager en fuld, selvstændig prøvelse af nævnets vurdering.

LOV	Lejelovent § 23	Lov om boligforhold § 88	Retsplejeloven § 341
PRAKSIS			
Højesteret	Højesteret: Sammenligningslejemål skal være reguleret efter Lejelovens § 23		18.09.2024
Højesteret	Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejeregulering		13.06.2024
Højesteret	Højesteret: Fremlæggelse af nye bilag i boligretssag efter huslejenævns sag		26.06.2009
Landsretten	Landsretten stadfæster dom om lejeforhøjelse		03.04.2023
Landsretten	Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum		04.05.2021
Landsretten	Kæresag om syn og skøn i boligretssag - dokumentation for forbedringer		11.12.2018

§ 8 Sammenfatning: de processuelle hovedlinjer

Huslejenævnets proces hviler på fire bærende træk, der går igen på tværs af sagstyper.

- **Skriftlighed og afgrænset kompetence.** Nævnet afgør på skriftligt grundlag og afviser dels sager uden for sin saglige kompetence (ophævelse, erstatning, forholdsmæssigt afslag, aftaleindgåelse), dels sager, hvis afgørelse kræver egentlig bevisførelse. Bevisførelsesgrænsen er den hyppigste afvisningsgrund og ses fx i [Huslejenævnets afgørelse af 1. oktober 2025](#) om en bestridt vandskade.
- **Gebyret som adfærdsregulator.** Tillægsgebyret efter [§ 82, stk. 2](#) udløses kun ved lejerens fulde medhold og tilskynder udlejere til at imødekomme berettigede krav undervejs; det ses konsekvent håndhævet i bl.a. [afgørelsen af 20. november 2024](#).
- **Udeblivelse straffer sig.** Efter [§ 86, stk. 2](#) kan nævnet lægge den fremmødte parts fremstilling til grund – dog ikke ukritisk – og en part, der ikke efterkommer nævnets dokumentationskrav, risikerer også at være afskåret fra at fremlægge oplysningerne senere i boligretten.
- **To-instanssystemet og sanktionssporet.** Afgørelsen får retskraft efter fire uger, medmindre den indbringes for boligret eller ankenævn, og domstolene foretager en fuld prøvelse, jf. [Højesterets kendelse i BS-7731/2024-HJR](#) og [Østre Landsrets dom i BS-45636/2019-OLR](#). Efterleves bindende afgørelser ikke, kan GI-indberetning og rettighedsfrakendelse efter [§§ 21-22](#) blive den endelige konsekvens.

De materielle kriterier for lejefastsættelse, forbrug, depositum og fraflytning behandles i de øvrige Huslejenævns-oversigter; nærværende oversigt dækker alene de processuelle rammer.

LOV

[Lov om boligforhold § 21](#)
[Lov om boligforhold § 82, stk. 2](#)
[Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Sammenligningslejemål skal være reguleret efter Lejelovens § 23	18.09.2024
	Landsretten · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum	04.05.2021
	Huslejenævnet · Godkendelse af vand- og elregnskab 2024 trods lejers indsigelser om manglende fri adgang til aflæsning af individuelle bimalere	01.10.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at tilbagebetale depositum efter uberettiget modregning til badeværelsesrenovering	20.11.2024

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Lov om boligforhold § 21	stk. 2	Lov om boligforhold § 22	stk. 1
Lov om boligforhold § 82	stk. 2	Lov om boligforhold § 83	stk. 1
Lov om boligforhold § 86	stk. 2	Lov om boligforhold § 88	
Lov om boligforhold § 89	stk. 1		

MATERIALE Citerede afgørelser

27 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

18.09.2024	Højesteret: Sammenligningslejemål skal være reguleret efter Lejelovens § 23	6241-7478
13.06.2024	Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejeregulering	bs-52915-2023-hjr
26.06.2009	Højesteret: Fremlæggelse af nye bilag i boligretssag efter huslejenævns sag	3290-3917

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

4

03.04.2023	Landsretten stadfæster dom om lejeforhøjelse	4866-5871
04.05.2021	Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum	2709-3227
11.12.2018	Kæresag om syn og skøn i boligretssag - dokumentation for forbedringer	372-420
11.08.2011	Kære vedrørende fristoverskridelse for indbringelse af huslejenævns afgørelse	2823-3352

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

20

03.03.2026	Bortfald af istandsættelseskrav og forbrugsefterbetaling grundet manglende indkaldelse til syn og fristoverskridelser	630-128902
24.02.2026	Afgørelse om manglende vedligeholdelse af gulve og huslejenævnets manglende kompetence i sager om uforsvarlig brug	147-71784
19.02.2026	Huslejenævnet afviser sag om erstatning for vandmerforbrug pga. manglende kompetence	630-129319
16.12.2025	Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening	101
04.12.2025	Afvisning af krav om maleristandsættelse pga. uspecificeret flytterapport samt afvisning af sag om varmtvandskompensation	621-122935
12.11.2025	Nedsættelse af foreløbig forbedringsforhøjelse: Huslejenævnet reducerer udlejers beregning for køkken og bad grundet sparet vedligeholdelse	320-125187
01.10.2025	Godkendelse af vand- og elregnskab 2024 trods lejers indsigelser om manglende fri adgang til aflæsning af individuelle bimålere	250-120858
08.09.2025	Udlejers krav p efterbetaling for vand bortfalder efter manglende rettidig indbringelse af begrundet indsigelse mod vandregnskab	101
28.08.2025	Beboerklagenævnet afviser sag om voldelig adfærd og dødstrusler grundet behov for bevisførelse	329-121940
26.08.2025	Huslejenævn afviser sag om vedligeholdelsesmangler og aftalt lejereduktion, da udlejers konkurs og uenighed om tinglysning kræver domstolsbehandling	101
01.07.2025	Huslejenævnet afviser sag om lejens størrelse grundet modstridende oplysninger og behov for omfattende bevisførelse	157-37102

24.03.2025	Huslejenævnet afviser at behandle sag om påkrav vedrørende vanrøgt og varslet ophævelse	101
24.01.2025	Huslejenævnet i Køge afviser sag grundet manglende kompetence og henviser lejer til boligretten	2025-001661
07.01.2025	Ankenævnet ophæver påbud om malerstandsættelse af kældervinduer grundet manglende kompetence	101
19.12.2024	Afvisning af behandling af ny varsling om forbedringsforhøjelse grundet retskraft af tidligere Huslejenævnsafgørelse om samme forbedringer (nyt køkken og bad)	101
05.12.2024	Huslejenævnet afviser sag om manglende lejekontrakt og antennebidrag grundet manglende kompetence	157-28532
20.11.2024	Udlejer pålagt at tilbagebetale depositum efter uberettiget modregning til badeværelsesrenovering	813-48951
31.10.2024	Huslejenævnet afviser at behandle lejers indsigelse mod foreløbig forbedringsforhøjelse grundet manglende svar om repræsentation	101
01.10.2024	Huslejenævnet i København har kompetence til at behandle sag om lejemål beliggende på Ringertoften	101
16.05.2023	Udlejers krav om regulering af depositum afvist pga. manglende dokumentation for tidligere reguleringer	101-125903