

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over tidsbegrænsede lejeaftaler og fortsættelse

Huslejenævnets, ankenævnets og boligrettens praksis efter lejelovens § 173 om fortsættelse, gentagne korttidskontrakter og tilsidesættelse

Version 1 · Opdateret 29. maj 2026 · 8 afgørelser · 2017–2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Tidsbegrænsede beboelseslejeaftaler reguleres af [lejeloven § 173](#), der viderefører den tidligere lejelovs § 80 uden indholdsmæssige ændringer. Denne praksisoversigt samler Huslejenævnets og ankenævnets afgørelser om, hvornår et lejeforhold fortsætter uden tidsbegrænsning ([§ 173, stk. 2](#)), hvad nævnene lægger vægt på ved gentagne og forlængede korttidskontrakter, og hvordan tidsbegrænsningsvilkår prøves efter [§ 14, stk. 3](#) og [§ 22](#) – sammenholdt med boligrettens og landsrettens praksis om tilsidesættelse efter [§ 173, stk. 3](#). Et gennemgående træk er, at Huslejenævnet som udgangspunkt ikke selv kan tilsidesætte en tidsbegrænsning, men kan konstatere, at lejeforholdet er fortsat tidsbegrænset, når lejerer er blevet boende uden en rettidig fraflytningsopfordring fra udlejerer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Bliver lejerer med udlejerens vidende boende i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerer har opfordret til fraflytning, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning på de hidtidige vilkår, jf. lejeloven § 173, stk. 2.
- 02** Huslejenævnet lægger ved anvendelsen af § 173, stk. 2 afgørende vægt på, om udlejerer rettidigt og bevisligt har fremsat en opfordring til fraflytning inden for én måned efter udløbet.
- 03** Huslejenævnet kan som udgangspunkt ikke tilsidesætte en tidsbegrænsning efter § 173, stk. 3 – den prøvelse hører under boligretten; nævnet kan derimod konstatere fortsættelse efter stk. 2 og prøve vilkårets gyldighed efter § 14, stk. 3 og § 22.
- 04** Huslejenævnet afviser som ugyldige tidsbegrænsningsvilkår, der er indsat på en uautoriseret typeformular uden særlig fremhævelse, jf. § 14, stk. 3.
- 05** Huslejenævnet og ankenævnet accepterer, at hver ny tidsbegrænset kontrakt med samme lejer udløser en ny et-årig frist for at indbringe lejen, uanset tidligere beboelse.
- 06** Boligretten tilsidesætter en tidsbegrænsning, når udlejerens begrundelse ikke er konkret og tilstrækkeligt forankret i udlejerens egne forhold; et generelt forretningskoncept om udlejning til en foretrukket målgruppe er ikke nok.

- 07** En 'opsigelse', der reelt blot udskyder fraflytningen mod fortsat beboelse, behandles som en forlængelse af det tidsbegrænsede lejemål og kan tilsidesættes på samme grundlag.
- 08** Udlejerens begrundelse for tidsbegrænsning skal foreligge ved aftalens indgåelse (eller ved en forlængelse); efterfølgende bortfald er uden betydning, og udlejerens har bevisbyrden.
- 09** Lejeren hæfter for leje i en aftalt – også forlænget – lejeperiode, men udlejerens tabsbegrænsnings- og genudlejningspligt modificerer kravet.

Retsgrundlaget i § 173 og Huslejenævnets begrænsede prøvelseskompetence over tidsbegrænsning

§ 1

Tidsbegrænsede beboelseslejeaftaler reguleres af [lejeloven § 173](#), der efter forarbejderne viderefører den tidligere lejelovs § 80 uden indholdsmæssige ændringer. Bestemmelsen har tre led:

- **Stk. 1:** Et tidsbestemt lejeforhold ophører uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb og kan ikke opsiges i perioden, medmindre det er aftalt, eller den anden part misligholder.
- **Stk. 2:** Lejeforholdet fortsætter uden tidsbegrænsning, hvis lejeren bliver boende efter udløbet uden rettidig fraflytningsopfordring fra udlejerens.
- **Stk. 3:** Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Det er væsentligt at holde fast i kompetencefordelingen: Det er **boligretten** – ikke Huslejenævnet – der efter § 173, stk. 3 kan tilsidesætte selve tidsbegrænsningen. Forarbejderne til § 173 anfører udtrykkeligt, at tilsidesættelse hører under boligretten, og at sagen i klare og bevismæssigt enkle situationer kan afgøres af fogedretten under en udsættelsesforretning. Huslejenævnet kan derimod prøve, om et vilkår om tidsbegrænsning gør lejeaftalen mere byrdefuld for lejeren end for andre lejere i ejendommen, jf. [§ 22, stk. 1](#), og kan tilsidesætte vilkår på en uautoriseret blanket efter [§ 14, stk. 3](#). Nævnet kan desuden – som led i en almindelig lejetvist – lægge til grund, at et lejeforhold er fortsat tidsbegrænset efter stk. 2.

Spørgsmål	Huslejenævnet	Boligretten	Fogedretten
Tilsidesættelse af tidsbegrænsning (§ 173, stk. 3)	Som udgangspunkt nej	Ja	Ja, i klare tilfælde under udsættelse
Fortsættelse uden tidsbegrænsning (§ 173, stk. 2)	Ja – konstateres	Ja	–
Byrdefuldt vilkår (§ 22) / uautoriseret blanket (§ 14, stk. 3)	Ja	Ja	–

Når Huslejenævnet i en fraflytningssag konstaterer fortsættelse efter stk. 2, sker det netop inden for nævnets kompetence, fordi spørgsmålet om tidsbegrænsethed afgør, hvilke vilkår der gælder for det fortsatte forhold.

Det skete i [Huslejenævnet i Vejle, 30. januar 2025](#), og nævnets prøvelse af et tidsbegrænsningsvilkårs gyldighed efter § 14, stk. 3 ses i [Huslejenævnet i København, 27. marts 2026 \(j.nr. 2025-0050706\)](#).

LOV

[Lejeloven § 14, stk. 3](#)[Lejeloven § 22, stk. 1](#)[Lejeloven § 173](#)[Lov om boligforhold § 88](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenavn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænet opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø 27.03.2026

Huslejenævnet · Huslejenavnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål 30.01.2025

Fortsættelse uden tidsbegrænsning efter § 173, stk. 2 – hvad

§ 2 Huslejenævnet lægger vægt på

Den hyppigste situation i nævnspødsis er, at lejeren simpelthen bliver boende efter den tidsbegrænsede periodes udløb. Lovteksten er klar:

Stk. 2. Benytter lejeren med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejer har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Huslejenævnet lægger vægt på to faktiske forhold: (1) at lejeren rent faktisk fortsatte benyttelsen efter udløbet, og (2) at udlejer ikke inden for én måned bevisligt opfordrede lejeren til at fraflytte. Er disse opfyldt, fortsætter forholdet på de hidtidige vilkår. I [Huslejenævnet i Vejle, 30. januar 2025](#) – et fritliggende parcelhus, der var tidsbegrænset til 1. juli 2022 – fastslog nævnet:

Idet lejer ikke fraflyttede ved udløb af tidsbegrænsningen, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning jf. lejelovens § 173, stk. 2. Lejeforholdet fortsætter på de i lejekontrakten fastsatte vilkår.

Konsekvensen er, at lejeren opnår fuld lejeretlig beskyttelse, herunder de ufravigelige opsigelsesregler – men også, at de oprindeligt aftalte vilkår løber videre. I Vejle-sagen betød det, at en aftalt regulering efter nettoprisindekset, jf. [§ 53](#), fortsat var gyldig, fordi den var aftalt i kontrakten, og udlejer havde givet meddelelse om reguleringen. Fortsættelse efter stk. 2 "frigør" altså ikke lejeren fra byrdefulde, men i øvrigt gyldige, kontraktvilkår.

Forarbejderne understreger, at udlejer ikke kan holde sig i bevidst uvidenhed: Da udløbstidspunktet fremgår af aftalen, har udlejer normalt grund til at undersøge, om lejeren er fraflyttet, og følger udlejer ikke op på en fraflytningsopfordring, kan retten til senere at kræve lejeren sat ud fortages ud fra en passivitetsbetragtning. Det samme resultat – fortsættelse på tidsbegrænsede vilkår – opstår, når udlejer aktivt frafalder tidsbegrænsningen. I [Ankenævnet i København, 8. oktober 2025 \(j.nr. 2023-0431343\)](#) fremgik det af nævnets sagsfremstilling:

Inden udløbet af kontrakten oplyste udlejer i mail af 2. november 2011, at tidsbegrænsningen ikke blev gjort gældende, og lejerne fortsatte i lejemålet på almindelige opsigelsesvilkår.

Både Huslejenævnet og Ankenævnet lagde her til grund, at den oprindelige (tidsbegrænsede) kontrakt fortsat var gældende mellem parterne, men at vilkårene om tidsbegrænsning var bortfaldet, fordi parterne i praksis havde behandlet forholdet som tidsbegrænset, og lejeren fortsat boede i lejemålet.

LOV

[Lejeloven § 53](#)[Lejeloven § 173, stk. 2](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Ankenævnet nedsætter varslet lejeforhøjelse i 80/20-ejendom, men godkender stadig markant forhøjelse til det lejedes værdi trods lejers omfattende egenfinansierede forbedringer	08.10.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål	30.01.2025

§ 3 Gentagne og forlængede korttidskontrakter – ny frist og risikoen for omgåelse

Et tilbagevendende tvistetema er rækken af på hinanden følgende tidsbegrænsede kontrakter for den samme lejer. Her er nævnspraksis tosidet.

Hver ny kontrakt nulstiller indbringelsesfristen. I [Ankenævnet i København, 24. juni 2022 \(j.nr. 2020-0081147\)](#) havde lejereren beboet en ejerlejlighed siden 2017 gennem flere tidsbegrænsede kontrakter. Udlejereren gjorde gældende, at indbringelsen af lejen var for sen efter den dagældende [boligreguleringslovs § 17, stk. 2](#) (krav om nedsættelse inden ét år efter første lejebetaling). Det afviste nævnet: Da der var indgået en ny lejekontrakt pr. 1. april 2019, startede en ny et-årig frist for at indbringe lejen, uanset den tidligere beboelse. Nævnet fastsatte derfor lejenedsættelsen med virkning fra den nye kontrakts ikrafttræden:

Ankenævnet har videre besluttet, at lejen fastsættes med virkning fra 1. april 2019, hvor lejekontrakten er trådt i kraft.

Hvert nyt aftaletidspunkt er altså et selvstændigt skæringspunkt for lejerens frister.

Begrundelsen skal foreligge ved hver forlængelse. Forarbejderne til § 173, stk. 3 fastslår, at vurderingen af, om tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold, ved en forlængelse foretages med udgangspunkt i forholdene på forlængelsestidspunktet, og at flere forlængelser kræver, at der hver gang foreligger grunde til tidsbegrænset udlejning. Forlænges en tidsbegrænset aftale uden ny, selvstændig begrundelse, er vilkåret sårbart over for tilsidesættelse.

Forlængelse kan aftales formløst. En forlængelse forudsætter ikke en ny, underskrevet kontrakt. I [Huslejenævnet i København, 27. marts 2026 \(j.nr. 2025-0050706\)](#) var et tidsbegrænset lejemål aftalt til ophør 1. januar 2025. Nævnets flertal fandt, at parterne ved sms-korrespondance i oktober–december 2024 havde indgået en bindende aftale om forlængelse, og at det forhold, at der ikke blev udfærdiget en ny kontrakt, ikke var afgørende, når der forelå en gyldig lejeaftale, der skulle forlænges, og alle øvrige vilkår dermed var aftalt.

LOV

[Boligreguleringsloven § 17, stk. 2](#)[Lejeloven § 173, stk. 3](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænget opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø

27.03.2026

Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København

24.06.2022

§ 4 Dokumentations- og beviskrav: fremhævelse af vilkåret og autoriseret blanket

Tidsbegrænsning forudsætter en aftale, og det skal efter forarbejderne klart fremgå af lejeaftalen, at der er tale om en tidsbegrænset aftale. Hvor selve den materielle begrundelse prøves af boligretten, kontrollerer Huslejenævnet de **formelle** rammer om vilkåret.

Uautoriseret typeformular. Efter § 14, stk. 1 må der ved indgåelse af beboelseslejeaftaler kun anvendes autoriserede blanketter, og efter § 14, stk. 3 er bestemmelser, der pålægger lejerer større forpligtelser eller giver lejerer mindre rettigheder end loven, ugyldige, hvis en uautoriseret blanket anvendes. De gældende autoriserede blanketter (Typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og den engelske udgave af 1. januar 2025) fremgår af [bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler](#). I [Huslejenævnet i København, 27. marts 2026 \(j.nr. 2025-0050706\)](#) var kontrakten indgået på en Typeformular A, 9. udgave, der var oversat til engelsk og ændret i layout og opsætning. Nævnet konstaterede:

Nævnet har konstateret, at lejekontrakten er indgået på en uautoriseret typeformular, Typeformular A, 9. udgave, idet den er oversat til engelsk og der er ændret i layout og opsætning af typeformularen. Bestemmelser, der pålægger lejerne større forpligtelser eller giver lejerne mindre rettigheder end angivet i lejeloven, er dermed ugyldige, jf. lejelovens § 14, stk. 3.

Nævnet besluttede på den baggrund, at "vilkåret om tidsbegrænsning af lejeforholdet til den 1. januar 2025 i lejekontraktens § 2 er ugyldigt". Et nævnsmedlem byggede særskilt resultatet på, at tidsbegrænsningen bortfaldt, fordi den ikke var særligt fremhævet i en uautoriseret blanket.

Bevisbyrde og skæringstidspunkt. Forarbejderne placerer bevisbyrden hos udlejerer: Udlejerer skal kunne godtgøre, at tidsbegrænsningen er nødvendig af hensyn til en rimelig varetagelse af udlejerers interesser, og den rimelige begrundelse skal foreligge ved aftalens indgåelse. Efterfølgende forhold, hvorved begrundelsen bortfalder, tillægges ikke betydning. Selv om begrundelsen ikke behøver fremgå af kontrakten, anbefaler forarbejderne, at den skrives ind, da den ellers kan være svær at godtgøre under en senere tvist.

LOV

[Lejeloven § 14, stk. 3](#)[Lejeloven § 22, stk. 1](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenavn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænget opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø 27.03.2026

§ 5 Hæftelse for leje i den (forlængede) lejeperiode og opsigelsesperioden

Selv når et tidsbegrænset vilkår tilsidesættes eller bortfalder, kan lejerer hæfte for leje i en aftalt periode. Spørgsmålet afgøres konkret.

I [Huslejenævnet i København, 27. marts 2026 \(j.nr. 2025-0050706\)](#) blev selve tidsbegrænsningsvilkåret kendt ugyldigt, men nævnet fandt alligevel, at lejerne hæftede for husleje på 19.000 kr. for perioden 1. januar – 28. februar 2025. Flertallet lagde vægt på, at parterne ved sms-korrespondance havde indgået en bindende aftale om forlængelse af lejeperioden, mens et mindretal nåede samme beløb ad vejen om en lejeropsigelse med tre måneders varsel. Sagen illustrerer, at et ugyldigt tidsbegrænsningsvilkår ikke i sig selv fritager lejerer for lejebetaling i en periode, parterne i øvrigt har bundet sig til. I [Huslejenævnet i Vejle, 30. januar 2025](#) fastslog nævnet spejlvendt, at forudbetalt leje for en opsigelsesperiode fuldt ud skal tilskrives lejerne i fraflytningsopgørelsen.

Ved aftalt uopsigelighehed følger det af forarbejderne til § 173, stk. 1, at en lejer, der fraflytter trods uopsigeligheheden, som udgangspunkt hæfter for leje i resten af perioden, men at udlejerer har en tidsbegrænsningspligt, jf. § 175, stk. 3, og skal søge genudlejning. Det parallelle princip på erhvervssiden ses i [BS-29611/2024-BOR](#), hvor en erhvervslejer med en tiårig uopsigelighehed, der opsigde uberettiget, blev erstatningsansvarlig for udlejers tab – opgjort under iagttagelse af udlejerers genudlejningspligt efter

erhvervslejeloven § 64, stk. 3, så kun det realiserede tab kunne kræves. Selv om erhvervslejemål ikke er omfattet af lejeloven, viser sagen samme grundtanke: lejerens hæftelse i en bunden periode modificeres af udlejerens pligt til at begrænse tabet.

LOV	Erhvervslejeloven § 64, stk. 3	Lejeloven § 173, stk. 1	Lejeloven § 175, stk. 3
PRAKSIS	Byretten · Afgørelse om gyldighed af erhvervslejekontrakt og erstatningsansvar for uberettiget opsigelse 20.12.2024 Huslejenævnet · Huslejenævn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænget opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø 27.03.2026 Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål 30.01.2025		

Sagsgang, frister og prøvelse: fra Huslejenævn og ankenævn til boligret

Klagebehandlingen følger lov om boligforhold. Uden for Københavns Kommune kan Huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten, jf. § 88, stk. 1, og indbringelse skal ske senest fire uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne, jf. § 88, stk. 2. Det fremgik direkte af klagevejledningen i [Huslejenævnet i Vejle, 30. januar 2025](#):

Nævnets afgørelse kan efter lov om boligforhold § 88 indbringes for Boligretten i Kolding ... inden for 4 uger fra modtagelse af denne afgørelse.

I **Københavns Kommune** indskydes et ekstra trin: Huslejenævnets afgørelser indbringes først for et ankenævn, jf. [lov om boligforhold § 89](#), med samme fireugersfrist og et klagegebyr (166 kr. i 2021-niveau, der reguleres årligt). Ankenævnets afgørelse kan derefter indbringes for boligretten efter reglerne i § 88. Den tostrengede københavnske model ses i [Ankenævnet i København, 24. juni 2022 \(j.nr. 2020-0081147\)](#) og [Ankenævnet i København, 8. oktober 2025 \(j.nr. 2023-0431343\)](#), hvor ankenævnet henholdsvis stadfæstede og ændrede huslejenævnets afgørelse.

Nævnsafgørelsen er **bindende**, hvis den ikke indbringes rettidigt. Spørgsmålet om tilsidesættelse af en tidsbegrænsning (§ 173, stk. 3) skal dog som nævnt anlægges direkte ved boligretten, da nævnet ikke har kompetencen. Ved fastsættelsen af sagsomkostninger i sådanne sager fastslog [BS-1025/2017-OLR](#), at sagsgenstanden i en sag om tilsidesættelse af tidsbegrænsning svarer til ét års leje – fordi en sådan sag sidestilles med en sag om opsigelse efter lejelovgivningen – og altså ikke fem års leje efter den almindelige beregningsregel. Det reducerer retsafgiften og dermed adgangsbarrieren for lejeren.

LOV	Lejeloven § 173, stk. 3	Lov om boligforhold § 88	Lov om boligforhold § 89
PRAKSIS	Landsretten · Prøvelse af sagsomkostninger i boligretssag ved Østre Landsret 30.06.2017 Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål 30.01.2025		

Sammenhæng med boligrettens og landsrettens praksis om tilsidesættelse efter § 173, stk. 3

Da nævnene ikke selv kan tilsidesætte en tidsbegrænsning, er domstolspraksis den centrale retskilde for, hvornår en tidsbegrænsning er "tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold". Forarbejderne nævner som gyldige begrundelser bl.a. jobskifte eller udstationering uden sikker varig karakter, at en nær slægtning skal bruge boligen, eller et ønske om fremtidigt salg eller personlig brug. Omvendt kan en tidsbegrænsning ikke opretholdes, hvis begrundelsen reelt ligger hos lejerer, eller hvis vilkåret alene skal give udlejerer bedre mulighed for at komme af med en lejer eller ændre vilkårene.

Den mest oplysende sag er instansstigen i [BS-28798/2021-KBH](#). En lejlighed i København var udlejet tidsbegrænset for fem år (2016–2021). Kort før udløbet fik lejerer lov at "blive boende" i yderligere to år mod at underskrive en opsigelsesblanket. Københavns Byret (boligret) tilsidesatte tidsbegrænsningen efter § 173, stk. 3: Udlejernes begrundelse – et generelt forretningskoncept om udlejning til virksomheder og ambassader – var ikke en tilstrækkelig og konkret begrundelse, og den efterfølgende "opsigelse" var reelt en forlængelse af lejeforholdet, der måtte vurderes på samme grundlag. Østre Landsret stadfæstede i [BS-14920/2023-OLR](#):

Instans	Afgørelse
Københavns Byret (boligret), 6. marts 2023	Tilsidesatte tidsbegrænsningen; "opsigelsen" anset for en forlængelse
Østre Landsret, 27. maj 2025	Stadfæstede; lejerer havde ikke udvist retsfortabende passivitet

Landsretten tiltrådte, at lejerens opsigelse reelt indebar en forlængelse af den oprindelige tidsbegrænsede aftale, og henviste i øvrigt til boligrettens grunde for at tilsidesætte vilkåret. Afgørelsen viser to ting: at maskerede forlængelser gennemskues, og at lejerer ikke fortaber sin indsigtelse mod tidsbegrænsningen ved at have forholdt sig passiv – der er ingen frist for at gøre indsigtelse mod tidsbegrænsningen.

Højesteret har i det tilgængelige materiale ikke prøvet anvendelsen af § 173 om tidsbegrænsede lejeaftaler; den ledende praksis findes derfor ved boligretten og landsretten. Bemærk, at opsigelse af det tidsbegrænsede lejeforhold, der opstår efter en tilsidesættelse eller fortsættelse, skal ske efter de almindelige opsigelsesregler i [lejeloven § 171](#) – dette behandles i praksisoversigten om [opsigelse og ophævelse](#).

LOV	Lejeloven § 171, stk. 1	Lejeloven § 173, stk. 3
PRAKSIS	Landsretten · Østre Landsret stadfæster tilsidesættelse af tidsbegrænsning i lejemål	27.05.2025
	Landsretten · Prøvelse af sagsomkostninger i boligretssag ved Østre Landsret	30.06.2017
	Byretten · Byret tilsidesatte tidsbegrænsning i lejemål og anså opsigelse for en ugyldig forlængelse	06.03.2023

§ 8 Sammenfatning af nævnenes og domstolenes linje

Praksis tegner et klart, todelt billede af tidsbegrænsede beboelseslejemål:

- **Huslejenævnet** afgør, hvad der gælder for det fortsatte forhold. Bliver lejerer boende efter udløbet uden udlejerens rettidige fraflytningsopfordring, konstaterer nævnet fortsættelse uden tidsbegrænsning efter § 173, stk. 2 – på de hidtidige vilkår, som det skete i [Huslejenævnet i Vejle, 30. januar 2025](#). Nævnet kontrollerer desuden de formelle rammer (autoriseret blanket, § 14, stk. 3, og byrdefuldhed, § 22) og kan kende et tidsbegrænsningsvilkår ugyldigt, jf. [Huslejenævnet i København, 27. marts 2026 \(j.nr. 2025-0050706\)](#).

- **Boligretten** afgør, om selve tidsbegrænsningen kan tilsidesættes efter § 173, stk. 3. Linjen er, at begrundelsen skal være konkret og forankret i udlejerens egne forhold, og at maskerede forlængelser gennemskues, jf. [BS-28798/2021-KBH](#) og [BS-14920/2023-OLR](#).
- **Gentagne kontrakter** kræver selvstændig begrundelse ved hver forlængelse og nulstiller lejerens et-årige frist for at indbringe lejen, jf. [Ankenævnet i København, 24. juni 2022 \(j.nr. 2020-0081147\)](#).

For praktikerer er hovedbudskabet, at udlejerer skal kunne dokumentere en konkret, ved aftaleindgåelsen foreliggende begrundelse i egne forhold, anvende en autoriseret blanket og – vil udlejerer undgå tidsbegrænset fortsættelse – bevisligt opfordre lejerer til at fraflytte inden én måned efter udløbet. Oversigten afgrænser sig fra selve [lejens størrelse](#), [udsættelse på grund af restance](#) og [korttidsudlejning/Airbnb](#).

LOV	Lejeloven § 14, stk. 3	Lejeloven § 22, stk. 1	Lejeloven § 173
PRAKSIS	Landsretten · Østre Landsret stadfæster tilsidesættelse af tidsbegrænsning i lejemål 27.05.2025 Byretten · Byret tilsidesatte tidsbegrænsning i lejemål og anså opsigelse for en ugyldig forlængelse 06.03.2023 Huslejenævnet · Huslejenævn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænget opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø 27.03.2026 Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål 30.01.2025 Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København 24.06.2022		

REFERENCE	Lovgrundlag		6 paragraffer
	Lejeloven § 14	stk. 3	Lejeloven § 22
	Lejeloven § 171	stk. 1	Lejeloven § 173
	Lov om boligforhold § 88		Lov om boligforhold § 89

MATERIALE	Citerede afgørelser		8 afgørelser
LANDSRETTE	· ANKEINSTANS		2
27.05.2025	Østre Landsret stadfæster tilsidesættelse af tidsbegrænsning i lejemål		9935-11626
30.06.2017	Prøvelse af sagsomkostninger i boligretssag ved Østre Landsret		952-1150
BYRETTE	· FØRSTE INSTANS		2
20.12.2024	Afgørelse om gyldighed af erhvervslejekontrakt og erstatningsansvar for uberettiget opsigelse		6819-8192
06.03.2023	Byret tilsidesatte tidsbegrænsning i lejemål og anså opsigelse for en ugyldig forlængelse		9847-11517
HUSLEJENÆVNET	· NÆVN / KLAGEINSTANS		4
27.03.2026	Huslejenævn: Lejere fritaget for malerregning men hæfter for husleje under forlænget opsigelsesperiode – Marskensgade 9, København Ø		101-132269

08.10.2025	Ankenævnet nedsætter varslet lejeforhøjelse i 80/20-ejendom, men godkender stadig markant forhøjelse til det lejedes værdi trods lejers omfattende egenfinansierede forbedringer	101
30.01.2025	Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav, spildevandsbetaling og lejeforhøjelse ved tidsbegrænset lejemål	630-115894
24.06.2022	Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København	101-128661