

PRAKSISOVERSIGT · HUSLEJENÆVNET

Praksisoversigt over virkningstidspunkt, 1-års frist og tilbagebetaling af leje

Huslejenævnets og Ankenævnet for Huslejenævnenes praksis om lejeloven § 40 og tidspunktet for lejenedsættelsens virkning

Version 1 · Opdateret 29. maj 2026 · 6 afgørelser · 2014–2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Når Huslejenævnet nedsætter en for høj leje, afhænger lejerens krav på tilbagebetaling af to forskellige 1-års frister i lejeloven § 40 og af, hvilket grundlag nedsættelsen hviler på. Denne oversigt kortlægger Huslejenævnets og Ankenævnet for Huslejenævnenes praksis om virkningstidspunktet og tilbagebetalingsfristen – herunder den stærkt omtvistede situation, hvor der er sket en mellemliggende regulering (nettoprisindeks eller skatter og afgifter) inden for det første år af lejeforholdet. Praksis viser en skarp sondring mellem omkostningsbestemt leje, hvor nedsættelsen virker fra lejeforholdets start, og leje fastsat efter det lejedes værdi, hvor en særlig 1-års frist gælder, samt en uafklaret 3-2-dissens i Ankenævnet om, hvor langt tilbage tilbagebetaling kan kræves. Østre Landsret har i 2025 bekræftet nævnets restriktive forståelse af, hvilke krav 1-års fristen overhovedet afskærer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** 1-års fristen i lejeloven § 40, stk. 2 gælder KUN krav om tilbagebetaling begrundet i, at lejen overstiger det lejedes værdi – ikke nedsættelser på andet grundlag.
- 02** Huslejenævnet afviser udlejers fristindsigelse ved omkostningsbestemt leje: her gælder § 40, stk. 1 (krav inden 1 år efter fraflytning), og nedsættelsen virker fra lejeforholdets begyndelse.
- 03** Ankenævnet for Huslejenævnene er splittet 3-2 om virkningstidspunktet, når der er sket en mellemliggende regulering (NPI eller skatter/afgifter) inden for det første år.
- 04** Ankenævnets flertal antager, at hver regulering starter en ny frist, så tilbagebetaling efter det lejedes værdi kun kan kræves fra det seneste reguleringstidspunkt – i tråd med forarbejdernes ordlyd om virkning 'tilbage til den seneste huslejeregulering'.
- 05** Huslejenævnet accepterer, at en ny lejekontrakt (fx en ny tidsbegrænset aftale) starter en ny 1-års frist, uanset at lejerens har boet i lejemålet på tidligere kontrakter.
- 06** Huslejenævnet lægger afgørende vægt på udlejers dokumentation; udebliver udlejer fra besigtigelse eller undlader at dokumentere forbedringer, træffes afgørelse på det foreliggende grundlag, og lejerens oplysninger lægges til grund efter lov om boligforhold § 86, stk. 2.

- 07 Østre Landsret har bekræftet, at § 40, stk. 2-fristen ikke afskærer tilbagebetaling tilbage til lejeforholdets start, når nedsættelsen hviler på et andet grundlag end det lejedes værdi (fx væsentlig arealmangel).
- 08 Tilbagebetalingskrav forrentes efter lejeloven § 40, stk. 3 fra betalingstidspunktet, og forældelseslovens almindelige 3-års frist gælder ved siden af fristerne i § 40.

§ 1 To 1-års frister i lejeloven § 40 – og hvorfor nedsættelsesgrundlaget er afgørende

Lejeloven § 40 viderefører uændret den tidligere Boligreguleringsloven § 17, stk. 2 og opstiller to forskellige frister for lejerens krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje:

- **§ 40, stk. 1** er hovedreglen: har udlejeren opkrævet højere leje, depositum eller indskud end tilladt, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbage og lejen nedsat for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal kravet være gjort gældende for huslejenævnet **inden 1 år fra fraflytningstidspunktet**.
- **§ 40, stk. 2** er en undtagelse, der KUN gælder krav begrundet i, at lejen **overstiger det lejedes værdi**: et sådant krav skal være indbragt for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, hvor lejen eller den forhøjede leje **første gang skulle betales**, ellers fortabes det.

Sondringen er afgørende for virkningstidspunktet. Forarbejderne til den sammenskrevne lejelov (lovforslaget som fremsat, 2022) forklarer udtrykkeligt rækkevidden af stk. 2:

"Som undtagelse til reglen om tilbagebetalingskrav i stk. 1 er fastsat en særlig frist for krav om tilbagebetaling, som vedrører krav om tilbagebetaling af leje, der overstiger det lejedes værdi. For et sådant krav gælder, at det skal være indbragt for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales. Kravet fortabes dermed, hvis 1-års fristen overskrides. I disse tilfælde vil lejerens kunne forlange tilbagebetaling af for meget betalt husleje med virkning tilbage til den seneste huslejeregulering."

Forarbejderne fremhæver desuden, at forældelseslovens almindelige 3-års frist og reglerne om afbrydelse gælder ved siden af fristerne i § 40, og at tilbagebetalingskrav efter § 40, stk. 3 forrentes fra betalingstidspunktet. Den tilsvarende afgrænsning af almindelig forældelse af pengekrav behandles i [forældelse af pengekrav](#).

Huslejenævnets prøvelse af fristspørgsmålet er en ren retlig vurdering: nævnet fastlægger først, hvilket regelsæt lejen er fastsat efter (omkostningsbestemt leje eller det lejedes værdi), og afleder heraf, om stk. 1 eller stk. 2 finder anvendelse – og dermed hvor langt tilbage nedsættelsen og tilbagebetalingen rækker. Selve den materielle lejefastsættelse er behandlet i [lejefastsættelse](#).

LOV

[Boligreguleringsloven § 17, stk. 2](#)[Lejeloven § 40, stk. 1, 2, 3](#)

§ 2 Omkostningsbestemt leje: nedsættelsen virker fra lejeforholdets begyndelse

Det vigtigste anvendelsesområde for sondringen er omkostningsbestemt leje efter [Lejeloven § 19, stk. 1](#). Her gælder **ikke** den særlige 1-års frist i § 40, stk. 2, men derimod [§ 40, stk. 1](#), hvorefter kravet blot skal gøres

gældende inden 1 år efter fraflytning. Konsekvensen er, at nedsættelsen får virkning helt tilbage til lejeforholdets start.

Dette fastslog Ankenævnet for Huslejenævnene i [ankenævnets afgørelse af 16. december 2025](#) om en 84 m² lejlighed på Østerbro i en ejendom fra 1898. Lejemålet lå i en ejendom, der pr. 1. januar 1995 omfattede mere end seks beboelseslejligheder, og lejen skulle derfor fastsættes efter de omkostningsbestemte regler i § 19, stk. 1. Udlejer gjorde fristindsigelse gældende:

"Udlejer har gjort gældende, at lejers krav om tilbagebetaling af for meget leje, skal være indgivet senest 12 måneder efter første husleje betaling, eller 12 måneder efter lejeforhøjelse, og at denne betingelse ikke er iagttaget, da første husleje er betalt 15. september 2020, og der ikke har været en stigning i huslejen på noget tidspunkt."

Nævnet afviste denne indsigelse, fordi 1-års fristen i § 40, stk. 2 kun gælder krav efter det lejedes værdi. Da lejen var fastsat omkostningsbestemt, nedsatte nævnet den fra 162.000 kr. til 63.000 kr. årligt (750 kr. pr. m²):

"Den årlige leje nedsættes således fra 162.000 kr. til 63.000 kr. med virkning fra lejemålets begyndelse den 15. september 2020."

Kravet var indbragt den 7. oktober 2022 – ca. tre måneder efter fraflytning den 1. juli 2022 – og dermed inden for både 1-års fristen i § 40, stk. 1 og forældelseslovens 3-års frist. Udlejer blev tillige pålagt at tilbagebetale hele depositummet på 38.100 kr. efter [Lejeloven § 190](#), jf. [§ 187](#), da der ikke var dokumenteret istandsættelseskrav. Mønstrer er klart: **Huslejenævnet afviser udlejers fristindsigelse, når lejen er fastsat omkostningsbestemt eller på andet grundlag end det lejedes værdi.**

LOV

[Lejeloven § 19, stk. 1](#)[Lejeloven § 40, stk. 1, 2](#)[Lejeloven § 190](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening

16.12.2025

Det omtvistede virkningstidspunkt ved mellemliggende reguleringer

§ 3 (3-2-dissens)

Ved leje fastsat efter det lejedes værdi – typisk gennemgribende moderniserede lejemål efter [Lejeloven § 19, stk. 2](#) – opstår det centrale tvistepunkt: Hvis lejerer først indbringer sagen mere end et år efter indflytning, men der i mellemtiden er sket en regulering (nettoprisindeks eller skatter og afgifter), hvor langt tilbage virker nedsættelsen så? Spørgsmålet har delt Ankenævnet for Huslejenævnene i to lige afgørelser fra **3. april 2024**, begge afgjort ved stemmeflertal 3 mod 2.

I [ankenævnets afgørelse af 3. april 2024 om en moderniseret lejlighed på Nørrebro](#) begyndte lejeforholdet 7. maj 2021, lejen blev NPI-reguleret pr. 1. januar 2022, og lejerne indbragte sagen 5. maj 2022 – knap et år efter indflytning, men kort efter reguleringen. Flertallet nedsatte lejen til 105.000 kr. årligt **med virkning fra 1. januar 2022**, altså fra den seneste regulering og ikke fra indflytning.

I [ankenævnets afgørelse af 3. april 2024 om lejligheden ved Store Mølle](#) havde det underliggende huslejenævn sat virkningstidspunktet til lejeforholdets start:

"Lejenedsættelsen har virkning fra 1. september 2020, jf. lejelovens § 40, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 17, stk. 2), da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer, inden et år efter at lejen skulle betales første gang."

Ankenævnets flertal (3 mod 2) ændrede dette og fastsatte i stedet virkningstidspunktet til **1. juni 2021**, hvor lejen senest var reguleret før indbringelsen. Flertallets begrundelse var, at § 40, stk. 2 indebærer, at der ved hver regulering starter en ny frist, så tilbagebetaling kun kan kræves fra det seneste reguleringstidspunkt – en læsning, der har direkte støtte i forarbejdernes ord om virkning "tilbage til den seneste huslejeregulering". Mindretallet på to medlemmer ville lade nedsættelsen virke fra indflytning, sådan som det underliggende huslejenævn havde gjort.

Afgørelse (3. april 2024)	Lejegrundlag	Mellemliggende regulering	Indbragt	Virkning iflg. ankenævnets flertal
Nørrebro-lejligheden	§ 19, stk. 2 (det lejedes værdi)	NPI pr. 1. jan. 2022	5. maj 2022	1. jan. 2022 (seneste regulering)
Store Mølle-lejligheden	§ 19, stk. 2 (det lejedes værdi)	Skatter/afgifter	27. juli 2021	1. juni 2021 (seneste regulering)

Mønstret er, at **Ankenævnets flertal flytter virkningstidspunktet frem til den seneste regulering**, mens et stærkt mindretal fastholder virkning fra indflytning. Den underliggende reguleringsvarsling som sådan behandles i [lejeregulering ved skatter, afgifter og NPI](#), og betingelserne for selve moderniseringen i [gennemgribende modernisering](#).

LOV	Lejelovent § 19, stk. 2	Lejelovent § 40, stk. 2	Lejelovent § 42, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist 03.04.2024 Huslejenævnet · Ankenævnet ændrer huslejenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt for gennemgribende moderniseret lejemål 03.04.2024		

§ 4 En ny lejekontrakt udløser en ny 1-års frist

Et særskilt spørgsmål er, hvad der sker, når lejereren har boet i samme lejemål gennem flere på hinanden følgende kontrakter. Her accepterer Huslejenævnet, at indgåelsen af en **ny** lejekontrakt starter en ny 1-års frist efter § 40, stk. 2, uanset hvor længe lejereren faktisk har boet i lejemålet.

Dette fremgår af [ankenævnets afgørelse af 24. juni 2022](#) om en udlejet ejerlejlighed på 59 m² i en ejendom fra 1936 (lejefastsættelse efter [Boligreguleringsloven § 29c](#), dvs. det lejedes værdi). Lejereren havde beboet lejemålet siden 2017 gennem flere tidsbegrænsede kontrakter, og udlejer gjorde gældende, at kravet var fremsat for sent efter den dagældende [Boligreguleringsloven § 17, stk. 2](#). Ankenævnet afviste fristindsigelsen og fastslog:

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

Da der var indgået en ny lejekontrakt pr. 1. april 2019, startede en ny et-årig frist, og nedsættelsen – fra 102.000 kr. til 44.250 kr. årligt (750 kr. pr. m²) – fik virkning fra dette tidspunkt, uanset den tidligere beboelse. Princippet er, at **Huslejenævnet knytter fristens begyndelse til, hvornår lejen efter den aktuelle kontrakt første gang skulle betales**, og at en ny aftale dermed nulstiller fristen til lejerens fordel.

LOV	Boligreguleringsloven § 17, stk. 2	Boligreguleringsloven § 29c	Lejelovent § 40, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København 24.06.2022		

§ 5 Hvad Huslejenævnet lægger vægt på – dokumentation, bevisbyrde og udeblivelse

Ved siden af de retlige frist- og virkningsspørgsmål viser afgørelserne et fast bevismæssigt mønster.

Huslejenævnet lægger afgørende vægt på, at udlejer dokumenterer sit grundlag, og vender bevisbyrden mod den udlejer, der ikke medvirker.

- **Afgørelse på det foreliggende grundlag.** Når udlejer udebliver fra besigtigelse eller undlader at fremlægge dokumentation, træffer nævnet afgørelse efter [Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#), hvorefter nævnet kan "fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde" og lægge lejerens fremstilling til grund. I [afgørelsen af 16. december 2025](#) mødte udlejer ikke op til besigtigelsen og dokumenterede ikke påståede forbedringer; nævnet lagde derfor lejerens oplysninger til grund og fastsatte budgetlejen skønmæssigt.
- **Dokumentation for moderniseringen.** I sagerne om det lejedes værdi gennemgår nævnet fakturabilag, forbedringsandel og overholdelse af orienterings- og energimærkningskrav, før det overhovedet tager stilling til frist og virkningstidspunkt. Først når moderniseringen er dokumenteret, vurderes lejen mod det lejedes værdi efter [Lejelovent § 42, stk. 2](#).
- **Depositum og forbrugsregnskab.** Manglende fraflytningsrapport og ugyldige forbrugsregnskaber (fx uden lovpligtig indsigelsesvejledning) fører til, at udlejers krav bortfalder, jf. [afgørelsen af 24. juni 2022](#).
- **Tillægsgebyr ved fuldt medhold.** Får lejereren fuldt eller delvist medhold, pålægges udlejer et tillægsgebyr efter [Lov om boligforhold § 82, stk. 2](#) – i 2025-sagen 6.896 kr.

De processuelle rammer for nævnets og beboerrepræsentanternes adgang til at indbringe sager er beskrevet i [Vejledning om ændringer i lejelovgivningen pr. 1. juli 1994 og 1. januar 1995](#), der bl.a. omtaler adgangen til at indbringe huslejenævnets afgørelser for boligretten.

LOV	Lejelovent § 42, stk. 2	Lov om boligforhold § 82, stk. 2	Lov om boligforhold § 86, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening 16.12.2025 Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København 24.06.2022		

§ 6 Sagsgang og prøvelse: fra huslejenævn til ankenævn, boligret og landsret

Fristen for at indbringe selve huslejenævnets afgørelse er en anden end fristerne for tilbagebetalingskravet og skal holdes adskilt fra dem. Sagsgangen følger [Lov om boligforhold §§ 88-89](#):

- **I Københavns Kommune** kan huslejenævnets afgørelser indbringes for **Ankenævnet for Huslejenævnene** efter [§ 89](#), senest **4 uger** efter underretning om afgørelsen. Klageren betaler et gebyr på 166 kr. pr. lejlighed (2021-niveau), jf. [§ 89, stk. 4](#). Alle fire nævnsafgørelser i denne oversigt er afgjort af dette ankenævn.
- **Uden for København** indbringes huslejenævnets afgørelse direkte for **boligretten** efter [§ 88](#), ligeledes inden **4 uger**, jf. [§ 88, stk. 2](#). Ankenævnets afgørelse kan videre indbringes for boligretten, og boligrettens dom kan ankes til landsretten.

Domstolene har bekræftet og præciseret nævnens linje. Østre Landsret tog i **2025** stilling til netop rækkevidden af § 40, stk. 2 i [BS-28175/2024-OLR](#): Et huslejenævn havde nedsat lejen på grund af væsentlig arealmangel (beboelsesareal reduceret fra 150 m² til ca. 85 m²), og boligretten gav nedsættelsen virkning helt tilbage til 2018. Udlejer påberåbte sig [Lejeloven § 40, stk. 2](#) og gjorde subsidiært gældende, at nedsættelsen tidligst kunne virke fra indbringelsen for huslejenævnet. Landsretten stadfæstede og fastslog, at nedsættelsen ikke var en lejefastsættelse efter det lejedes værdi, men en følge af arealmanglen, hvorfor 1-års fristen i § 40, stk. 2 ikke afskar tilbagebetaling. Dommen bekræfter dermed nævnets restriktive forståelse af, at fristen i stk. 2 kun rammer krav begrundet i det lejedes værdi.

Vestre Landsret havde tidligere i [BS-2288/2013-VLR](#) prøvet 1-års fristen i forgængerens [Boligreguleringsloven § 17, stk. 1](#). Landsretten ophævede boligrettens dom og hjemviste sagen, idet fristen efter en fortolkning af forarbejderne ikke fandt anvendelse i den konkrete situation uden ejerskifte på udlejersiden. Afgørelsen illustrerer, at fristbestemmelsernes rækkevidde fortolkes kontekstuelt og på grundlag af forarbejderne – og at frist- og virkningsspørgsmål reelt prøves fuldt ud ved boligret og landsret.

Det bemærkes, at selve 3-2-dissensen om virkningstidspunktet ved mellemliggende reguleringer ikke ses afklaret ved en offentliggjort landsrets- eller højesteretsafgørelse i det gennemgåede materiale; retsstillingen på dette punkt hviler derfor fortsat på nævnens – indbyrdes uenige – praksis og på forarbejdernes ordlyd.

LOV	Boligreguleringsloven § 17, stk. 1	Lejeloven § 40, stk. 2
	Lov om boligforhold § 88, stk. 2	Lov om boligforhold § 89, stk. 4
PRAKSIS	Landsretten · Landsret stadfæster nedsættelse af husleje på grund af væsentlig arealmangel 25.04.2025 Landsretten · Boligrettens dom ophævet: Fortolkning af Boligreguleringslovens § 17 vedrørende frist for krav om lejenedsættelse 22.09.2014	

§ 7 Sammenfatning – de tidsmæssige rammer for tilbagebetaling

Praksis om virkningstidspunkt og tilbagebetalingsfrist kan sammenfattes i fire spor:

- Nedsættelsesgrundlaget styrer fristen.** Den korte 1-års frist i [Lejeloven § 40, stk. 2](#) gælder alene krav begrundet i, at lejen overstiger det lejedes værdi. Ved omkostningsbestemt leje og andre grundlag (fx arealmangel) gælder [§ 40, stk. 1](#), og nedsættelsen virker fra lejeforholdets begyndelse – bekræftet af nævnet i [afgørelsen af 16. december 2025](#) og af Østre Landsret i [BS-28175/2024-OLR](#).
- Mellemliggende reguleringer er uafklaret.** Ved det lejedes værdi har Ankenævnets flertal i [Nørrebro-sagen](#) og [Store Mølle-sagen](#) (begge 3-2) antaget, at tilbagebetaling kun kan kræves fra seneste reguleringstidspunkt, mens et mindretal vil lade nedsættelsen virke fra indflytning.
- Ny kontrakt nulstiller fristen.** En ny lejeaftale starter en ny 1-års frist uanset tidligere beboelse, jf. [afgørelsen af 24. juni 2022](#).
- Bevisbyrde og forrentning.** Huslejenævnet lægger udlejers manglende dokumentation til last efter [Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#), og tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet efter [Lejeloven § 40, stk. 3](#), idet forældelseslovens 3-års frist gælder ved siden af § 40.

Den praktiske lære for lejeren er at indbringe sagen så tidligt som muligt – og helst inden den første mellemliggende regulering – for at sikre, at nedsættelsen og tilbagebetalingen rækker længst muligt tilbage.



LOV	Lejeloven § 40, stk. 1, 3	Lov om boligforhold § 86, stk. 2	
PRAKSIS	Landsretten · Landsret stadfæster nedsættelse af husleje på grund af væsentlig arealmangel		25.04.2025
	Huslejenævnet · Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening		16.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist		03.04.2024
	Huslejenævnet · Ankenævnet ændrer huslejenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt for gennemgribende moderniseret lejemål		03.04.2024
	Huslejenævnet · Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København		24.06.2022

REFERENCE Lovgrundlag

5 paragraffer

Boligreguleringsloven § 17	stk. 2	Lejeloven § 19
Lejeloven § 40	stk. 1, 2	Lov om boligforhold § 88
Lov om boligforhold § 89		

MATERIALE Citerede afgørelser

6 afgørelser

LANDSRETTE	· ANKEINSTANS		2
25.04.2025	Landsret stadfæster nedsættelse af husleje på grund af væsentlig arealmangel		9813-11472
22.09.2014	Boligrettens dom ophævet: Fortolkning af Boligreguleringslovens § 17 vedrørende frist for krav om lejenedsættelse		31-31
HUSLEJENÆVNET	· NÆVN / KLAGEINSTANS		4
16.12.2025	Stadfæstelse af lejenedsættelse og fuld tilbagebetaling af depositum i andelsboligforening		101
03.04.2024	Huslejenævnet nedsætter lejen for gennemgribende moderniseret lejlighed og fastlægger virkningstidspunkt efter 1-års frist		101-125927
03.04.2024	Ankenævnet ændrer huslejenævnets afgørelse om lejeværdi og virkningstidspunkt for gennemgribende moderniseret lejemål		101-125972
24.06.2022	Markant lejenedsættelse og ugyldigt forbrugsregnskab for ejerlejlighed i København		101-128661