

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over lejefastsættelse

Omkostningsbestemt leje, det lejedes værdi og driftsudgifter efter lejeloven

Version 2 · Opdateret 27. jun. 2026 · 30 afgørelser · 2021-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lejefastsættelse i private udlejningsejendomme reguleres af lejelovens §§ 19, 23-25, 30 og 32, der pr. 1. juli 2022 videreførte reglerne fra den tidligere boligreguleringslov uden materielle ændringer. Praksisoversigten dækker fastsættelsen af lejen ved varsling af lejeforhøjelse og nedsættelse – herunder den omkostningsbestemte leje, det lejedes værdi for småejendomme, og de skærpede formkrav til varsling over for beboerrepræsentationen. Praksis fra Højesteret, landsretterne og huslejenævnene viser, at dokumentationskravet for driftsudgifter er strengt, at formfejl i varslingen konsekvent medfører ugyldighed, og at sammenligningslejemål til fastsættelse af det lejedes værdi skal opfylde præcise lovbestemte betingelser.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Omkostningsbestemt leje består af ejendommens nødvendige og rimelige driftsudgifter, kapitalafkast og lovbestemte hensættelser til vedligeholdelse – udlejer bærer bevisbyrden for hver enkelt udgift.
- 02** Driftsudgifter skal være årligt tilbagevendende; engangsudgifter og udgifter, der retteligt henhører under vedligeholdelseskontiene (§§ 119-120), kan ikke optages i budgettet.
- 03** Manglende dokumentation, normalt uden konkret bevis eller udokumenterede stigninger medfører, at posten nedsættes eller helt afvises af huslejenævnet.
- 04** Sammenligningslejemål til fastsættelse af det lejedes værdi i småejendomme efter § 32 skal være reguleret efter § 23 (omkostningsbestemt) – lejemål reguleret alene efter § 19, stk. 1, kan ikke anvendes.
- 05** I blandede småejendomme (bolig + erhverv) kan der efter § 32, stk. 3, kun sammenlignes med tilsvarende blandede ejendomme – ikke med rene beboelsesejendomme.
- 06** Varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse til beboerrepræsentationen skal indeholde oplysning om den samlede fremtidige lejes størrelse inkl. forbedringstillæg – manglende oplysning medfører ugyldighed.
- 07** Forkert eller manglende indsigelsesvejledning i varslingen til beboerrepræsentationen medfører ugyldighed af lejeforhøjelsen.

- 08** Varslingen til den enkelte lejer skal indeholde oplysning om beboerrepræsentationens eventuelle udtalelser – alle modtagne indsigelser og anmodninger om dokumentation.
- 09** Lighedsreglen i § 22, stk. 1, sikrer, at en ny lejer ikke kan pålægges mere byrdefulde vilkår end ejendommens øvrige lejere – begrænsninger i lejeforhøjelser for eksisterende lejere kommer også nye lejere til gode.
- 10** Udlejer i store småejendomme (4-6 beboelseslejligheder) har valgfrihed mellem at varsle lejeforhøjelse efter det lejedes værdi eller efter forbedringsreglerne.
- 11** Kapitalafkastet efter § 25, stk. 1, kan ikke overstige 7 % af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering pr. 1. april 1973.
- 12** Spise-op-princippet indebærer, at samtlige budgetindtægter skal indgå i vurderingen – lejemæssig overdækning fra nogle lejere modregnes i den samlede lejeforhøjelse.
- 13** Når der ikke findes sammenlignelige lejemål reguleret efter § 23, kan huslejenævnet udarbejde et skyggebudget baseret på ejendommens faktiske driftsudgifter.

§ 1 Retsgrundlag: fra boligreguleringsloven til den nye lejelov

Reglerne om lejefastsættelse i private udlejningsejendomme stod tidligere i boligreguleringslovens §§ 5-7 (omkostningsbestemt leje) og § 29 c (det lejedes værdi i småejendomme). Pr. 1. juli 2022 blev boligreguleringsloven og den dagældende lejelov sammenskrevet til én ny lejelov ved [lov nr. 341 af 22. marts 2022](#). Reglerne er videreført uden materielle ændringer:

- **Omkostningsbestemt leje** reguleres nu i [Lejeloven § 19, stk. 1](#) (lejefastsættelsesgrundlaget), [§ 23](#) (lejeforhøjelse ved stigende driftsudgifter), [§ 24](#) (nødvendige driftsudgifter) og [§ 25](#) (kapitalafkast).
- **Varsling og indsigelse** reguleres i [§ 29](#) (varsling over for den enkelte lejer) og [§ 30](#) (varsling over for beboerrepræsentationen).
- **Det lejedes værdi i småejendomme** reguleres i [§ 32](#) (tidl. boligreguleringslovens § 29 c).
- **Lighedsreglen** findes i [§ 22, stk. 1](#) (tidl. boligreguleringslovens § 5, stk. 9).

Forarbejderne til den nye lejelov (L 47, 2021-22) understreger, at der med sammenskrivningen er tilsigtet en videreførelse af den hidtidige retstilstand. Ældre retspraksis fra boligreguleringslovens tid er derfor fortsat direkte anvendelig.

Der er pr. juni 2026 ingen vedtagne-men-ikke-konsoliderede ændringer af lejelovens §§ 23, 24 eller 32.

LOV [Lejeloven § 19, stk. 1](#) [Lejeloven § 23](#) [Lejeloven § 24](#) [Lejeloven § 25](#) [Lejeloven § 30](#)
[Lejeloven § 32](#)

§ 2 Omkostningsbestemt leje – driftsudgifter og dokumentationskrav

Den omkostningsbestemte leje efter [Lejelovent § 23](#) bygger på et grundlæggende princip: huslejen kan forhøjes, efterhånden som ejendommens driftsudgifter stiger. Lejeforhøjelsen forudsætter, at lejen ikke kan dække ejendommens *nødvendige* driftsudgifter, jf. [§ 24](#), og kapitalafkastet, jf. [§ 25](#). Det er udlejer, der bærer bevisbyrden for hver enkelt udgiftspost.

Forarbejderne til § 23 fastslår det såkaldte **spise-op-princip**: samtlige budgetindtægter skal indgå i vurderingen af, om der er dækning for samtlige driftsudgifter. Lejemæssig overdækning fra nogle lejere modregnes i den samlede lejeforhøjelse.

Praksis fra huslejenævnene viser et konsekvent mønster: udokumenterede eller utilstrækkeligt begrundede poster fører til nedsættelse eller hel afvisning:

- I [101-126038](#) afviste Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn den samlede lejeforhøjelse i en fredet ejendom fra 1769. Udgifter til flyttesyn (7.500 kr.) blev afvist, fordi udlejer blot havde anvendt et skøn uden fakturaer. En post for »tidligere forbedringer« blev ligeledes afvist, da den tidligere var underkendt i en ikke-anket afgørelse. Den godkendte budgetleje endte under den gældende leje – ingen forhøjelse.
- I [101-59856](#) nedsatte Huslejenævnet i København kapitalafkastet fra 266.000 kr. til 224.000 kr. og afviste serviceaftaler for VVB/veksler og vinduer som vedligeholdelse – ikke driftsudgifter. Igen endte den godkendte budgetleje under den gældende leje.
- I [101-117111](#) afviste Ankenævnet udgifter til hjertestarter (975 kr.) som ikke-nødvendig driftsudgift og vedligeholdelse af varmeanlæg (5.675 kr.) som vedligeholdelse, der hører under [§ 121](#).
- I [101-60144](#) nedsatte Huslejenævnet skatter og afgifter med 10 % skønsmæssigt grundet manglende dokumentation og afviste helt nye poster (akuttefon, skadedyrsbekæmpelse, flyttesyn) som ikke-dokumenterede.

Sondringen mellem driftsudgift og vedligeholdelse er ofte afgørende. Vedligeholdelsesudgifter hører under [§§ 119-120](#) og kan ikke optages i driftsbudgettet. Service på varmeanlæg, rensning af tagrender og vedligeholdelse af vinduer kvalificeres i praksis hyppigt som vedligeholdelse.

For mere om vedligeholdelsespligten og sondringen mellem forbedring og sparet vedligeholdelse, se </praksisoversigt/huslejenaevn-vedligehold>.

LOV	Lejelovent § 23, stk. 1	Lejelovent § 24, stk. 1	Lejelovent § 25, stk. 1	Lejelovent § 119
	Lejelovent § 120			
PRAKSIS	Huslejenævnet · Afslag på omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og fejlagtige budgetposter			02.04.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og uforklaret merleje			11.03.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn godkender delvis lejeforhøjelse og ophæver tillægsgebyr efter tvist om driftsudgifter og ejendommens omfang			21.02.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og forkert beregningsgrundlag			22.01.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om omkostningsbestemt lejeforhøjelse og godkendelse af driftsudgifter			14.06.2024
	Huslejenævnet · Afvisning af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i København K på grund af manglende dokumentation			22.11.2023

§ 3 Kapitalafkast og beregning efter § 25

Kapitalafkastet efter [Lejelovent § 25, stk. 1](#) må ikke overstige 7 % af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering pr. 1. april 1973. For ejendomme taget i brug efter 1973 gælder en særlig beregning efter [§ 25, stk. 2](#), baseret på opførelses- og finansieringsudgifter med 14 % forrentning af restbeløbet.

I [101-59856](#) nedsatte Huslejenævnet afkastet fra 266.000 kr. til 224.000 kr., da udlejers beregning overskred 7 %-grænsen ved 15. alm. vurdering. Nævnet understreger konsekvent, at udlejer skal fremlægge dokumentation for ejendomsværdien ved den relevante vurdering.

I [101-60090](#) nedsatte Huslejenævnet på Nørrebro afkastet fra 42.000 kr. til 14.000 kr., da udlejer ikke havde fremlagt dokumentation for en højere ejendomsvurdering.

I [157-117679](#) godkendte Huslejenævnet i Gentofte afkastberegningen og fastslog desuden, at udlejerens indtægter fra parkering i gården ikke skal medtages i driftsbudgettet.

I [147-71982](#) godkendte Huslejenævnet på Frederiksberg den forhøjede afkastberegning efter § 25, stk. 2, for en ejendom fra 1991 og fandt, at lejen efter forhøjelsen ikke oversteg det lejedes værdi, selvom et mindretalsmedlem stemte imod.

LOV	Lejelovent § 25, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Godkendelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendom fra 1991, trods indsigelse om overskridelse af det lejedes værdi	16.09.2025
	Huslejenævnet · Afslag på omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og fejlagtige budgetposter	02.04.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet i Gentofte: Afgørelse om omkostningsbestemt leje, afkastberegning, parkering, vedligeholdelse og lejemålsareal	29.01.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og forkert beregningsgrundlag	22.01.2025

§ 4 Formelle krav til varsling efter § 30 – ugyldighed ved mangler

[Lejelovent § 30](#) stiller en række præceptive formkrav til varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendomme med beboerrepræsentation. Praksis fra huslejenævnene viser, at formfejl konsekvent medfører ugyldighed – også for mangler, der umiddelbart kan virke mindre:

Manglende oplysning om forbedringstillæg i oversigt til beboerrepræsentationen:

I [101-61217](#) kendte Huslejenævnet varslingen ugyldig, fordi oversigten til beboerrepræsentationen kun angav budgetleje og hensættelser – men manglede oplysninger om individuelle forbedringstillæg. Beboerrepræsentationen kunne dermed ikke se den samlede leje for hvert lejemål. Udlejer påberåbte sig forgæves U 2009.2338 H, men nævnet afviste dette, da dommen vedrørte varsling til den *enkelte lejer* efter § 29 – ikke til beboerrepræsentationen.

I [147-71950](#) tilsidesatte Huslejenævnet på Frederiksberg ligeledes lejeforhøjelsen, da varslingslisten manglede oplysninger om forbedringstillæg og den fremtidige samlede leje. Mindretallet (udlejerrepræsentanten) fandt manglen af mindre betydning, men blev overstemt.

Manglende oplysning om beboerrepræsentationens udtalelser:

I [101-29763](#) fandt Ankenævnet varslingen ugyldig på to punkter: (1) varslingen til lejerne angav fejlagtigt, at beboerrepræsentationens bemærkninger »endnu ikke forelå«, skønt disse faktisk var modtaget seks dage forinden, og (2) varslingslisten til beboerrepræsentationen manglede den samlede leje for hvert lejemål. Begge mangler blev anset for at have *væsentlig* betydning, og berigtigelse efter [§ 37, stk. 2](#) blev afvist.

Manglende vejledning om beboerrepræsentationens rettigheder:

I [147-120929](#) tilsidesatte Huslejenævnet på Frederiksberg varslingen, fordi den manglede oplysning om beboerrepræsentationens adgang til at fremsætte skriftligt krav om supplerende oplysninger inden 3 uger, jf. [§ 30, stk. 3](#), og fordi varslingen til lejerne ikke oplyste, at den var forelagt for beboerrepræsentationen.

Manglende dokumentation for driftsudgifter:

I [157-53429](#) kendte Huslejenævnet i Gentofte den del af lejeforhøjelsen, der vedrørte stigninger i driftsudgifterne, ugyldig, fordi (1) udlejer ikke oplyste om beboerrepræsentationens specifikke indsigelser, og (2) den efterspurgte dokumentation for driftsudgifter ikke var fremsendt inden fristen i [§ 30, stk. 3](#). Den del af forhøjelsen, der vedrørte vedligeholdelsessatserne, blev dog godkendt.

Overskredet indsigelsesfrist:

I [147-71943](#) afviste Huslejenævnet at behandle sagen, da beboerrepræsentationens indsigelse var indgivet 12 dage efter udløbet af 6-ugers-fristen i [§ 30, stk. 4](#). Den enkelte lejer kan dog fortsat indbringe spørgsmålet om rimelighed efter [§ 38](#).

LOV	Lejeloven § 30, stk. 1, 2, 3, 4	Lejeloven § 37, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser omkostningsbestemt lejeforhøjelse – beboerrepræsentationens indsigelse indgivet for sent		09.04.2026
	Huslejenævnet · Omkostningsbestemt lejeforhøjelse tilsidesat grundet formelle mangler i varslingen til beboerrepræsentationen		28.08.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet kender varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse ugyldig grundet manglende oplysning om forbedringstillæg til beboerrepræsentationen		25.08.2025
	Huslejenævnet · Varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse kendt ugyldig, da beboerrepræsentationen ikke modtog oplysninger om den fremtidige lejes størrelse		24.06.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tilsidesætter omkostningsbestemt lejeforhøjelse: Ugyldig varsling grundet manglende formalia i Lejeloven § 30		19.06.2025
	Huslejenævnet · Delvis ugyldighed af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet formelle mangler i varsling		21.03.2025
	Huslejenævnet · Lejeforhøjelse underkendt: Manglende oplysninger om beboerrepræsentationens bemærkninger og slutleje gør varsling ugyldig		26.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afgør delvis ugyldighed af lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation for driftsudgifter		25.10.2024

Det lejedes værdi i småejendomme – sammenligningslejemål efter § 32

§ 5

Småejendomme – ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder pr. 1. januar 1995, jf. [Lejeloven § 7](#) – reguleres ikke efter den omkostningsbestemte leje, men efter *det lejedes værdi*. [Lejeloven § 32](#) begrænser dog

lejen: den kan ikke *væsentligt overstige* den leje, der betales i tilsvarende lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 23. En afvigelse på 10-15 % er efter retspraksis som udgangspunkt væsentlig.

Sammenligningslejemål skal være § 23-regulerede:

Højesteret fastslog i [BS-7731/2024-HJR](#) den klare hovedregel:

Det fremgår således klart af ordlyden af lejelovens § 32, at der ved fastsættelse af det lejedes værdi skal sammenlignes med den leje, der betales i tilsvarende lejeforhold, og hvor lejen er reguleret efter § 23. Dette understøttes også af forarbejderne til § 32.

I den konkrete sag ønskede en lejer at fremlægge 13 huslejenævnsafgørelser, hvori lejen var nedsat alene med henvisning til § 19, stk. 1. Højesteret stadfæstede boligrettens kendelse om, at disse lejemål ikke kunne bruges som sammenligningsgrundlag. Lejemål, hvori huslejenævnet har truffet afgørelse om omkostningsregulering efter § 19, stk. 1, kan kun anvendes, hvis der har været en *efterfølgende* lejeregulering efter § 23.

Skyggebudget når sammenligningslejemål mangler:

Når der ikke findes sammenlignelige lejemål reguleret efter § 23, kan huslejenævnet efter § 32, 4. pkt. indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter og udarbejde et »skyggebudget«.

I [270-117077](#) udarbejdede Huslejenævnet i Gribskov Kommune et skyggebudget for et fritliggende hus i Gilleleje, da nævnet ikke havde behandlet § 23-sager i kommunen. Lejen blev nedsat fra 11.000 kr. til 9.809,54 kr. månedligt.

LOV

[Lejeloven § 7](#)[Lejeloven § 23](#)[Lejeloven § 32](#)

PRAKSIS

Højesteret · Afvisning af sammenligningslejemål uden § 23-regulering i sag om småhuse

18.09.2024

Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter leje i mindre ejendom baseret på skyggebudget

24.03.2025

§ 6 Blandede småejendomme – begrænsning af sammenligningsgrundlaget

[Lejeloven § 32, 3. pkt.](#) (tidl. boligreguleringslovens § 29 c, 3. pkt.) fastslår, at der for lejeforhold i ejendomme med lokaler anvendt til *andet end beboelse* skal ske sammenligning med lejen for lejeforhold i *tilsvarende* ejendomme.

Højesteret afklarede rækkevidden af denne bestemmelse i [BS-52915/2023-HJR](#). Sagen vedrørte en lejer i en blandet ejendom i Hørsholm, hvor udlejer havde anvendt sammenligningslejemål fra Mikkelborg Park – en ren beboelsesejendom. Højesteret udtalte:

§ 29 c, 3. pkt., efter sin ordlyd indebærer, at et lejeforhold i en ejendom, hvor der udelukkende er beboelseslejemål, ikke kan anvendes som sammenligningsgrundlag efter § 29 c, 2. pkt., hvis det lejeforhold, som lejefastsættelsen angår, ligger i en mindre ejendom, hvor der både er beboelses- og erhvervslejemål (blandet ejendom).

Højesteret præciserede, at den tidligere dom UfR 2017.2922 H alene fastslog, at lejemål i blandede ejendomme kan anvendes som sammenligningsgrundlag for *rene beboelsesejendomme* – men **ikke** omvendt. Begrænsningen er *ensidig*: blandede ejendomme kan ikke sammenlignes med rene beboelsesejendomme, mens rene beboelsesejendomme godt kan sammenlignes med blandede.

Forarbejderne til § 32, 3. pkt., siger det med al tydelighed:

Bestemmelsen indebærer, at har en ejendom lejemål indeholdende andet end beboelse, kan der ikke sammenlignes med ejendomme, som alene indeholder rene beboelseslejemål. Bestemmelsen gør omvendt ikke lejemål i blandede ejendomme uanvendelige som sammenligningslejemål for lejemål beliggende i ejendomme, hvor der alene er boliger.

Da udlejer i sagen ikke havde henvist til andet sammenligningsgrundlag, havde selskabet ikke løftet bevisbyrden, og varslingen var uberettiget.

Landsretten nåede i [BS-23999/2022-OLR](#) det modsatte resultat med dissens, inden Højesteret omstødte dette. Sagen illustrerer, at spørgsmålet har givet anledning til reel usikkerhed, men Højesterets afgørelse er nu retningsgivende.

LOV

[Lejeloven § 32, stk. 3](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejerregulering

13.06.2024

Landsretten · Landsretten stadfæster dom om lejeforhøjelse

03.04.2023

§ 7 Lighedsreglen i § 22, stk. 1 – ensartede vilkår i ejendommen

[Lejeloven § 22, stk. 1](#) (tidl. boligreguleringslovens § 5, stk. 9) forbyder, at der ved indgåelse af en lejeaftale aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er *mere byrdefulde* end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Højesteret fastslog i [BS-27157/2021-HJR](#) princippet fulde rækkevidde. I ejendommen betalte 62 lejere (indflyttet før maj 2017) en leje på ca. 1.127-1.195 kr./m², mens 9 nyere lejere betalte ca. 1.500 kr./m². Forskellen skyldtes begrænsningsreglen i den dagældende boligreguleringslovs § 7, stk. 4, der satte et loft på lejeforhøjelser for eksisterende lejere.

Højesteret udtalte:

Alle lejemål i en ejendom, hvor grundlaget for lejefastsættelsen er det samme, [skal] som udgangspunkt indgå ved en sammenligning efter stk. 9 ved indgåelse af en ny lejeaftale.

Og videre:

Der er hverken efter ordlyden af § 5, stk. 9, og § 7, stk. 4, eller forarbejderne til bestemmelserne holdepunkter for at antage, at den omstændighed, at en udlejer har begrænset en forhøjelse af lejen for allerede eksisterende lejere som følge af reglen i § 7, stk. 4, medfører, at de pågældende lejemål ikke skal indgå ved en sammenligning efter § 5, stk. 9.

Dommens principielle betydning er klar: lovbestemte begrænsninger i huslejeforhøjelser sænker automatisk sammenligningsgrundlaget for nye lejere. Tidspunktet for lejeaftalens indgåelse kan ikke i sig selv begrunde ulige behandling.

I [147-71152](#) behandlede Huslejenævnet på Frederiksberg et parallelt spørgsmål efter en andelsboligforenings konkurs: ca. 450 nye lejeforhold (de tidligere andelshavere) havde en budgetleje, der var ca. 24 kr./m² højere end 17 ældre lejeforhold. Nævnets flertal fandt ikke vilkårene mere byrdefulde med dissens fra lejerrepræsentanten.

LOV

[Lejeloven § 22, stk. 1](#)

Højesteret · Højesterets dom om ensartede vilkår i lejeaftaler for eksisterende lejere og påstand om mere byrdefulde vilkår ved ejendomsovergang fra andelsboligforening

03.02.2023

PRAKSIS

§ 8 Store småejendomme (4-6 beboelseslejligheder) – valgfrihed mellem regelværker

»Store småejendomme« – ejendomme med 4-6 beboelseslejligheder – har efter 2004-ændringen af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, været underlagt de præceptive varslingsregler for forbedringsforhøjelser (§§ 23-26). Spørgsmålet har været, om udlejer herefter er *afskåret* fra at varsle lejeforhøjelse efter det lejedes værdi, når der er udført forbedringer.

Østre Landsret fastslog i [BS-3991/2021-OLR](#) udlejers valgfrihed:

Der er ikke i lejelovgivningens ordlyd eller forarbejder klare holdepunkter for, at boligreguleringslovens § 4, stk. 5, 2. pkt., afskærer en udlejer, der har udført forbedringsarbejder på en småejendom med fire eller flere beboelseslejligheder, fra at varsle lejeforhøjelse efter lejelovens regler om det lejedes værdi i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 29 c.

Sagen vedrørte en ejendom i Gentofte, hvor udlejer havde gennemført omfattende moderniseringsarbejder og herefter varslede lejeforhøjelser på op til 235 % efter det lejedes værdi.

Højesteret stadfæstede landsrettens afgørelse i [BS-26142/2022-HJR](#) og fastslog, at udlejer i store småejendomme frit kan vælge mellem:

Metode	Retsgrundlag	Karakteristika
Det lejedes værdi	§ 32, jf. § 42	Samlet lejeforhøjelse baseret på sammenligningslejemål; ingen særlige formkrav til varsling af forbedringer
Forbedringsforhøjelse	Varslingsreglerne i §§ 23-26	Teknisk-matematisk beregning; præceptive varslingsregler inkl. lejerets ret til erstatningsbolig

Den lejeretlige litteratur støtter dette resultat, jf. Jakob Juul-Sandberg, *Det Lejedes Værdi*, s. 260. Valgfriheden indebærer dog, at loftet i § 32 (den omkostningsbestemte leje i sammenlignelige lejemål) fortsat gælder som øvre grænse, uanset hvilken metode udlejer vælger.

LOV

[Lejeloven § 32](#)
[Lejeloven § 42](#)

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

§ 9 Lejeres partsstatus og processuelle rettigheder ved huslejenævnet

Lejernes processuelle rettigheder ved huslejenævnets behandling af lejeforhøjelser har givet anledning til principiel retspraksis.

I [BS-37447/2022-HJR](#) fastslog Højesteret, at lejere har *partsstatus* i huslejenævnets sager om forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser. Sagen vedrørte en ejendom på Frederiksberg, hvor

huslejenævnet ikke havde tillagt lejerne partsstatus i behandlingen af udlejers ansøgning om forhåndsgodkendelse efter den dagældende lejelovs § 59 a.

Højesteret udtalte:

En person er efter disse betingelser part i en afgørelsessag, hvis den pågældende har en væsentlig, individuel og retlig interesse i udfaldet af sagen.

Da nævnet var bundet af sin forhåndsgodkendelse ved senere varsling (jf. § 59 b, stk. 4), fandt Højesteret, at lejerne havde en tilstrækkelig væsentlig interesse. Høringsreglerne udgjorde ikke erstatning for fuld partsstatus. Dommen indebærer, at lejere har ret til fuld processuel deltagelse allerede på forhåndsgodkendelsesstadiet – for yderligere om forbedringsforhøjelser, se </praksisoversigt/huslejenaevn-vedligehold>.

I huslejenævnsager om omkostningsbestemt lejeforhøjelse kan beboerrepræsentationens indsigelse forhindre den individuelle lejer i at få sin egen sag behandlet, jf. [§ 37, stk. 1](#) og [§ 38, stk. 1](#). I [157-117678](#) afviste Huslejenævnet i Gentofte en individuel lejers klage, da nævnet allerede havde truffet afgørelse i beboerrepræsentationens sag om samme lejeforhøjelse.

LOV

[Lejeloven § 37, stk. 1](#)[Lejeloven § 38, stk. 1](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Højesterets afgørelse om lejerens partsstatus i sager om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

24.08.2023

§ 10 Lejenedsættelse – bevisbyrde og tilbagevirkende kraft

Lejeren kan efter [Lejeloven § 38](#) indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet. Nedsættes lejen, har nedsættelsen tilbagevirkende kraft i op til tre år, jf. [§ 40, stk. 1](#) og [Forældelsesloven § 3](#).

I [101-125753](#) nedsatte Ankenævnet lejen fra 204.480 kr. til 125.559 kr. årligt for en lejlighed i Hellerup, da udlejer ikke løftede bevisbyrden for, at lejemålet var gennemgribende moderniseret efter [§ 19, stk. 2](#). Udlejer kunne ikke dokumentere den præcise fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring. Udlejer blev pålagt et tillægsgebyr på 6.597 kr.

I [147-71057](#) nedsatte Huslejenævnet på Frederiksberg lejen markant fra 86.600 kr. til under 58.200 kr. årligt for en ejendom fra 1988, da 80/20-reglerne ikke fandt anvendelse, og lejen derfor skulle beregnes som omkostningsbestemt leje. Lejenedsættelsen fik tilbagevirkende kraft fra 1. oktober 2019.

Udlejers tilbagebetalingspligt forstærkes af sanktionsmekanismen i [Lov om boligforhold § 20-22](#): manglende tilbagebetaling inden den fastsatte frist kan indberettes til Grundejernes Investeringsfond med henblik på sager om rettighedsfrakendelse.

LOV

[Forældelsesloven § 3](#)[Lejeloven § 19, stk. 2](#)[Lejeloven § 38](#)[Lejeloven § 40, stk. 1](#)

PRAKSIS **Huslejenævnet** · Nedsættelse af leje til omkostningsbestemt niveau for ejendom opført i 1988

24.02.2026

Huslejenævnet · Byfornyelsestillæg: Udlejers ret til optrapning fastholdes, men lejenedsættelse grundet manglende varslingsdokumentation

17.04.2025

Huslejenævnet · Stadfæstelse af huslejenedsættelse: Manglende dokumentation for gennemgribende modernisering i Hellerup

13.03.2024

§ 11 Sammenfatning og centrale retningslinjer

Praksis fra Højesteret, landsretterne og huslejenævnene tegner et klart billede af lejefastsættelsesområdet:

Dokumentation er alt. Udlejer bærer bevisbyrden for, at hver enkelt post i det omkostningsbestemte budget er en nødvendig og rimelig driftsudgift. Normtal uden konkret bevis, skønnede beløb uden fakturaer og udgifter, der retteligt hører under vedligeholdelse, afvises konsekvent. Huslejenævnene stiller i stigende grad krav om dokumentation fremlagt *på varslings tidspunktet*, ikke efterfølgende.

Formelle krav er ufravigelige. Varslingen til beboerrepræsentationen efter § 30 skal indeholde:

- Den samlede fremtidige lejes størrelse for hvert lejemål – inkl. forbedringstillæg
- Oplysning om beboerrepræsentationens eventuelle udtalelser
- Vejledning om adgangen til at kræve supplerende oplysninger inden 3 uger

Manglende overholdelse medfører ugyldighed af *hele* lejeforhøjelsen. Nævnene afviser typisk at give frist til berigtigelse, da manglerne anses for at have *væsentlig* betydning.

Sammenligningslejemål er snævert reguleret. For småejendomme gælder, at sammenligningslejemål efter § 32 skal være § 23-regulerede – og for blandede ejendomme skal der sammenlignes med tilsvarende blandede ejendomme.

Lighedsreglen binder udlejer. Nye lejere kan ikke pålægges mere byrdefulde vilkår end eksisterende lejere – også selv om forskellen skyldes lovbestemte begrænsningsregler.

For beslægtede emner: vedligeholdelsespligt og forbedringsforhøjelser behandles under [/praksisoversigt/huslejenaevn-vedligehold](#); fraflytning og depositum under [/praksisoversigt/huslejenaevn-fraflytning](#).

LOV

[Lejeloven § 22, stk. 1](#)
[Lejeloven § 30](#)
[Lejeloven § 32](#)

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Lejeloven § 19	stk. 1	Lejeloven § 22	stk. 1
Lejeloven § 23	stk. 1	Lejeloven § 24	stk. 1
Lejeloven § 25	stk. 1	Lejeloven § 30	
Lejeloven § 32			

MATERIALE Citerede afgørelser

30 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

5

18.09.2024 Afvisning af sammenligningslejemål uden § 23-regulering i sag om småhuse

7731-2024

13.06.2024	Højesterets dom om begrænsning af sammenligningslejemål i blandede småejendomme ved huslejerregulering	bs-52915-2023-hjr
24.08.2023	Højesterets afgørelse om lejerens partsstatus i sager om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser	bs-37447-2022-hjr
28.06.2023	Højesterets dom om varsling af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi i småejendomme	3404-4057
09.09.2022	Højesterets dom om ensartet leje: Begrænsninger i lejeforhøjelser for eksisterende lejere kommer også nye lejere til gode	bs-27157-2021-hjr
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		2
03.04.2023	Landsretten stadfæster dom om lejeforhøjelse	4866-5871
29.10.2021	Landsretsdom om udlejers ret til at vælge lejeforhøjelse efter det lejedes værdi fremfor forbedringsregler i store småhuse	2556-4061
HUSLEJENÆVN ET · NÆVN / KLAGEINSTANS		22
09.04.2026	Huslejenævnet afviser omkostningsbestemt lejeforhøjelse – beboerrepræsentationens indsigelse indgivet for sent	147-71943
24.02.2026	Nedsættelse af leje til omkostningsbestemt niveau for ejendom opført i 1988	147-71057
16.09.2025	Godkendelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendom fra 1991, trods indsigelse om overskridelse af det lejedes værdi	147-71982
28.08.2025	Omkostningsbestemt lejeforhøjelse tilsidesat grundet formelle mangler i varslingen til beboerrepræsentationen	147-71950
25.08.2025	Huslejenævnet kender varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse ugyldig grundet manglende oplysning om forbedringstillæg til beboerrepræsentationen	101
24.06.2025	Varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse kendt ugyldig, da beboerrepræsentationen ikke modtog oplysninger om den fremtidige lejes størrelse	2022-0325876
19.06.2025	Huslejenævnet tilsidesætter omkostningsbestemt lejeforhøjelse: Ugyldig varsling grundet manglende formalia i Lejeloven § 30	147-120929
17.04.2025	Byfornyelsestillæg: Udlejers ret til optrapning fastholdes, men lejenedsættelse grundet manglende varslingsdokumentation	101
02.04.2025	Afslag på omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og fejlagtige budgetposter	2024-0001743
24.03.2025	Huslejenævnet nedsætter leje i mindre ejendom baseret på skyggebudget	03.09.00 - - K02-2-25
21.03.2025	Delvis ugyldighed af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet formelle mangler i varsling	157-53429
11.03.2025	Nedsættelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og uforklaret merleje	101
26.02.2025	Lejeforhøjelse underkendt: Manglende oplysninger om beboerrepræsentationens bemærkninger og slutleje gør varsling ugyldig	101

21.02.2025	Ankenævn godkender delvis lejeforhøjelse og ophæver tillægsgebyr efter tvist om driftsudgifter og ejendommens omfang	101
13.02.2025	Godkendelse af omkostningsbestemt leje på 671,85 kr./m ² trods manglende dokumentation for forbedringer og påstand om mere byrdefulde vilkår ved ejendomsovergang fra andelsboligforening	147-71152
29.01.2025	Huslejenævnet i Gentofte: Afgørelse om omkostningsbestemt leje, afkastberegning, parkering, vedligeholdelse og lejemålsareal	157-117679
22.01.2025	Nedsættelse af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation og forkert beregningsgrundlag	101
25.10.2024	Huslejenævnet afgør delvis ugyldighed af lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation for driftsudgifter	157-53459
14.06.2024	Huslejenævnets afgørelse om omkostningsbestemt lejeforhøjelse og godkendelse af driftsudgifter	101
13.03.2024	Stadfæstelse af huslejenedsættelse: Manglende dokumentation for gennemgribende modernisering i Hellerup	101-125753
22.11.2023	Afvisning af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i København K på grund af manglende dokumentation	101-126038
22.11.2023	Afvisning af omkostningsbestemt lejeforhøjelse grundet manglende dokumentation for flyttesyn og tidligere forbedringer	101-126666
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
13.09.2023	Parkering af bil i område reserveret til motorcykler trods manglende afmærkning på asfalten	park-4057