

PRAKSISOVERSIGT · BOLIG- & EJENDOMSDOKUMENTER

Lejekontrakt (beboelse, typeformular A10)

Boliglejekontrakten på den autoriserede typeformular A, 10. udgave – § 11-fravigelserne, de ufravigelige lejerregler og de vilkår der bortfalder på en forkert blanket

Version 1 · Opdateret 21. jul. 2026 · 23 afgørelser · 2023-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lejekontrakten for beboelse fastlægger vilkårene mellem en **udlejer** (ejer, andelshaver, ejerlejlighedsejer eller fremlejegiver) og en **lejer** om brugsretten til en bolig i den private udlejningssektor. Kontrakten regulerer alt fra lejens størrelse og depositum til vedligeholdelse, forbrugsafregning og hvordan lejemålet skal afleveres ved fraflytning. Men den er ikke et frit aftaledokument: store dele af [lejeloven](#) kan ikke fraviges til skade for lejer, og de dele, der *kan* fraviges, kan kun fraviges, hvis fravigelsen står udtrykkeligt i aftalen.

Bruger udlejer en standardiseret kontrakt – en "blanket" – skal det være den autoriserede **typeformular A, 10. udgave**, offentliggjort i [Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 2](#) med hjemmel i [Lejeloven § 14](#). Formularen har elleve paragraffer, og den ellefte – "Særlige vilkår" – er dokumentets tyngdepunkt: her og kun her samles enhver fravigelse af lovens almindelige ordning. Siden 1. februar 2025 findes formularen også i en autoriseret engelsksproget udgave, typeformular A, 10. udgave (ENG).

Oversigten er ordnet efter kontraktens egen systematik: først hvornår formularkravet overhovedet udløses, dernæst en checkliste over hvad kontrakten skal indeholde felt for felt, så de typiske fejl med deres konsekvens – og til sidst uddybende afsnit om blanketbegrebet, § 11-fravigelserne, de ufravigelige kerneregler og hvordan huslejenævn og boligret håndhæver dem.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Der er ingen pligt til at oprette en skriftlig boliglejekontrakt – efter [Lejeloven § 11, stk. 1](#) skal aftalen kun være skriftlig, når en af parterne kræver det.
- 02** Bruges der en standardiseret kontrakt, SKAL det være den autoriserede typeformular A, 10. udgave – ellers er ethvert vilkår, der pålægger lejer større forpligtelser eller giver færre rettigheder end loven, ugyldigt, jf. [Lejeloven § 14, stk. 3](#).
- 03** Ugyldigheden er delvis, ikke total: lejeforholdet består, men falder tilbage på lovens ordning – typisk med den indvendige vedligeholdelsespligt hos udlejer og uden istandsættelseskrav ved fraflytning.
- 04** Alt, hvad der ikke er udtrykkeligt aftalt, gælder på lovens vilkår, jf. [Lejeloven § 11, stk. 2](#) – derfor afgør formularens § 11 "Særlige vilkår", hvad parterne reelt har aftalt.

- 05** Et vilkår er ikke gyldigt, bare fordi det står i § 11: det skal angå en regel, der overhovedet KAN fraviges. Trappeleje, "nyistandsat"-krav og indskrænkninger i opsigelsesværet er ugyldige uanset placering.
- 06** Ind- og fraflytningssyn er obligatorisk for enhver udlejer med mere end ét beboelseslejemål, og én formfejl i indkaldelse, rapport eller frist får HELE istandsættelseskravet til at bortfalde, jf. [Lejeloven § 90, stk. 3](#) og [§ 187, stk. 5](#).
- 07** Depositum og forudbetalt leje må hver højst udgøre 3 måneders leje, og forudbetalt leje må hverken overstige lejen i opsigelsesperioden eller indeholde aconto-bidrag til forbrug, jf. [Lejeloven § 59](#).
- 08** En tidsbegrænsning kan tilsidesættes af boligretten, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold – også når den er "forlænget" via en opsigelsesblanket, jf. [Lejeloven § 173, stk. 3](#).

§ 1 Hvornår er dokumentet påkrævet?

Ikke lovpligtigt at have en skriftlig kontrakt overhovedet. En boliglejeaftale kan indgås mundtligt. Efter [Lejeloven § 11, stk. 1](#) skal lejeaftalen og andre aftaler om det lejede kun udfærdiges skriftligt, "når en af parterne kræver det". Både udlejer og lejer kan altså til enhver tid kræve skriftlighed – men gør ingen af dem det, er aftalen ikke desto mindre bindende.

Betinget lovpligt: bruger man en blanket, skal det være typeformular A10. Pligten udløses af *formen*, ikke af aftalen. Efter [Lejeloven § 14, stk. 1](#) må der ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse "kun anvendes blanketter, hvis de er autoriseret". Og en blanket er efter [§ 14, stk. 2](#) en skriftlig lejeaftale, der indeholder lejevilkår, som *egner sig* til benyttelse over for flere lejere og fremtræder standardiseret. Ifølge forarbejderne er det ikke afgørende, at kontrakten faktisk har været brugt over for flere lejere – det er nok, at den er udarbejdet, så den egner sig til det. I praksis betyder det, at stort set enhver genbrugsskabelon, ethvert downloadet dokument og enhver administrator-standard er en blanket.

Hvilken formular er den rigtige? Den gældende autoriserede blanket er **typeformular A, 10. udgave, af 1. september 2022** (dansk) og **typeformular A, 10. udgave (ENG), af 1. januar 2025** (engelsk), jf. §§ 2 og 3 i bekendtgørelsen. Den engelske udgave kan kun anvendes på lejeforhold indgået efter 1. februar 2025. Den forrige udgave – typeformular A, 9. udgave – mistede sin autorisation **1. januar 2023**; frem til den dato var den midlertidigt sidestillet, jf. § 4, stk. 3, i [Bekendtgørelse nr. 1214 af 30. august 2022](#). Kontrakter indgået på A9 efter nytår 2023 er dermed indgået på en uautoriseret blanket.

Frivilligt, men risikabelt: den individuelt udformede kontrakt. Udlejeren kan lovligt skrive en helt individuel kontrakt til den enkelte lejer – så gælder blanketreglen ikke. Men vurderingen er konkret og hård: så snart dokumentet er egnet til genbrug, er man i § 14. Og vælger man slet ingen skriftlig kontrakt, gælder lovens deklaratoriske ordning ubeskåret, herunder at **udlejeren** har den indvendige vedligeholdelsespligt og ikke kan kræve istandsættelse ved fraflytning.

Anvendelsesområdet. Typeformular A dækker privat udlejning af beboelseslejligheder, blandede lejemål og værelser. Almene boliger er reguleret af [almenlejeloven](#) med sin egen typeformular, og lokaler til erhverv af [erhvervslejeloven](#). Kravet gælder også fremlejeforhold om beboelse.

§ 2 Det skal dokumentet indeholde

1. Kontrakten skal være oprettet på den gældende autoriserede typeformular A, 10. udgave (dansk eller engelsk), hvis der overhovedet anvendes en standardiseret blanket. Kun logo i forsidens øverste venstre hjørne må tilføjes; sidestørrelsen skal være A4, og sideantallet for henholdsvis kontrakt og den medfølgende vejledning må ikke fraviges. (*Lejeloven § 14, stk. 1*)
2. Formularens § 1 skal identificere udlejer og lejer(e) samt det lejede – adresse, etage, areal, hvilke rum og lokaler der er omfattet, og om der er tale om lejlighed, enkeltværelse eller blandet lejemål. Ved den engelske udgave skal samtlige felter udfyldes på engelsk. (*Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 3, stk. 2*)
3. Formularens § 2 skal angive lejeforholdets begyndelse, opsigelsesvarsler og en eventuel tidsbegrænsning. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører den uden opsigelse ved lejetidens udløb – men tidsbegrænsningen skal kunne begrundes sagligt i udlejerens forhold, ellers kan boligretten tilsidesætte den. (*Lejeloven § 173, stk. 3*)
4. Formularens § 3 skal angive lejens størrelse, betalingstermin og betalingssted samt hvilke aconto-beløb der opkræves. Er lejens størrelse ikke aftalt, fastsættes den efter lovens regler om omkostningsbestemt leje eller det lejedes værdi. (*Lejeloven § 11, stk. 3*)
5. Ønskes lejen reguleret årligt efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, skal det være udtrykkeligt aftalt i kontrakten. Er ejendommen omfattet af udlejerens beslutning om nettoprisindeksregulering efter § 26, skal det tillige fremgå, hvornår 2-årsperioden udløber. (*Lejeloven § 53, stk. 2*)
6. Formularens § 4 skal angive depositum og forudbetalt leje. Depositum må højst udgøre 3 måneders leje, og forudbetalt leje højst 3 måneders leje – og må samtidig ikke overstige den leje, der skal betales i lejerens opsigelsesperiode. (*Lejeloven § 59, stk. 1*)
7. Formularens § 5 skal angive, om udlejer leverer varme, varmt og koldt vand samt el, og hvordan det afregnes. Leverer udlejer varme og opvarmning af vand, må udgiften som hovedregel ikke indeholdes i lejen, men skal afregnes særskilt via forbrugsregnskab. (*Lejeloven § 65, stk. 1*)
8. Formularens §§ 6 og 7 skal beskrive adgangen til fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester samt lejemålets stand ved indflytning, herunder om det overtages nyistandsat. Udlejere med mere end én beboelseslejlighed skal desuden afholde indflytningssyn, udarbejde en indflytningsrapport og indkalde lejeren hertil. (*Lejeloven § 90, stk. 1*)
9. Formularens § 8 skal fordele den indvendige og udvendige vedligeholdelse mellem parterne. Lejeren kan overtage vedligeholdelsespligten, men det kan aldrig aftales, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens egen vedligeholdelsespligt. (*Lejeloven § 115, stk. 1*)
10. Formularens §§ 9 og 10 skal angive medfølgende inventar og hårde hvidevarer samt oplysninger om beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige forhold ved det lejede. Bemærk at en husorden, som udlejer en ensidigt kan fastsætte og ændre, ikke er omfattet af blanketreglen.
11. Formularens § 11 "Særlige vilkår" skal indeholde ENHVER fravigelse af lejelovens deklaratoriske regler samt alle individuelt aftalte vilkår. Er en fravigelse ikke udtrykkeligt fastsat i aftalen, anses lejeaftalen for indgået på lovens vilkår på det punkt. (*Lejeloven § 11, stk. 2*)
12. Kontrakten bør dateres og underskrives af samtlige parter, og lejeren bør have udleveret sit eget eksemplar inklusive den vejledning, der er en integreret del af den autoriserede blanket. Ved flere lejere bør hæftelsesforholdet og opsigelsesadgangen fremgå udtrykkeligt af § 11.

LOV

Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 3, stk. 2

Lejeloven § 11, stk. 2, 3

Lejeloven § 14, stk. 1

Lejeloven § 53, stk. 2

Lejeloven § 59, stk. 1

Lejeloven § 65, stk. 1

Lejeloven § 90, stk. 1

Lejeloven § 115, stk. 1

Lejeloven § 173, stk. 3

§ 3 Blanket eller individuel kontrakt – hvornår slår § 14 til?

Blanketbegrebet er defineret i [Lejeloven § 14, stk. 2](#): en skriftlig lejeaftale, der indeholder lejevilkår, som **egner sig** til benyttelse over for flere lejere og fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede. Forarbejderne til bestemmelsen slår fast, at skriftlige lejeaftaler skal være *individuel udformet over for den enkelte lejer* for ikke at være en blanket, og at det ikke er afgørende, om aftalen faktisk er anvendt over for flere lejere – det er nok, at den er udarbejdet, så den egner sig til det. At den har været brugt flere gange, indgår dog som et moment i vurderingen. Reglen omfatter både selve lejeaftalen og senere aftaler, der ændrer eller supplerer den, men ikke vilkår som udlejerens ensidigt kan fastsætte og ændre, fx en husorden.

Den gældende autoriserede blanket er typeformular A, 10. udgave, af 1. september 2022, jf. [bekendtgørelsens § 2](#), suppleret af den engelsksprogede A10 (ENG) af 1. januar 2025, jf. [§ 3](#), som dog kun kan bruges på lejeforhold indgået efter 1. februar 2025. Efter [§ 5](#) anses en blanket også for autoriseret, hvis den med hensyn til **indhold og opstilling** er identisk med typeformularen – men sidestørrelsen skal være A4, sideantallet for kontrakten og den medfølgende vejledning må ikke fraviges, og kun eget logo må placeres i forsides øverste venstre hjørne.

Retsvirkningen af at bruge en uautoriseret blanket er *delvis*, ikke total, ugyldighed. Efter [§ 14, stk. 3](#) er bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige – men lejeforholdet består og kører videre på lovens vilkår. Praksis er kontant. I en afgørelse fra Hjørring Huslejenævn fra marts 2026 var aftalen indgået på blanket 9A i stedet for den gyldige 10A; nævnet fastslog, at der ikke forelå en gyldig lejekontrakt, at den indvendige vedligeholdelse dermed påhvilede udlejerens, og at hele depositummet på 12.000 kr. skulle tilbagebetales. I en anden sag havde udlejerens brugt A9 efter dens autorisationsophør 1. januar 2023, og både afkrydsningen om lejerens indvendige vedligeholdelse og et vilkår om to årlige arbejdsdage blev erklæret ugyldige. En tredje sag angik en A9-formular, hvor udlejerens havde ændret layout, margener og skrifttype og udeladt formularens lovpligtige indledning – blanketten blev anset for uautoriseret. Og i en Silkeborg-sag faldt både vilkåret om indvendig vedligeholdelse (formularens § 8) og om havevedligeholdelse (§ 11) bort, hvorefter udlejerens istandsættelseskrav på 17.250 kr. blev afvist i sin helhed. Uden nogen skriftlig kontrakt overhovedet er resultatet det samme: lejeforholdet anses for indgået på lejelovens vilkår, og udlejerens har den indvendige vedligeholdelsespligt.

LOV

Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 2

Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 5

Lejeloven § 14, stk. 2, 3

PRAKSIS	Huslejenævnet · Lejer får fuldt depositum tilbage – ugyldig lejekontrakt (blanket 9A) fritager udlejer for istandsættelseskrav	26.03.2026
	Huslejenævnet · Delvis godkendelse af istandsættelseskrav: Uautoriseret typeformular ændrede vedligeholdelsespligten	18.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Ugyldig lejekontrakt, trappeleje og fraflytningskrav ved lejemål i Silkeborg	13.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender varslet lejeforhøjelse trods ugyldige kontraktvilkår om vedligeholdelse	24.04.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet erklærer lejekontraktens vedligeholdelsesklausuler ugyldige grundet forkert typeformular, men afviser de fleste konkrete vedligeholdelseskrav og krav om el-afgiftsreduktion.	09.12.2024
Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejers istandsættelseskrav grundet manglende lejekontrakt og lejeforhold på Lejelovens vilkår	11.09.2024
Huslejenævnet · Ugyldig lejekontrakt medfører bortfald af krav om maling ved fraflytning	19.04.2023

§ 4 § 11 "Særlige vilkår" – kontraktens tyngdepunkt

Typeformularens elleve paragraffer er bygget op, så §§ 1-10 dækker de standardiserede felter (parter og det lejede, lejeforholdets begyndelse og ophør, leje og betaling, depositum, forbrug, antenne og internet, lejemålets stand ved ind- og fraflytning, vedligeholdelse, inventar samt beboerrepræsentation, husdyr og husorden), mens **§ 11** er det åbne felt, hvor parterne skriver alt det, de individuelt har aftalt. Den juridiske grund til, at netop dette felt er afgørende, står i [Lejeloven § 11, stk. 2](#): *"En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår, i det omfang der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen."* Lovens deklatoriske ordning er med andre ord default – en fravigelse gælder kun, hvis den er skrevet ind, og formularens systematik lægger op til, at den skrives ind i § 11, hvor lejeren har en reel mulighed for at læse den.

Typiske § 11-vilkår er nettoprisindeksregulering, gensidig uopsigelighed i en periode, begrænsninger i fremleje og bytte, ansvar for have og udenomsarealer, aftale om at lejeren overtager vedligeholdelsen, og oplysninger om at lejemålet overtages nyistandsat. Men **det er ikke nok at et vilkår står i § 11** – vilkåret skal også angå en regel, der overhovedet kan fraviges. Store dele af lejeloven er præceptiv: [§ 53, stk. 1](#) gør reglerne om lejefastsættelse ufravigelige til skade for lejeren bortset fra nettoprisindeksregulering, [§ 115](#) begrænser hvad der kan aftales om vedligeholdelse og istandsættelse, og [§ 189](#) gør flyttesynsreglerne ufravigelige. Hertil kommer [§ 22, stk. 1](#), hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales vilkår, der samlet set er mere byrdefulde for lejeren end for andre lejere i ejendommen.

Praksis om § 11 falder i to grupper. Den første er de vilkår, der er ugyldige uanset placering: en trappelejeklausul i § 11 om stigning med 100 kr. pr. måned hvert år er blevet tilsidesat som stridende mod forbuddet mod trappeleje siden 1. juli 2015, og en klausul om stigning med 200 kr. hvert andet år ligeledes. En reguleringsklausul, der byggede på Nationalbankens inflationstal, blev kendt ugyldig, fordi lovgrundlaget på aftaletidspunktet ikke gav adgang til den slags regulering. Den anden gruppe er de vilkår, der er gyldige, netop *fordi* de står der: da en udlejer i Hjørring havde aftalt nettoprisindeksregulering udtrykkeligt i kontraktens § 11, godkendte nævnet reguleringen fuldt ud. Modsat afviste et nævn i Skanderborg en stigning på 390 kr. pr. måned, fordi kontrakten var tavs om nettoprisindeks – og et andet nævn afviste opkrævning med tilbagevirkende kraft, da meddelelse om regulering skal gives *inden* betalingstidspunktet.

LOV	Lejeloven § 11, stk. 2	Lejeloven § 22, stk. 1	Lejeloven § 34, stk. 1
	Lejeloven § 53, stk. 2		

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser nettoprisindeksreguleret lejeforhøjelse grundet manglende aftale i lejekontrakten	22.10.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser lejers krav om vedligeholdelsesmangler og godkender huslejeregulering efter nettoprisindekset	25.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Ugyldig lejekontrakt, trappeleje og fraflytningskrav ved lejemål i Silkeborg	13.05.2025
	Huslejenævnet · Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	12.11.2024

Huslejenævnet · Lejer får medhold i sag om ugyldig trappeleje og udlejers for sent fremsatte fraflytningskrav	04.11.2024
Huslejenævnet · Afgørelse om omkostningsbestemt leje og ugyldighed af trappelejeklausul i København	13.05.2024
Huslejenævnet · Ugyldighed af trappelejeklausul og manglende aftalegrundlag for nettoprisindeksregulering	07.02.2024

§ 5 De ufravigelige kerneregler kontrakten aldrig kan flytte

Opsigelsesværet. En boliglejer kan som udgangspunkt ikke opsiges. [Lejeloven § 170](#) opregner de få lejemålstyper, hvor udlejerens har en fri opsigelsesadgang (værelse i udlejerens egen bolig, det ene lejemål i et tofamiliehus udlejerens selv bebor, ejer- og andelsbolig ejeren selv vil bebo), og [§ 171](#) udtømmende de grunde, der ellers kan bære en opsigelse. Efter [§ 176](#) er opsigelsen ugyldig, hvis den ikke er skriftlig og indeholder oplysning om opsigelsesgrunden og lejerens indsigelsesadgang. Vilkår i § 11, der udvider opsigelsesadgangen, er derfor virkningsløse.

Tidsbegrænsning. En tidsbestemt lejeaftale ophører uden opsigelse ved lejetidens udløb, men [§ 173, stk. 3](#) giver boligretten adgang til at tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Københavns Byret tilsidesatte i 2023 en femårig tidsbegrænsning, hvor udlejerens alene havde henvist til et generelt forretnings- og udlejningskoncept, og hvor lejerens "opsigelse" med to års varsel reelt var en forlængelse af det tidsbegrænsede lejemål; Østre Landsret stadfæstede i maj 2025 og afviste samtidig, at lejerens havde udvist retsfortabende passivitet. Bruges lejemålet med udlejerens vidende i mere end en måned efter lejetidens udløb, fortsætter lejeforholdet i øvrigt uden tidsbegrænsning.

Normalistandsættelse ved fraflytning. Efter [§ 187, stk. 1](#) skal lejerens aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen bortset fra slid og ælde, der ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt – og 3. pkt. slår fast, at det **ikke kan pålægges lejerens at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejerens overtog det**. Parallelt bestemmer [§ 115, stk. 1](#), at det ikke kan aftales, at lejerens ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele, der er omfattet af lejerens egen vedligeholdelsespligt. Blev lejemålet faktisk overtaget nyistandsat, kan udlejerens godt kræve maling ved fraflytning – men det skal dokumenteres, og nævnene nedsætter rutinemæssigt krav, hvor indflytningsrapport og fotomateriale ikke bærer omfanget.

Ind- og fraflytningssyn. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne ved indflytning og udarbejde en indflytningsrapport, jf. [§ 90](#), og senest 2 uger efter at være blevet bekendt med fraflytningen afholde flyttesyn med mindst 1 uges skriftligt varsel, jf. [§ 187, stk. 3](#). Rapporterne skal udleveres ved synet eller sendes senest 2 uger efter. Alle krav er ufravigelige efter [§ 189](#).

Depositum. [§ 59](#) sætter loftet på 3 måneders leje for depositum og 3 måneders leje for forudbetalt leje, idet den forudbetalte leje samtidig ikke må overstige lejen i lejerens opsigelsesperiode. Nedsætter huslejenævnet lejen, skal depositummet nedsættes tilsvarende – i én sag skulle udlejerens tilbagebetale 4.950 kr. af depositummet, alene fordi lejen blev sat ned. Og forudbetalt leje må ikke indeholde aconto-bidrag til varme og vand; gør den det, skal differencen betales tilbage.

LOV	Lejeloven § 59, stk. 1	Lejeloven § 115, stk. 1	Lejeloven § 170	Lejeloven § 173, stk. 3
	Lejeloven § 187, stk. 1	Lejeloven § 189		

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 · Tvist om lejens størrelse, tilbagebetaling af depositum og ulovlig opkrævning af acontovand for værelse i Valby	25.02.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav og depositum, samt Ankenævnets ophævelse af tillægsgebyr	01.10.2024
Huslejenævnet · Lejenedsættelse og tilbagebetaling af overbetalt leje og depositum, da årslejen væsentligt oversteg det lejedes værdi	20.09.2024

§ 6 Håndhævelsen: huslejenævn, boligret og hvad formfejl koster

Tvister om lejekontraktens vilkår afgøres i første række af **huslejenævnet**, ikke af domstolene. Nævnet afgør uenighed om depositum og forudbetalt leje efter [Lejeloven § 63](#), om vedligeholdelse efter [§ 114](#), om fraflytningsopgørelsen efter [§ 190](#) og om urimelige lejevilkår efter [§ 34](#), hvor nævnet direkte kan *ændre* lejevilkårene. Nævnets afgørelse kan indbringes for boligretten inden 4 uger. Spørgsmål om tidsbegrænsningens gyldighed og om opsigelser hører derimod under boligretten fra start.

Håndhævelsen er mærkbar. Får lejerer fuldt medhold, pålægges udlejer et tillægsgebyr til nævnet efter [lov om boligforhold § 82, stk. 2](#) – i de nyeste afgørelser omkring 7.000 kr. Efterleves afgørelsen ikke, indberettes det til Grundejernes Investeringsfond, hvilket kan føre til frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jf. [§ 20](#) og [§ 21, stk. 2](#). Endelig skal udlejer efter [Lejeloven § 194](#) inden 2 uger orientere beboerrepræsentationen eller samtlige lejere om enhver afgørelse, hvor en lejer helt eller delvis får medhold – og overtrædelse af den pligt straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Én formfejl i én kontrakt kan altså udløse krav fra hele ejendommen.

De dyreste fejl er de rent formelle. Et krav på 94.577,30 kr. bortfaldt i sin helhed, fordi den endelige indkaldelse til flyttesynet skete med én dags varsel – og lejerens skriftlige fuldmagt kunne ikke reparere det, da den var afgivet under pres for et ulovligt gebyr. Et ensidigt gennemført syn uden lovpligtigt varsel kostede tilsvarende udlejer hele kravet. Manglende fraflytningsrapport har flere gange ført til fuld tilbagebetaling af depositum, og manglende indflytningsrapport udløser bortfald direkte efter [§ 90, stk. 3](#). Og fremsættes istandsættelseskravet ikke inden 2 uger fra flyttesynet eller fraflytningsdagen, er det tabt uanset dets berettigelse, jf. [§ 187, stk. 2](#).

De emner, kontraktens felter udløser i praksis, er behandlet i egne oversigter: [lejefastsættelse og lejeregulering](#), [huslejenævnets praksis om fraflytning og istandsættelse](#), [vedligeholdelsestvister](#), [opsigelse af lejemål](#), [fremleje af boliglejemål](#), [udsættelse ved lejerestance](#) og [skimmelsvamp og huslejenedsættelse](#).

LOV	Lejeloven § 63	Lejeloven § 114, stk. 1	Lejeloven § 187, stk. 2	Lejeloven § 190
	Lejeloven § 194, stk. 1			
PRAKSIS	Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt efter manglende overholdelse af frister for fraflytningssyn			09.01.2026
	Huslejenævnet · Fremlejegiver pålagt at tilbagebetale fuldt depositum, da krav om istandsættelse var forældet, og skriftlig tilbagebetalingsaftale ikke var overholdt			19.12.2025
	Huslejenævnet · Manglende indflytningsrapport medførte fuld tilbagebetaling af depositum			19.09.2025
	Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende overholdelse af varslingsfrist for fraflytningssyn			31.03.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejers istandsættelseskrav grundet manglende lejekontrakt og lejeforhold på Lejelovens vilkår			11.09.2024
	Huslejenævnet · Udlejer mister istandsættelseskrav og pålægges tilbagebetaling af fuldt depositum pga. manglende fraflytningsrapport			24.01.2024

§ 7 Typiske faldgruber

Typeformular A, 9. udgave brugt efter 1. januar 2023. A9 mistede sin autorisation 1. januar 2023, og A8 endnu tidligere. Bruges en udløbet formular, er kontrakten indgået på en uautoriseret blanket, og alle vilkår, der belaster lejereren mere end loven, er ugyldige efter [Lejeloven § 14, stk. 3](#). Huslejenævnene har gentagne gange annulleret afkrydsningen om, at lejereren har den indvendige vedligeholdelse – med den følge at hele istandsættelseskravet ved fraflytning bortfaldt, og depositummet skulle betales tilbage fuldt ud.

Formularen "pyntet" med eget layout, margener eller skrifttype. Bekendtgørelsen tillader kun mindre fravigelser uden betydning for indholdet, og sidestørrelse (A4) samt sideantal må slet ikke ændres. Ændres margener, skrifttype eller opsætning, eller udelades formularens obligatoriske indledningstekst, mister blanketten autorisationen – også selv om teksten i øvrigt er den rigtige. Konsekvensen er den samme totale ugyldighed af de byrdefulde vilkår.

Fravigelser skrevet ind i §§ 1-10 i stedet for i § 11. Formularens § 11 er det eneste sted, hvor fravigelser af lovens deklaratoriske ordning hører hjemme, og hvor lejereren har en reel chance for at opdage dem. Skjules en byrdefuld fravigelse i et fortrykt felt eller i en uklar formulering andetsteds i kontrakten, risikerer udlejereren, at vilkåret ikke anses for udtrykkeligt aftalt, jf. [Lejeloven § 11, stk. 2](#) – og at lejeforholdet på det punkt kører videre på lovens vilkår.

Trappeleje og hjemmestrikkede reguleringsklausuler i § 11. Aftaler om, at lejen stiger med et fast kronebeløb på bestemte datoer, har været ulovlige siden 1. juli 2015. Efter [Lejeloven § 53](#) kan lejen alene aftales reguleret én gang årligt efter nettoprisindekset. Klausuler om stigning "med 100 kr. pr. måned pr. 1. januar" eller efter Nationalbankens inflationstal er ugyldige, og udlejereren skal tilbagebetale samtlige opkrævede stigninger – typisk 3 år tilbage efter forældelsesreglerne, og længere hvis fristen er suspenderet.

Nettoprisindeks opkrævet uden aftale – eller varslet for sent. Regulering efter nettoprisindeks kræver en udtrykkelig aftale i kontrakten; er feltet ikke udfyldt, er der ingen hjemmel, og stigningen afvises. Selv med gyldig aftale skal den skriftlige meddelelse gives inden reguleringstidspunktet: nævnene har fastslået, at der ikke kan opkræves med tilbagevirkende kraft, og at meddelelse ét til to år efter reguleringsdatoen indebærer retsfortabende passivitet.

Krav om at aflevere lejemålet "nyistandsat". Efter [Lejeloven § 187, stk. 1, 3. pkt.](#), kan det ikke pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejereren overtog det, og reglen er ufravigelig efter [§ 189](#). Et generelt "nyistandsat"-vilkår i § 11 er derfor ugyldigt, medmindre lejemålet faktisk blev overtaget nyistandsat og indflytningsrapporten dokumenterer det. Uden dokumentation nedsættes eller bortfalder kravet.

Depositum og forudbetalt leje sat for højt – eller blandet med aconto. Depositum og forudbetalt leje må hver højst udgøre 3 måneders leje efter [Lejeloven § 59](#), og forudbetalt leje må ikke indeholde aconto-bidrag til varme, vand og el. Nedsættes lejen efterfølgende af huslejenævnet, skal depositum og forudbetalt leje reguleres tilsvarende, og det overskydende betales tilbage med renter.

Flyttesyn springes over, indkaldes for sent eller gennemføres ensidigt. Udlejere med mere end ét beboelseslejemål skal syne ved indflytning og senest 2 uger efter fraflytning, indkalde skriftligt med mindst 1 uges varsel og udlevere eller sende rapporten rettidigt. Overtrædes bare ét af kravene, bortfalder hele istandsættelseskravet efter [Lejeloven § 187, stk. 5](#) – i én nævnsafgørelse et krav på 94.577 kr., der faldt til nul, fordi indkaldelsen kom dagen før synet.

§ 8 Relaterede dokumenter

- [Erhvervslejekontrakt](#) – Lejekontrakten for butik, kontor og lager – aftalefrihedens marked, markedslejeregulering og afståelsesret
- [Købsaftale \(fast ejendom\)](#) – Bolighandlens hoveddokument – fortrydelsesret, advokatforbehold, huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfraskrivelse
- [Kautionserklæring](#) – At hæfte for andres gæld – selvskyldner vs. simpel kaution, bankens oplysningspligter og privatkautionistens værn

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler § 2		Lejeloven § 11	stk. 2
Lejeloven § 14	stk. 3	Lejeloven § 53	stk. 2
Lejeloven § 59	stk. 1	Lejeloven § 90	stk. 3
Lejeloven § 173	stk. 3	Lejeloven § 187	stk. 5

MATERIALE Citerede afgørelser

23 afgørelser

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		1
27.05.2025	Østre Landsret stadfæster tilsidesættelse af tidsbegrænsning i lejemål	9935-11626
BYRET TEN · FØRSTE INSTANS		1
06.03.2023	Byret tilsidesatte tidsbegrænsning i lejemål og anså opsigelse for en ugyldig forlængelse	9847-11517
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		21
26.03.2026	Lejer får fuldt depositum tilbage – ugyldig lejekontrakt (blanket 9A) fritager udlejer for istandsættelseskrav	860-130804
09.01.2026	Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt efter manglende overholdelse af frister for fraflytningssyn	147-125396

19.12.2025	Fremlejegiver pålagt at tilbagebetale fuldt depositum, da krav om istandsættelse var forældet, og skriftlig tilbagebetalingsaftale ikke var overholdt	147-128944
18.12.2025	Delvis godkendelse af istandsættelseskrav: Uautoriseret typeformular ændrede vedligeholdelsespligten	250-122411
22.10.2025	Huslejenævnet afviser nettoprisindeksreguleret lejeforhøjelse grundet manglende aftale i lejekontrakten	746-124185
25.09.2025	Huslejenævnet afviser lejers krav om vedligeholdelsesmangler og godkender huslejeregulering efter nettoprisindekset	860-121600
19.09.2025	Manglende indflytningsrapport medførte fuld tilbagebetaling af depositum	740-120324
13.05.2025	Huslejenævnet: Ugyldig lejekontrakt, trappeleje og fraflytningskrav ved lejemål i Silkeborg	740-118055
24.04.2025	Huslejenævnet godkender varslet lejeforhøjelse trods ugyldige kontraktvilkår om vedligeholdelse	316-118566
31.03.2025	Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende overholdelse af varslingsfrist for fraflytningssyn	101
25.02.2025	Twist om lejens størrelse, tilbagebetaling af depositum og ulovlig opkrævning af acontovand for værelse i Valby	101
09.12.2024	Huslejenævnet erklærer lejekontraktens vedligeholdelsesklausuler ugyldige grundet forkert typeformular, men afviser de fleste konkrete vedligeholdelseskrav og krav om el-afgiftsreduktion.	320-116589
12.11.2024	Ugyldig tilbagevirkende lejeforhøjelse baseret på nettoprisindeks i Kolding	621-57190
04.11.2024	Lejer får medhold i sag om ugyldig trappeleje og udlejers for sent fremsatte fraflytningskrav	480-58281
01.10.2024	Huslejenævnets afgørelse om fraflytningskrav og depositum, samt Ankenævnets ophævelse af tillægsgebyr	101
20.09.2024	Lejenedsættelse og tilbagebetaling af overbetalt leje og depositum, da årslejen væsentligt oversteg det lejedes værdi	316-55774
11.09.2024	Huslejenævnet afviser udlejers istandsættelseskrav grundet manglende lejekontrakt og lejeforhold på Lejelovens vilkår	316-107199
13.05.2024	Afgørelse om omkostningsbestemt leje og ugyldighed af trappelejeklausul i København	101-125942
07.02.2024	Ugyldighed af trappelejeklausul og manglende aftalegrundlag for nettoprisindeksregulering	H 24/354
24.01.2024	Udlejer mister istandsættelseskrav og pålægges tilbagebetaling af fuldt depositum pga. manglende fraflytningsrapport	710-125912
19.04.2023	Ugyldig lejekontrakt medfører bortfald af krav om maling ved fraflytning	101-125770