

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over lejeret – opsigelse og ophævelse

Materielle betingelser, formkrav og rimelighedsafvejning ved ophør af boliglejemål

Version 2 Opdateret 15. jul. 2026 39 afgørelser · 2004-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Opsigelse og ophævelse er to skarpt adskilte veje ud af et boliglejemål. Opsigelse efter [lejeloven §§ 170-172](#) forudsætter en af de udtømmende opregnede saglige grunde, et varsel og – ved udlejers eget brug – en samlet rimelighedsafvejning; ophævelse efter [§ 182](#) forudsætter væsentlig misligholdelse og bringer lejeforholdet til ophør straks. Praksis viser et markant mønster: opsigelser falder oftest på FORMKRAVENE i [§ 176](#) – Højesteret har i 2025 fastslået, at en opsigelse, der ikke udtrykkeligt oplyser, at lejerens indsigelse skal være SKRIFTLIG, er ugyldig – mens ophævelser falder på VÆSENTLIGHEDSKRAVET i [§ 183](#), hvor bagatelagtige restancer og fristoverskridelser ikke rækker. Til gengæld accepterer domstolene ophævelse uden forudgående advarsel, når lejerens adfærd skaber konkret fare for andre beboere.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Udlejers opsigelsesgrunde er UDTØMMENDE opregnet i lejelovens §§ 170-171 – et almindeligt beboelseslejemål kan ikke opsiges uden saglig grund.
- 02** En opsigelse, der ikke indeholder oplysning om, at lejerens indsigelse skal være SKRIFTLIG, er UGYLDIG (Højesterets dom af 14. marts 2025, BS-33558/2024-HJR) – og manglen kan ikke afhjælpes efterfølgende.
- 03** Lejerens indsigelse pr. E-MAIL opfylder ikke skriftlighedskravet i § 176, stk. 2, og udlejers bekræftelse af modtagelsen helbreder ikke formfejlen (U.2022.4449H).
- 04** Opsigelse efter § 171, stk. 1, nr. 1 kan kun afgives af en FYSISK PERSON, der reelt agter at bobo lejligheden – selskaber er afskåret fra bestemmelsen.
- 05** Rimelighedsafvejningen i § 172, nr. 2 er en retlig standard: alder, helbred, økonomi, ejertid og lejerens muligheder for at finde anden passende bolig vejes konkret – Østre Landsret tilsidesatte i 2025 en opsigelse af en 73-årig lejer efter en sådan afvejning.
- 06** Står hensynene lige, tipper udlejers ejendomsret afvejningen til udlejers fordel, jf. forarbejderne til § 172.

- 07** Ophævelse for manglende leje kræver et LOVLIGT PÅKRAV – tidligst 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag, med udtrykkelig angivelse af ophævelsesrisikoen og en 14-DAGES frist; et påkrav uden tydelig anvisning af betalingsstedet er ugyldigt (BS-8/2014-HJR).
- 08** Betalingsmisligholdelse er som ALTOVERVEJENDE HOVEDREGEL væsentlig; afgørende er, om betalingen sker før eller efter, at ophævelsen kommer frem til lejerer – en forsinkelse på få timer efter påkravsfristen kan være væsentlig.
- 09** Misligholdelsen er kun uvæsentlig efter § 183, stk. 1, hvis BÅDE forsinkelsens længde OG beløbets størrelse er bagatelagtige – er de det, skal fogedretten nægte udsættelsesforretningen fremme (BS-1693/2004-VLR).
- 10** Lejerer kan RETTE FOR SIG og afværge ophævelse i tilfældene i § 182, stk. 1, nr. 1-6 – men ikke i nr. 7-12 (husorden, betingede lejeforhold, kriminalitet mv.), hvor hæveadgangen bevares trods efterfølgende adfærdsændring.
- 11** Ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af fremlejekontrakt kan udgøre væsentlig misligholdelse, navnlig når lejerer trods påmindelser ikke bringer forholdet til ophør (BS-27845/2023-OLR).
- 12** Nægtelse af adgang til fremvisning efter opsigelse berettiger ophævelse efter § 182, stk. 1, nr. 3 – men udlejer bærer bevisbyrden for, at besigtigelsen faktisk er varslet.
- 13** Grov adfærd, der skaber fare for andre beboeres liv og helbred – fx at kaste tunge genstande fra en altan på 10. etage – udgør så væsentlig misligholdelse, at ophævelse er berettiget UDEN forudgående advarsel (BS-200/2018-VLR).
- 14** Huslejenævnets sanktionstrappe ved husordensovertrædelser går påmindelse → advarsel → betinget lejeforhold → opsigelse/ophævelse; bringes forholdet i orden inden nævnets afgørelse, er der ikke grundlag for advarsel.
- 15** Opsigelse med henblik på nedlæggelse eller nedrivning af boligen er kun gyldig, hvis kommunalbestyrelsens samtykke FORELIGGER VED OPSIGELSENS AFGIVELSE, jf. lov om boligforhold § 9, stk. 2.

To veje ud af lejeforholdet: opsigelsens saglighedskrav over for ophævelsens væsentlighedskrav

§ 1

Lejelovens kapitel 20 og 21 opstiller to principielt forskellige ophørsformer, og forskellen har både materiel og processuel betydning.

Opsigelse bringer lejeforholdet til ophør med et VARSEL. Lejerer kan efter [lejeloven § 169](#) frit opsiges, medmindre andet er aftalt. Udlejerer derimod kan kun opsiges i to situationer:

-

Fri opsigelsesadgang i de særlige lejeforhold i § 170 – enkeltværelser i udlejers egen bolig (nr. 1), lejligheden i et tofamilieshus, hvor ejeren bebor den anden (nr. 2), ejer- og andelsboliger, som ejeren selv agter at bo (nr. 3), samt visse blandede lejemål på banegårde, i teatre m.v. (nr. 4).

- **Udtømmende opregnede grunde** i § 171, stk. 1 for ALLE andre lejeforhold: udlejers eget brug (nr. 1), dokumenteret nedrivning eller ombygning (nr. 2), funktionær- og arbejderboliger (nr. 3-4), gentagen manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser i fremlejeforhold (nr. 5), tilsidesættelse af god skik og orden (nr. 6), brud på betingelserne i et betinget lejeforhold (nr. 7) og – som opsamlingsbestemmelse – når »vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet« (nr. 8).

Opsigelsesvarslet er efter § 175, stk. 1 3 måneder, men ved opsigelse efter § 170, nr. 2 og 3, og efter § 171, stk. 1, nr. 1, har lejeren krav på MINDST ET ÅRS varsel, jf. § 175, stk. 2.

Ophævelse efter § 182 bringer derimod lejeforholdet til ophør STRAKS. Lejeren skal efter § 184, stk. 1 fraflytte omgående og betale leje indtil det tidspunkt, hvor lejeren kunne være fraflyttet med sædvanligt varsel, samt erstatte udlejerens tab, herunder udsættelsesomkostningerne. Modstykket er, at ophævelse forudsætter kvalificeret misligholdelse: efter § 183, stk. 1 kan udlejeren IKKE hæve, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning.

I det almene lejeforhold gælder en parallel – men ikke identisk – systematik: [almenlejeloven § 85](#) rummer en kortere og snævrere opsigelseskatalog (bl.a. nedrivning/ombygning, overdragelse af ejendomme i udsatte boligområder, funktionærboliger, husorden og betingede lejeforhold), mens § 90 og væsentlighedsreglen i § 91 i det væsentlige svarer til lejelovens §§ 182-183. Der findes ingen almen pendant til opsigelse for udlejers eget brug – en almen boligorganisation kan i sagens natur ikke selv bebo lejemålet.

Denne oversigt behandler BETINGELSERNE, FORMKRAVENE og RIMELIGHEDSAFVEJNINGEN. Selve fuldbyrdelsen af en ophævelse ved fogedretten på grund af restance behandles i [praksisoversigten om udsættelse ved lejerestance](#), det økonomiske opgør ved fraflytning i [praksisoversigten om fraflytningsopgørelse](#), og lejens størrelse i [praksisoversigten om lejefastsættelse](#).

LOV

[Almenlejeloven § 85](#)[Almenlejeloven § 91](#)[Lejeloven § 169](#)[Lejeloven § 170](#)[Lejeloven § 171, stk. 1](#)[Lejeloven § 175, stk. 1, 2](#)[Lejeloven § 182, stk. 1](#)[Lejeloven § 183, stk. 1](#)[Lejeloven § 184, stk. 1](#)

Formkravene i § 176 – den hyppigste ugyldighedsgrund ved opsigelse

§ 2

Langt de fleste opsigelser, der tilsidesættes af domstolene, falder ikke på deres materielle indhold, men på FORMEN. [Lejeloven § 176, stk. 1](#) stiller fire kumulative krav til en opsigelse efter § 170, nr. 2 og 3, og efter § 171:

1. Opsigelsen skal være **skriftlig**.
2. Den skal indeholde **oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse** efter stk. 2.
3. Ved opsigelse efter § 171 skal den indeholde **oplysning om opsigelsesgrunden**.
4. Ved blandede lejemål skal den indeholde oplysning om lejerens **erhvervsbeskyttelse** efter §§ 177-179.

Bestemmelsen slutter kategorisk: »Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.« Forarbejderne til lovforslaget til lejeloven af 2022 understreger, hvor hård sanktionen er:

»Efter bestemmelsen er en opsigelse, som ikke opfylder de i bestemmelsen indeholdte formelle krav, ugyldig. Det vil sige, at den ikke kan tillægges retsvirkninger i overensstemmelse med indholdet. Manglerne kan ikke efterfølgende afhjælpes.«

Om kravet til begrundelsen hedder det:

»Oplysningen om opsigelsesgrunden skal være så klar og entydig, at der ikke for lejereren kan være nogen rimelig tvivl om, med hvilken begrundelse udlejereren opsiges, og efter hvilken bestemmelse opsigelse afgives.«

Højesteret skærpede kravet i 2025. Sagen udsprang af en opsigelsesskrivelse, der ordret gengav § 176, stk. 2 – »I henhold til lejelovens § 176 stk. 2, skal I senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem, fremsætte indsigelse, såfremt opsigelsen ikke kan godkendes« – men som IKKE nævnte, at indsigelsen skulle være **skriftlig**. Lejernes advokat gjorde fire dage senere indsigelse pr. mail. Fogedretten afviste udsættelsessagen, fordi opsigelsen var ugyldig, og landsretten stadfæstede. Procesbevillingsnævnet meddelte kærretilladelse til Højesteret, netop fordi spørgsmålet var principielt, jf. [23/49958](#).

Højesteret fastslog i [BS-33558/2024-HJR](#), at [§ 176, stk. 1, 1. pkt.](#) sammenholdt med stk. 2, 1. pkt., må forstås således, at opsigelsen skal indeholde oplysning om, at lejereren skal fremsætte SKRIFTLIG indsigelse senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem. Mangler denne oplysning, er opsigelsen ugyldig.

Samme resultat var allerede nået i landsretten i [BS-619/2023-OLR](#), hvor Østre Landsret stadfæstede fogedrettens afvisning af en udsættelsessag netop under henvisning til den manglende oplysning om skriftlighedskravet.

To praktiske pointer fra forarbejderne fortjener særlig opmærksomhed:

- **Lejerens faktiske indsigelse reparerer ikke fejlen.** »Har udlejereren ikke oplyst lejereren om dennes adgang til at gøre indsigelse, så vil det forhold, at lejereren rent faktisk gør indsigelse, ikke ændre på, at opsigelsen er ugyldig. Udlejereren skal i så fald starte forfra med opsigelsesprocessen.«
- **Lejereren har ingen loyalitetspligt til at påberåbe fejlen straks.** Lejereren kan uden at iagttage 6-ugersfristen vente til fx fogedretsbehandlingen med at gøre gældende, at opsigelsen er ugyldig. Fraflytter lejereren derimod uden at have gjort opmærksom på manglen, anses lejereren som udgangspunkt for stiltiende at have accepteret opsigelsen.

I almene lejeforhold gælder et parallelt formkrav i [almenlejeloven § 89](#) – skriftlighed, oplysning om indsigelsesadgang og om opsigelsesgrunden, med ugyldighed som sanktion.

LOV	Almenlejeloven § 89	Lejeloven § 171	Lejeloven § 176, stk. 1, 2
PRAKSIS	Højesteret · Ugyldighed af opsigelse ved manglende oplysning om skriftlighedskrav og fordeling af sagsomkostninger ved hævet sag		
	14.03.2025		
	Landsretten · Landsretten stadfæster afvisning grundet manglende oplysning om skriftlighedskrav ved opsigelse af lejemål		
	01.12.2023		
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: Skal udlejers opsigelse oplyse, at lejers indsigelse skal være skriftlig? – kærretilladelse til Højesteret		
	13.05.2024		

Skriftlighedskravet i § 176, stk. 2 – e-mail er ikke skriftligt, og modtagelse helbreder ikke

Formkravet rammer begge parter. Vil lejereren ikke godkende opsigelsen, skal lejereren efter § 176, stk. 2 fremsætte SKRIFTLIG indsigelse senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem. Herefter må udlejereren anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis opsigelsen skal opretholdes.

Højesteret har i to domme fastlagt, at »skriftlig« her betyder FYSISK skriftlighed:

Afgørelse	Dato	Problemstilling	Resultat
BS-40269/2019 (U.2020.2304H)	5. maj 2020	Kan lejerens indsigelse afgives digitalt?	Nej – der kræves fysisk skriftlighed
BS-32135/2021-HJR (U.2022.4449H)	2. september 2022	Helbreder udlejers bekræftelse af modtagelsen formfejl?	Nej – den digitale indsigelse var ugyldig trods bekræftet modtagelse

Retsgrundlaget er ikke en fortolkningsmæssig finurlighed, men en udtrykkelig lovbestemmelse: efter [lejeloven § 13, stk. 2](#) kan meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, **ikke** afgives som digitale dokumenter. Parterne kan altså ikke engang AFTALE sig ud af kravet. Forarbejderne til § 176 er lige så klare: »Lejerens skriftlige indsigelse kan ikke afgives digitalt«, og tilsvarende skal udlejerens opsigelse som udgangspunkt sendes med fysisk post.

De to Højesteretsdomme skaber tilsammen en asymmetri, der er værd at holde fast i:

- **Lejereren** taber sin adgang til at gøre MATERIELLE indsigelser gældende, hvis indsigelsen sendes pr. mail – også selv om udlejer kvitterer for modtagelsen.
- **Udlejereren** kan dog ikke udnytte dette, hvis opsigelsen selv er formmangelfuld. Fogedretten i den sag, der førte til [BS-33558/2024-HJR](#), lagde netop til grund, at lejerne – trods den for sene (digitale) indsigelse – fortsat kunne gøre FORMELLE indsigelser gældende mod opsigelsens gyldighed.

Risiko- og bevisbyrdefordelingen fremgår af forarbejderne: udlejereren bærer risikoen for og bevisbyrden for, at opsigelsen er kommet frem til lejereren; lejereren bærer bevisbyrden for, at indsigelsen er afsendt rettidigt, mens udlejereren bærer forsendelsesrisikoen for indsigelsen.

LOV	Lejeloven § 13, stk. 2	Lejeloven § 176, stk. 2	Lejeloven § 182, stk. 2
PRAKSIS	Højesteret · Ugyldighed af opsigelse ved manglende oplysning om skriftlighedskrav og fordeling af sagsomkostninger ved hævet sag Højesteret · Digital indsigelse mod opsigelse af lejemål var ugyldig trods bekræftelse af modtagelse Højesteret · Krav om fysisk skriftlighed ved lejers indsigelse mod opsigelse af beboelseslejemål		
			14.03.2025 02.09.2022 05.05.2020

Udlejers eget brug efter § 171, stk. 1, nr. 1 – og rimelighedsafvejningen i § 172

Opsigelse, fordi udlejereren »ønsker selv at benytte det lejede«, er den praktisk vigtigste og mest omtvistede opsigelsesgrund. Den er indrammet af syv kumulative begrænsninger i § 172:

- **Nr. 1 – reel beboelseshensigt.** Udlejereren skal SELV agte at bebo lejligheden. Forarbejderne præciserer to ting: »Bestemmelsen giver alene fysiske personer ret til at opsig. Det vil sige, at juridiske personer, fx i form af et

ApS eller A/S, ikke kan opsig et lejeforhold efter bestemmelsen«, og »Udlejeren skal have til hensigt at tage boligen i brug til helårsbeboelse. Hvis hensigten om at bebo lejligheden ikke bliver realiseret, har udlejeren bevisbyrden for, at dette ikke kan tilregnes denne som ansvarspådragende.«

- **Nr. 2 – rimelighedsafvejningen.** Opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af BEGGE parter forhold, herunder hvor længe udlejeren har ejet ejendommen, og lejerens muligheder for at finde anden passende bolig.
- **Nr. 3-7** – forbud mod branchekonkurrence ved erhvervslokaler, særlige betingelser for ejerlejligheder, beskyttelse af beboerrepræsentanter, pligt til at tilbyde lejeren udlejerens egen lejlighed i ejendommen og begrænsning til ÉN lejer, når ejendommen ejes i sameje.

Forarbejderne beskriver nr. 2 som en åben standard:

»Bestemmelsen skal opfattes som en retlig standard, hvis nærmere indhold fastlægges gennem retspraksis. Ved vurderingen af, hvad der kan anses for en rimelig opsigelse, skal der henses til parternes individuelle forhold, såsom alder, helbred, økonomi, afstand til arbejdsplads, børnepasningsmuligheder m.v. Henset til bestemmelsens natur vil mulighederne for at kunne opsig efter bestemmelsen være meget konkret begrundede.«

Og om tvivlstilfældene:

»Hvis afvejningen af de ofte meget forskelligartede hensyn, som lejeren og udlejeren kan anføre til fordel for deres standpunkt, fører til, at rimelighedsbetragtninger taler med lige stor styrke for begge parter påstand, vil afgørelsen kunne falde ud til udlejerens fordel som følge af udlejerens ejendomsret.«

Praksis. Østre Landsret tilsidesatte i [BS-30224/2023-OLR](#) en opsigelse af en 73-årig lejer efter netop en rimelighedsafvejning efter § 172. Sagen – der samtidig angik afgrænsningen mellem § 170 og § 171, stk. 1, nr. 1 – illustrerer, at lejerens alder og boligsøgningsmuligheder kan veje tungere end udlejerens ønske om selv at flytte ind. Den samme afgrænsning mellem § 170 og § 171 var afgørende i byrettens dom i [BS-31128/2022-LYN](#), hvor selve lejemålets karakter var udslagsgivende for, hvilken opsigelsesregel der overhovedet kunne bringes i anvendelse.

At reglen også har en økonomisk konsekvensside viser en huslejenævnsafgørelse af 25. september 2025, [860-121107](#): udlejeren havde bedt lejeren fraflytte inden for ganske kort frist, fordi han selv skulle benytte det lejede. Nævnet fandt opsigelsen i strid med § 171 og afviste udlejerens krav på en ekstra måneds husleje – netop fordi udlejeren selv ville bebo lejligheden og derfor ikke ville have kunnet indvinde leje fra anden side, og fordi der ikke var oplyst om genudlejningsbestræbelser, jf. § 187 og § 190.

Tilbudspligt og varsel. Opsiges lejeren efter § 171, stk. 1, nr. 1, 2, 3 eller 8, skal udlejeren efter § 174, stk. 1 uden unødigt ophold tilbyde lejeren en anden ledig lejlighed i ejendommen, hvis en sådan bliver ledig senest 3 måneder efter flyttedagen. Varslet er som nævnt mindst ét år, jf. § 175, stk. 2.

LOV

Lejeloven § 170

Lejeloven § 171, stk. 1

Lejeloven § 172

Lejeloven § 174, stk. 1

Lejeloven § 175, stk. 2

PRAKSIS	Landsretten · Østre Landsret tilsidesætter opsigelse af 73-årig lejer efter en rimelighedsafvejning	15.01.2025
	Byretten · Dom om opsigelse af lejemål til eget brug og lejemålets karakter	10.05.2023
	Huslejenævnet · Udlejer pålægges tilbagebetaling af depositum og husleje efter fraflytning, da lejekontrakt ikke var gyldig, og opsigelse for eget brug var i strid med Lejeloven	25.09.2025

Nedrivning og ombygning efter § 171, stk. 1, nr. 2 – kommunens samtykke som gyldighedsbetingelse

Opsigelse efter [§ 171, stk. 1, nr. 2](#) forudsætter, at udlejeren DOKUMENTERER, at ejendommen skal nedrives, eller at en ombygning medfører, at det lejede må fraflyttes – og i ombygningstilfældet kun, når ejendommen efter ombygningen bliver omfattet af almenboligloven, eller ombygningen sker som følge af ekspropriation eller til et ekspropriationsberettiget formål. Bestemmelsen er altså langt snævrere, end den ofte antages at være: en almindelig ombygning eller modernisering giver ikke opsigelsesret.

Hertil kommer en OFFENTLIGRETTLIG gyldighedsbetingelse, som let overses. Efter [lov om boligforhold § 3](#) er det ikke tilladt at nedlægge en bolig – hverken ved nedrivning, sammenlægning eller ved at tage den i brug til andet end beboelse – uden kommunalbestyrelsens samtykke. Og [§ 9, stk. 2](#) knytter opsigelsens gyldighed direkte hertil:

»Fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i §§ 3, 4 eller 7, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.«

Samtykket skal altså foreligge PÅ AFGIVELSESTIDSPUNKTET – et efterfølgende samtykke reparerer ikke opsigelsen. Folketingets Ombudsmand har behandlet netop dette samspil i sagen om [nedrivning af ejendom og nedlæggelse af boliger](#), hvor en kommune havde givet et blot MUNDTLIGT og over for bygherren stiltiende samtykke til nedlæggelse af beboelse, uden at lejerne var hørt, og uden at kommunen havde vurderet lejernes mulighed for at opnå anden passende bolig – et forhold, som cirkulæret om boligreguleringsloven udtrykkeligt fremhæver som et obligatorisk hensyn ved nedrivningssamtykke.

Lovgiver har også lukket en omgåelsesvej: efter [lov om boligforhold § 3, stk. 2, nr. 2](#) kan kommunalbestyrelsen ikke nægte samtykke til sammenlægning af boliger under 130 m², men det er en BETINGELSE, at boligerne er ledige, »uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side efter § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2, i lov om leje«. Udlejeren kan altså ikke først opsigte lejerne for eget brug eller nedrivning og dernæst påberåbe sig, at lejlighederne nu er ledige.

Opsiges lejerne efter nr. 2, skal udlejeren efter [§ 174, stk. 2](#) samtidig med opsigelsen tilbyde lejerne at leje en lejlighed af samme art efter genopførelsen eller ombygningen, hvis der overhovedet sker udleje. Ombygges til almene ældre- eller ungdomsboliger, og tilhører lejerne ikke den berettigede personkreds, skal udlejeren i stedet tilbyde en PASSENDE bolig, jf. [§ 174, stk. 3-4](#).

I det almene byggeri er nedrivning og ombygning tilsvarende opsigelsesgrund efter [almenlejeloven § 85, stk. 1, nr. 1](#).

LOV

[Almenlejeloven § 85, stk. 1](#)[Lejeloven § 171, stk. 1](#)[Lejeloven § 174, stk. 2-4](#)[Lov om boligforhold § 3, stk. 1, 2](#)[Lov om boligforhold § 9, stk. 2](#)

Ophævelse ved betalingsmisligholdelse – påkravets formkrav og 14-dagesfristen

Den hyppigste ophævelsesgrund er manglende betaling, jf. § 182, stk. 1, nr. 1. Adgangen er dog spærret af et strengt formaliseret PÅKRAV i § 182, stk. 2, hvis elementer alle skal være opfyldt:

- Påkravet skal være **skriftligt** – og kan efter § 13, stk. 2 **ikke** afgives digitalt.
- Det kan **tidligst afgives efter 3. hverdag** efter sidste rettidige betalingsdag (er den dag en lørdag eller grundlovsdag, først den følgende hverdag).
- Det skal **udtrykkeligt angive**, at lejeforholdet kan ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb.
- Lejeren skal have **14 dage** til at berigtige restancen, regnet fra påkravets fremkomst. Udløber fristen på en helligdag, lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet til den følgende hverdag.
- Udlejeren kan opkræve et **påkravsgebyr** (287 kr. i 2021-niveau, reguleret årligt efter § 204, stk. 1), som selv er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Et påkrav, der ikke lever op til kravene, kan ikke bære en ophævelse. Højesteret fandt i [BS-8/2014-HJR](#), at et påkrav var ugyldigt, fordi udlejeren ikke tydeligt havde anvist det nye betalingssted – lejeren skal med andre ord ikke blot vide, HVAD der skal betales og HVORNÅR, men også HVORTIL.

Omvendt stadfæstede Højesteret i [BS-225/2008-HJR](#) en ophævelse, hvor påkravet var gyldigt, og misligholdelsen væsentlig – en afgørelse, der sammen med BS-8/2014-HJR afgrænser feltet: er påkravet i orden, og betales der ikke inden fristen, er ophævelsen som altovervejende hovedregel berettiget.

Fogedretspraksis følger dette mønster stramt. I [FS-15647/2007-KBH](#) og [FS-3710/2004-ARH](#) blev udsættelsesforretninger fremmet på grundlag af betalingsmisligholdelse. Og i [FS-2952/2018-ESB](#) udsatte fogedretten lejeren TRODS lejerens indsigelser om mangler ved nedsivnings- og varmeanlægget – en påmindelse om, at lejeren ikke egenmægtigt kan tilbageholde lejen som modtræk mod mangler, men må gå ad de veje, der er anvist i lejeloven og hos huslejenævnet.

Et beslægtet, men vigtigt punkt er, HVORNÅR betaling er sket. Vestre Landsret fastslog i erhvervslejesagen [BS-1485/2008-VLR](#), at en DÆKNINGSLØS CHECK ikke udgør effektiv betaling:

»Lejemålet er ophævet ved indkæredes modtagelse af det anbefalede brev den 15. maj 2008. Under hensyn til, at checken af 14. maj 2008 viste sig at være dækningsløs, er der ikke i kraft af checken sket effektiv betaling. Betaling skete først den 16. maj 2008, efter at lejeaftalen var ophævet, jf. erhvervslejelovens § 70, stk. 2.«

Selv om dommen angår [erhvervslejeloven § 70](#), er princippet det samme i boliglejeforhold: det er den EFFEKTIVE betaling – ikke betalingsforsøget – der tæller, og den skal være sket, før ophævelsen kommer frem.

I almene lejeforhold er reglen identisk, jf. [almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 1](#) og [stk. 2](#), dog med et lidt lavere gebyrgrundlag (250 kr. i 2009-niveau).

LOV	Almenlejeloven § 90, stk. 1, 2	Erhvervslejeloven § 70, stk. 1, 2	Lejeloven § 13, stk. 2
	Lejeloven § 182, stk. 1, 2		
PRAKSIS	Højesteret · Mangelde tydelig anvisning af nyt betalingssted medfører ugyldigt påkrav		01.05.2014
	Højesteret · Højesterets stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav		06.01.2009
	Landsretten · Landsretssag om ophævelse af erhvervslejemål grundet manglende betaling af husleje		09.09.2008
	Byretten · Fogedrettens udsættelse af lejer grundet betalingsmisligholdelse trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varmeanlæg		23.08.2018
	Byretten · Udsættelse af lejemål på grund af betalingsmisligholdelse: Sag mellem udlejer og lejer		20.12.2007

Væsentlighedskravet i § 183, stk. 1 – bagatelgrænsen som lejerens sidste værn

§ 7

Selv når en ophævelsesgrund i § 182 formelt foreligger, spærrer [§ 183, stk. 1](#): »Skønnes det forhold, der lægges lejereren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejereren ikke hæve lejeaftalen.« Bestemmelsen er den centrale sikkerhedsventil i ophævelsesretten.

Forarbejderne til § 183 giver usædvanligt konkret vejledning om, hvordan skønnet udøves ved betalingsmisligholdelse:

»Som altovervejende hovedregel betragtes betalingsmisligholdelse som væsentlig misligholdelse. Afgørende for, om udlejereren kan hæve lejeaftalen, er, om betalingen sker før eller efter, at ophævelsen kommer frem til lejereren.«

Og om selve bagatelvurderingen:

»Vurderingen må tage udgangspunkt i, hvor stort det manglende beløb er og længden af misligholdelsesperioden. De to nævnte faktorer indgår begge i vurderingen, idet misligholdelsen totalt set kun kan anses for at være uvæsentlig, hvis både forsinkelsens længde og beløbets størrelse konkret kan anses for uvæsentlige.«

Det er altså et KUMULATIVT krav: både beløbet og forsinkelsen skal være bagatelagtige. Forarbejderne tilføjer, at »en forsinkelse på blot nogle få timer efter fristens udløb i praksis vil kunne anses for at være væsentlig misligholdelse«, og at selv misligholdelse med små beløb – herunder påkravsgebyret – kan bære en ophævelse.

Den praktiske grænse er trukket af Vestre Landsret i [BS-1693/2004-VLR](#), hvor landsretten NÆGTEDE udsættelsesforretningen fremme under henvisning til den dagældende lejelovs § 94, stk. 1 (nu § 183, stk. 1), fordi misligholdelsen var uvæsentlig. Afgørelsen viser, at fogedretten ikke blot skal konstatere, at der forelå en restance ved påkravsfristens udløb, men også foretage den konkrete væsentlighedsprøvelse – og afvise sagen, når både fristoverskridelsen og beløbet er bagatelagtige.

To yderligere pejlemærker fra forarbejderne:

- **Fejl hos tredjemand kan være undskyldende.** Skyldes forsinkelsen fejl hos lejerens pengeinstitut eller hos kommunen, og har lejereren bestræbt sig på at rette op, kan misligholdelsen være uvæsentlig.
- **Ferie o.l. er ikke i sig selv undskyldende**, men indgår i den samlede vurdering.
- **Tidspunktet er afgørende.** »Det er endelig alene forholdene på ophævelsestidspunktet, som er relevante for, om udlejereren kan hæve lejeaftalen. Det er således uden betydning, om lejereren efterfølgende har ændret adfærd.«

Den almene pendant er [almenlejeloven § 91, stk. 1](#), der er ordret identisk.

LOV

[Almenlejeloven § 91, stk. 1](#)
[Lejeloven § 183, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsretten afviser fogedforretning om udsættelse af lejemål grundet uvæsentlig misligholdelse

20.08.2004

§ 8 Retten til at rette for sig – § 183, stk. 2 og skillelinjen mellem nr. 1-6 og nr. 7-12

§ 183, stk. 2 giver lejereren en afværgeret: udlejeren kan ikke påberåbe sig forholdene i § 182, stk. 1, nr. 1-6, hvis de er RETTET, inden udlejeren hæver lejeaftalen. Det gælder altså ved:

- manglende betaling (nr. 1),
- benyttelse til andet end aftalt (nr. 2),
- nægtet adgang til det lejede (nr. 3),
- fraflytning i utide (nr. 4),
- vanrøgt (nr. 5), og
- ulovlig overladelse af brugen til andre (nr. 6).

Skæringspunktet er præcist: lejereren kan rette for sig, indtil ophævelsen er KOMMET FREM. Derefter er det for sent. Forarbejderne formulerer det sådan, at lejereren »kan afværge en ophævelse trods klar misligholdelse, hvis lejereren på tidspunktet for ophævelsen ikke længere handler i strid med de gældende regler« – fx ved at ophøre med den ulovlige benyttelse eller ved at bringe det lejede i stand efter vanrøgt.

Omvendt gælder afværgeretten IKKE for § 182, stk. 1, nr. 7-12:

»Det er dog ikke i alle tilfælde, at lejereren har mulighed for at rette for sig. I nogle tilfælde vil udlejeren bevare sin hæveadgang, selv om lejereren efterfølgende har ændret adfærd og ikke længere misligholder. Det vil være tilfældet i de situationer, der er omfattet af § 182, stk. 1, nr. 7-12. Dette kan fx være i det tilfælde, hvor lejereren har udøvet vold mod udlejeren.«

Det er netop denne skillelinje, der forklarer, hvorfor grove husordensovertrædelser (nr. 7) og kriminalitet (nr. 10) kan bære en ophævelse UDEN forudgående advarsel, mens en restance eller en vanrøgtssag altid giver lejereren en sidste chance.

Forarbejderne minder desuden om, at hæveretten kan gå tabt ved PASSIVITET: »Retten til at ophæve lejeaftalen kan falde væk af andre grunde, end at lejereren har rettet for sig. Dette kan fx være, fordi udlejeren ikke har reageret, men forholdt sig passiv.« Udlejeren kan altså ikke gemme en misligholdelse i skuffen som et fremtidigt pressionsmiddel.

Afværgeretten har en klar parallel i nævnspraksis. I [329-118907](#) havde udlejeren dokumenteret, at lejereren oprindeligt ikke havde overholdt ordens- og vedligeholdelsesreglementet – men da nævnet ved besigtigelsen konstaterede, at hækken var klippet og haven ryddet, fandt nævnet ikke grundlag for hverken advarsel eller betinget opsigelse. Er forholdet bragt i orden inden afgørelsen, bortfalder sanktionsgrundlaget.

LOV

[Almenleje-loven § 91, stk. 2](#)[Leje-loven § 182, stk. 1](#)[Leje-loven § 183, stk. 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser advarsel og opsigelse efter udbedring af manglende havevedligeholdelse

13.03.2025

§ 9 Ulovlig fremleje og overladelse af brugen – § 182, stk. 1, nr. 6

Overlader lejeren helt eller delvis brugen af det lejede til en anden uden at være berettiget hertil, og bringes forholdet ikke til ophør trods udlejerens indsigelse, kan lejeaftalen hæves efter [§ 182, stk. 1, nr. 6](#). Bestemmelsen indeholder to indbyggede betingelser: der skal være en INDSIGELSE fra udlejer, og lejeren skal have undladt at rette for sig.

Fremlejeretten er reguleret i [lejeloven § 158](#): lejeren kan fremleje HELE lejligheden i indtil 2 år, når fraværet er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign. Udlejer kan modsætte sig, hvis ejendommen har færre end 13 beboelseslejligheder, hvis antallet af personer vil overstige antallet af beboelsesrum, eller hvis udlejer i øvrigt har rimelig grund. Lejeren hæfter efter [§ 159](#) for fremlejetagerens uforsvarlige adfærd og for, at husordenen overholdes.

I det almene byggeri er kravene skarpere: efter [almenlejeloven § 64, stk. 1](#) må lejeren højst fremleje HALVDELEN af beboelsesrummene, og efter [§ 66, stk. 1](#) skal fremlejeaftaler indgås SKRIFTLIGT, og lejeren skal give udlejer KOPI af fremlejeaftalen INDEN fremlejeperiodens begyndelse.

Praksis. Østre Landsret stadfæstede i [BS-27845/2023-OLR](#) ophævelsen af et alment lejemål på grund af ulovlig fremleje OG manglende fremsendelse af fremlejekontrakten, jf. [almenlejeloven §§ 64, 66, 90 og 91](#). Dommen viser, at den formelle pligt til at fremsende fremlejekontrakten ikke er en ordensforskrift: tilsidesættes den, og fortsætter lejeren forholdet trods påmindelser, er misligholdelsen væsentlig.

Tilsvarende stadfæstede Østre Landsret i [BS-59116/2023-OLR](#) en ophævelse efter [lejeloven § 182, stk. 1](#) på grund af ulovlig fremleje i kølvandet på en andelsboligforenings konkurs.

Ulovlig fremleje kan endda have en STRAFFERETLIG side. I [AM2018.04.04Ø](#) stadfæstede Østre Landsret en dom på 3 måneders betinget fængsel for bedrageri efter [straffeloven § 279](#), fordi en lejer havde fremlejet sin almene lejlighed uden boligforeningens tilladelse og modtaget 67.000 kr. i depositum og forudbetalt leje fra fremlejetagerne under udnyttelse af deres vildfarelse om, at de havde adgang til lejemålet.

Fremleje som opsigelsesgrund. Ved siden af ophævelsesadgangen findes en særlig OPSIGELSESgrund i [§ 171, stk. 1, nr. 5](#): har udlejer TO ELLER FLERE gange fået meddelelse efter [lov om boligforhold § 86, stk. 8](#) om, at lejeren ikke har efterlevet endelige huslejenævnsafgørelser i sit fremlejeforhold, kan lejemålet opsiges. Fremlejetageren har efter [§ 86, stk. 7](#) endda pligt til at underrette huslejenævnet, hvis fremlejegiveren ikke efterlever afgørelsen. Konstruktionen giver huslejenævnet en indirekte håndhævelsesmekanisme over for fremlejegivere, der systematisk ignorerer nævnets afgørelser.

Korttidsudlejning gennem internetportaler behandles nærmere i [praksisoversigten om Airbnb og korttidsudlejning](#).

LOV	Almenlejeloven § 64, stk. 1	Almenlejeloven § 66, stk. 1	Lejeloven § 158, stk. 1, 2
	Lejeloven § 159	Lejeloven § 171, stk. 1	Lejeloven § 182, stk. 1
	Lov om boligforhold § 86, stk. 7, 8		
PRAKSIS	Landsretten · Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs		
	Landsretten · Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten		
	Landsretten · Betinget fængsel for bedrageri ved uautoriseret fremleje af lejlighed		

Nægtet adgang til det lejede – § 182, stk. 1, nr. 3 og bevisbyrden for varslingen

Modsætter lejerer sig, at udlejerer eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, kan lejemålet hæves efter § 182, stk. 1, nr. 3. Adgangsretten hviler på to bestemmelser:

- § 102: »Udlejerer eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.«
- § 186, stk. 1: er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejerer give adgang til at BESE det lejede. Lejerer fastsætter selv tiden, men den skal være mindst 2 timer hveranden hverdag på et for besigtigelsen bekvemt tidspunkt.

Vestre Landsret fandt i [BS-36401/2023-VLR](#), at ophævelsen var berettiget, da lejerer nægtede adgang til fremvisning. Adgangs nægtelse er altså ikke en bagatel – den rammer direkte udlejerens mulighed for at genudleje og dermed for at begrænse sit tab.

Men bevisbyrden ligger hos udlejerer. I [BS-26768/2021-HRS](#) blev lejerer FRIFUNDET for ophævelsen, fordi udlejerer ikke kunne bevise, at besigtigelsen overhovedet var varslet. De to afgørelser tegner tilsammen en klar linje: en adgangs nægtelse kan bære en ophævelse – men kun hvis udlejerer kan dokumentere, at der forelå en behørig, varslet anmodning om adgang, som lejerer afviste.

I øvrigt bemærkes, at lejerer efter § 186, stk. 2 senest 8 dage før fraflytning skal opgive den adresse, hvortil meddelelser – herunder istandsættelseskrav efter § 187 – kan sendes. Den tilsvarende regel i det almene byggeri findes i [almenlejeloven § 93](#).

LOV	Almenlejeloven § 93	Lejeloven § 102	Lejeloven § 182, stk. 1	Lejeloven § 186, stk. 1, 2
PRAKSIS	Landsretten · Ophævelse af lejemål var berettiget efter lejers nægtelse af adgang til fremvisning			09.04.2025
	Byretten · Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varsling om besigtigelse			28.06.2023

Husorden, vanrøgt og grov adfærd – sanktionstrappen fra påmindelse til ophævelse

Tilsidesættelse af god skik og orden er reguleret i en trinvis sanktionsmodel. [Lejeloven § 153, stk. 1](#) opregner elleve adfærdstyper – fra fysisk vold og trusler (nr. 1), farefremkaldende adfærd (nr. 2), generel utryghed og forråelse af ejendommens miljø (nr. 3), chikane (nr. 4), uacceptabel støj (nr. 5), ødelæggelse (nr. 6), vanrøgt (nr. 7) og generende husdyrhold (nr. 8) til den generelle opsamlingsbestemmelse (nr. 11). Lejerer hæfter efter § 153, stk. 3 også for husstandens og gæsters adfærd.

Sanktionerne fastsættes af HUSLEJENÆVNET efter § 154, stk. 1:

1. **Betinget lejeforhold** – overtræder lejerer de fastsatte betingelser inden for 1 år, er der grundlag for opsigelse eller ophævelse.
2. **Advarsel** – om at fornyet overtrædelse kan føre til betinget lejeforhold eller til opsigelse/ophævelse.

Det er efter § 154, stk. 2 en BETINGELSE, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens PÅMINDELSE. Trappen er altså: påmindelse fra udlejer → advarsel eller betinget lejeforhold fra nævnet → opsigelse efter § 171, stk. 1,

nr. 6-7 eller ophævelse efter § 182, stk. 1, nr. 7-8. Nævnets afgørelse om betinget leje forhold skal efter lov om boligforhold § 86, stk. 5 FORKYNDES, hvis den er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt – og både betingelserne og deres ophørstidspunkt skal angives.

Nævnspraksis er rig og forudsigelig:

Afgørelse	Adfærd	Sanktion
173-118998	Truende adfærd, råben, høj musik, natlige forstyrrelser	Advarsel, jf. § 153, stk. 1, nr. 3, 5, 6 og 11
791-12518	Gentagne naboklager over larm efter påtale	Advarsel
169-123160	Rodet have, ulovligt telt trods gentagne henvendelser	Advarsel
161-56462	Pergola opført i strid med råderetskataloget	Advarsel
169-123917	Gentagelse EFTER advarsel – pavillon ikke fjernet	Betinget leje forhold
173-69942	Støjgener og udadreagerende adfærd	Betinget leje forhold
657-116453	Bagtalelse og chikanerende udtalelser, også elektronisk	Betinget leje forhold i 1 år
259-116240, 259-59145, 259-120151	Generende adfærd i strid med ordensreglementet	Betinget leje forhold / advarsel

Det gennemgående mønster er, at FØRSTE overtrædelse efter påmindelse udløser en advarsel, mens GENTAGELSE efter advarsel udløser et betinget leje forhold. I det almene byggeri hviler de samme afgørelser på almenlejeloven § 81 og § 82.

Men trappen kan springes over. Er adfærden tilstrækkeligt grov, er ophævelse berettiget UDEN forudgående advarsel. Vestre Landsret stadfæstede i BS-200/2018-VLR en ophævelse, hvor lejereren eller hans gæster havde kastet tunge genstande fra en altan på 10. etage:

»Af de grunde, fогedretten har anført, tiltrædes det, at det er bevist, at Lejer har udvist den adfærd, der er beskrevet i ophævelsesbrevet, herunder at han eller hans gæster har kastet tunge genstande ud fra altanen på 10. etage. Navnlig under hensyn til den fare for andre beboeres liv og helbred og den frygt herfor, som dette må have givet anledning til, tiltrædes det, at han har misligholdt sine forpligtelser som beboer i så væsentlig grad, at ophævelsen af boligaftalen er berettiget.«

Det dobbelte hensyn – den FYSISKE fare og den PSYKISKE frygt hos naboerne – bærer afgørelsen. Landsretten afviste udtrykkeligt, at forholdet kunne anses som en bagatel.

Også andet ordensstridigt forhold kan bære en ophævelse. I BS-2204/2008-VIB blev et lejemål ophævet på grund af ulovligt dyrehold, jf. den dagældende lejelovs § 93, stk. 1, sammenholdt med væsentlighedsreglen i § 94, stk. 1. Efter § 153, stk. 2 kan husdyrhold i strid med lejeaftale eller husorden i dag udløse retsfølger, UANSET om husdyrholdet er til gene.

Vanrøgt har sin egen bestemmelse i § 182, stk. 1, nr. 5: udlejereren kan hæve, når lejereren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens indsigelse bringer det lejede i stand. Vanrøgt er dermed omfattet af afværgeretten i § 183, stk. 2 – lejereren kan altså afværge ophævelsen ved at istandsætte, indtil ophævelsen kommer frem. Vejledningen om ind- og fraflytningssyn i private udlejningsejendomme afgrænser misligholdelse

fra almindelig slid og ælde: misligholdelse forudsætter, at lejereren ved uagtsomhed eller forsæt har forvoldt skade på det lejede.

LOV	Almenlejeloven § 81, stk. 1	Almenlejeloven § 82, stk. 1	Lejeloven § 153, stk. 1-3
	Lejeloven § 154, stk. 1, 2	Lejeloven § 171, stk. 1	Lejeloven § 182, stk. 1
	Lov om boligforhold § 86, stk. 5		

PRAKSIS	Landsretten · Landsrettens dom i sag om ophævelse af lejeaftale grundet farlig adfærd fra altan	04.07.2018
	Byretten · Dom om ophævelse af lejemål grundet ulovligt dyrehold	04.10.2010
	Huslejenævnet · Lejer modtager advarsel for generende adfærd og brud på god skik og orden	09.09.2025
	Huslejenævnet · Lejer fik advarsel for misligholdelse af have og ulovlig opsætning af telt i strid med husorden	07.04.2025
	Huslejenævnet · Betinget lejemål efter gentagen tilsidesættelse af husorden og manglende fjernelse af pavillon	07.04.2025
	Huslejenævnet · Betinget lejeforhold grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	06.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet giver lejer advarsel for tilsidesættelse af god skik og orden og husorden	22.01.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om betinget lejemål grundet tilsidesættelse af god skik og orden	17.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet tildeler lejer advarsel for gentagne støjgener og tilsidesættelse af god ro og orden	16.12.2024
	Huslejenævnet · Huslejenævnet: Betinget lejemål grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	07.11.2024
	Huslejenævnet · Lejemål gjort betinget grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	05.11.2024
	Huslejenævnet · Lejer pålægges at fjerne ulovlig pergola og modtager advarsel for brud på råderetsregler i almen bolig	07.10.2024

§ 12 Utryghedsskabende kriminalitet – § 182, stk. 1, nr. 10 og den almene fast-track-ordning

En særlig og politisk motiveret ophævelsesgrund findes i [§ 182, stk. 1, nr. 10](#) og i [almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 10](#): lejemålet kan hæves, når lejereren eller et medlem af lejerens HUSSTAND er idømt ubetinget fængselsstraf eller anden frihedsberøvende retsfølge for overtrædelse af en række opregnede straffelovsbestemmelser – bl.a. [straffeloven § 119](#) (vold mod myndighedspersoner), [§ 134 a](#), [§§ 180-181](#) (brandstiftelse), [§ 192 a](#), [§ 216](#), [§ 237](#), [§§ 244-246](#), [§ 266](#), [§ 288](#) – eller for besiddelse af euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, når overtrædelsen er begået inden for 1 KM fra ejendommen.

Højesteret har taget stilling til proportionaliteten i [BS-13328/2018-HJR](#), hvor et alment lejemål blev ophævet som følge af et HUSSTANDSMEDLEMS voldskriminalitet efter [straffeloven § 245, stk. 1](#), jf. [almenlejeloven § 90, stk. 1](#). Sagen illustrerer den skarpe konsekvens: lejereren kan miste sin bolig på grund af et andet husstandsmedlems handlinger, og der skal foretages en proportionalitetsafvejning.

Ordningen blev skærpet ved [lov nr. 890 af 21. juni 2022](#) (»Hurtigere udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet«). Ændringerne indebærer bl.a., at ophævelse i almene lejemål kan ske, SELV OM straffedommen ikke er endelig, medmindre det vil være i strid med Danmarks internationale forpligtelser, og at lejemålet kan ophæves uden forudgående meddelelse, når sagen oversendes fra retten til fogedretten efter [retsplejeloven § 996 b](#).

[Rigsadvokatmeddelelsen om udsættelse af lejere på grund af utryghedsskabende kriminalitet](#) fastlægger anklagemyndighedens rolle i detaljer. Politiet har som udgangspunkt PLIGT til efter anmodning at underrette

en almen udlejer om en SIGTELSE, når fire betingelser er opfyldt: personen bor i udlejerens almene lejebolig, er sigtet for en af de opregnede bestemmelser, forholdet er begået inden for 1 km i fugleflugtslinje fra lejemålet, og det skønnes sandsynligt, at overtrædelsen vil medføre ubetinget frihedsstraf. Udlejerens anmodning skal indeholde en beskrivelse af episoden samt tid, sted, matrikelnummer og lejerens bopælsadresse. Underretning kan undlades, hvis efterforskningsmæssige hensyn taler imod. Udlejeren har tavshedspligt, jf. [retsplejeloven § 996 b, stk. 2](#).

Anklagemyndigheden skal endvidere efter [meddelelsens pkt. 6.3](#) videregive oplysninger om DOMME omfattet af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10 – uanset om dommen er endelig – men dommen skal anonymiseres i nødvendigt omfang af hensyn til databeskyttelsesreglerne.

Et vigtigt værn for lejeren følger af [pkt. 6.2](#): bortfalder grundlaget for ophævelsen, fordi en højere instans ændrer straffedommen, er udlejeren forpligtet til at svare ERSTATNING og tilbyde GENHUSNING til lejeren. Anklagemyndigheden skal derfor underrette både lejer og udlejer, når landsretten når til et andet resultat end stadfæstelse.

NB: Henvisningen til [straffeloven § 119 b](#) udgår af lejelovens § 182, stk. 1, nr. 10, ved [lov nr. 263 af 11. februar 2026](#) med virkning fra 15. februar 2026, som konsekvens af, at § 119 b ophæves.

Endelig kan en tidligere opsigelse eller ophævelse få konsekvenser for lejerens fremtidige boligmuligheder: efter [vejledning om udlejning af almene boliger, pkt. 8.1.3](#) kan en boligorganisation efter en konkret vurdering AFVISE en boligsøgende, der inden for to år har fået opsagt eller ophævet et lejemål i samme boligområde efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4 eller 5, eller § 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13. Afvisning kan dog IKKE ske, hvis lejeren ved dom har fået medhold i, at opsigelsen eller ophævelsen var uberettiget, eller hvis lejeren har gjort indsigelse, og udlejer ikke rettidigt har indbragt sagen for boligretten.

LOV

[Almenlejeloven § 85, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 90, stk. 1](#)[Lejeloven § 182, stk. 1](#)[Retsplejeloven § 996b, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Ophævelse af alment lejemål som følge af husstandsmedlems voldskriminalitet og proportionalitetsafvejning

13.11.2018

Fogedretten som prøvelsesinstans – og kommunens handlepligt over § 13 for udsættelsestruede lejere

En ophævelse er ikke i sig selv et fuldbyrdelsesgrundlag. Flytter lejeren ikke frivilligt, må udlejeren gå til fogedretten, og først dér prøves ophævelsens berettigelse i praksis. Det er derfor i FOGEDRETTE, at hovedparten af de materielle spørgsmål afgøres – og fogedretten er ikke en ekspeditionsinstans.

Proveintensiteten fremgår af [BS-1693/2004-VLR](#), hvor landsretten nægtede udsættelsesforretningen fremme, fordi misligholdelsen var uvæsentlig. Fogedretten skal altså foretage den fulde væsentlighedsprøvelse efter [§ 183, stk. 1](#) – og afvise sagen, hvis både beløbet og fristoverskridelsen er bagatelagtige. Tilsvarende blev udsættelsessagerne i de sager, der førte til [BS-33558/2024-HJR](#) og [BS-619/2023-OLR](#), afvist af fogedretten på grund af opsigelsens formmangler – lejeren kan altså rejse ugyldighedsindsigelsen FØRSTE GANG i fogedretten.

Omvendt skal fogedretten fremme sagen, når betingelserne er opfyldt, uanset lejerens modkrav. I [FS-2952/2018-ESB](#) blev lejerens udsat trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varmeanlægget.

Kommunens handlepligt. Udsættelsessager har en socialretlig dimension, som ofte overses. Efter [almenlejeloven § 92, stk. 2](#) skal en almen udlejer SENEST SAMTIDIG med indgivelsen af udsættelsesanmodningen til fogedretten underrette KOMMUNEN skriftligt med lejerens navn og adresse. Kommunens pligt følger af retssikkerhedslovens § 5 a, som beskrevet i [vejledningen om kommunernes handlepligt over for udsættelsestruede lejere](#): kommunalbestyrelsen skal STRAKS behandle spørgsmålet om hjælp, når den modtager fogedrettens underretning om, at en borger udsættes, og der er børn eller unge under 18 år i husstanden, eller kommunen er i besiddelse af oplysninger, der sandsynliggør behov for hjælp.

At kommunens medvirken har reel processuel betydning viser [FS-20640/2008-KBH](#), hvor fogedretten UDSATTE udsættelsesforretningen på grund af socialforvaltningens manglende deltagelse.

Bemærk, at underretningspligten i almenlejeloven kun gælder ved BETALINGSMISLIGHOLDELSE, men kommunens handlepligt efter retssikkerhedslovens § 5 a udløses også af fogedrettens underretning om en faktisk udsættelse – og den omfatter både almene og private udlejningsboliger.

LOV	Almenlejeloven § 92, stk. 2	Lejeloven § 183, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Ugyldighed af opsigelse ved manglende oplysning om skriftlighedskrav og fordeling af sagsomkostninger ved hævet sag		14.03.2025
	Landsretten · Landsretten stadfæster afvisning grundet manglende oplysning om skriftlighedskrav ved opsigelse af lejemål		01.12.2023
	Landsretten · Landsretten afviser fogedforretning om udsættelse af lejemål grundet uvæsentlig misligholdelse		20.08.2004
	Byretten · Fogedrettens udsættelse af lejer grundet betalingsmisligholdelse trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varmeanlæg		23.08.2018
	Byretten · Udsættelse af lejemål udsat grundet manglende deltagelse fra socialforvaltningen		25.11.2008

§ 14 Lejerens egne ophørsmuligheder – og hvornår lejeforholdet ophører af sig selv

Oversigtens fokus er udlejerens opsigelse og ophævelse, men billedet er ikke komplet uden lejersiden.

Lejerens frie opsigelse. Efter [§ 169, stk. 1](#) kan lejerens frit opsigelse lejeaftalen, medmindre andet er aftalt. Der gælder dog et ægtefællesamtykke efter [stk. 2](#): lejerens må ikke uden ægtefællens samtykke opsigelse lejemål om FAMILIENS BOLIG eller om lokaler knyttet til ægtefællernes virksomhed. Opsigelsen har vidtrækkende afledte virkninger – huslejenævnene afviser rutinemæssigt verserende mangelssager, når lejerens har opsagt, fordi den RETLIGE INTERESSE bortfalder. Det skete i [671-123284](#), hvor nævnet udtalte:

»Henset hertil og manglernes karakter finder nævnet ikke længere, at lejer har en retlig interesse i at få prøvet de anførte mangler, da nævnet jf. lejelovens § 114 skal fastsætte en frist for udlejer til at få eventuelle mangler udført, inden Huslejenævnet kan bestemme, at lejen skal nedsættes...«

Lejere med verserende mangelssager bør derfor overveje rækkefølgen nøje – opsiges lejemålet, mistes prøvelsesadgangen. Mangelsspørgsmål er nærmere behandlet i [praksisoversigten om vedligeholdelse](#) og [praksisoversigten om skimmelsvamp](#).

Lejerens ophævelse. Lejeren kan hæve ved udlejerens væsentlige misligholdelse, men bevisbyrden er tung. Vestre Landsret frifandt i [BS-1122/2011-VLR](#) udlejeren, fordi lejeren ikke havde bevist, at lugtgenerne var så væsentlige, at han var berettiget til at hæve – der forelå modstridende forklaringer, ingen objektive måledata, og lejeren havde underskrevet indflytningsrapporten uden indsigelser. Til sammenligning fik lejeren medhold i erhvervslejesagen [BS-452/2014-VLR](#), hvor udlejeren ikke havde afhjulpnet en vandskade, jf. [erhvervslejeloven § 19, stk. 1](#). Kontrasten er lærerig: det er ikke MANGLEN i sig selv, men den DOKUMENTEREDE, ikke-afhjulpede mangel af væsentlig karakter, der bærer en lejerophævelse.

Tidsbegrænsning og lejers død. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved lejetidens udløb, jf. [§ 173, stk. 1](#) – men boligretten kan efter [stk. 3](#) TILSIDESÆTTE tidsbegrænsningen, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Og benytter lejeren med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter udløbet, uden at udlejeren har opfordret til fraflytning, fortsætter lejeforholdet UDEN tidsbegrænsning, jf. [stk. 2](#).

Ved lejers død har den efterlevende ægtefælle RET – men ikke PLIGT – til at fortsætte lejeforholdet. Beboerklagenævnet fastslog i [217-124270](#), at en ægtefælle, der udtrykkeligt fravalgte at fortsætte lejeforholdet efter [almenlejeloven § 71](#), heller ikke hæftede for istandsættelsesudgifterne ved fraflytningen. Valget om at fortsætte er altså også et valg om at overtage forpligtelserne.

LOV

[Almenlejeloven § 71](#)[Erhvervslejeloven § 19, stk. 1](#)[Lejeloven § 169, stk. 1, 2](#)[Lejeloven § 173, stk. 1-3](#)

PRAKSIS	Landsretten · Lejers Ret til at Ophæve Erhvervslejemål Grundet Udlejers Manglende Afhjælpning af Vandskade	26.02.2016
	Landsretten · Landsretten frifinder boligforening i sag om ophævelse af lejeaftale pga. lugtgener	29.03.2012
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser mangelsklage – lejer mistede retlig interesse ved opsigelse af lejemålet	16.04.2026
	Huslejenævnet · Overlevende ægtefælle hæfter ikke for flytteafregning, da hun fravalgte at fortsætte lejeforholdet efter lejers dødsfald	16.12.2025

§ 15 Sammenfatning: hvor sagerne vindes og tabes

Praksis tegner et bemærkelsesværdigt asymmetrisk billede af, hvor de to ophørsformer bryder sammen.

Opsigelser tabes på formen. Højesterets dom af 14. marts 2025 i [BS-33558/2024-HJR](#) har gjort det klart, at [§ 176, stk. 1](#) skal læses sammen med [stk. 2](#) – opsigelsen skal udtrykkeligt oplyse, at indsigelsen skal være SKRIFTLIG. Sammen med kravet om klar og entydig angivelse af opsigelsesgrunden, med forbuddet mod digitale meddelelser i [§ 13, stk. 2](#), og med forarbejdernes ord om, at »manglerne ikke kan efterfølgende afhjælpes«, er formkravene i praksis blevet den mest effektive lejerbeskyttelse i loven. En formmangelfuld opsigelse kan ikke repareres – kun gentages med nye frister.

Ophævelser tabes på væsentligheden. [§ 183, stk. 1](#) er ikke en tom formel. Fogedretten skal foretage en reel prøvelse, og både beløbets størrelse OG forsinkelsens længde skal være bagatelagtige, før misligholdelsen kan afvises som uvæsentlig, jf. [BS-1693/2004-VLR](#). Er de det, skal udsættelsesforretningen nægtes fremme.

Men ved grov adfærd viger begge værn. Er der tale om forhold omfattet af [§ 182, stk. 1, nr. 7-12-](#), bortfalder både afværgeretten i [§ 183, stk. 2](#), og kravet om forudgående advarsel. [BS-200/2018-VLR](#) og

[BS-13328/2018-HJR](#) viser tilsammen, at farefremkaldende adfærd og alvorlig kriminalitet – også begået af husstandsmedlemmer – kan koste boligen omgående.

Praktisk tjekliste for udlejer:

- Er opsigelsesgrunden overhovedet blandt de udtømmende opregnede i [§§ 170-171](#)?
- Er opsigelsen skriftlig, angiver den grunden klart, oplyser den om indsigelsesadgangen – og om at indsigelsen skal være **skriftlig**?
- Ved eget brug: er opsigeren en fysisk person, agter denne reelt at bebo lejligheden, er varslet mindst 1 år, og holder opsigelsen til en rimelighedsafvejning efter [§ 172, nr. 2](#)?
- Ved nedrivning/nedlæggelse: foreligger kommunalbestyrelsens samtykke ALLEREDE ved opsigelsens afgivelse, jf. [lov om boligforhold § 9, stk. 2](#)?
- Ved ophævelse for restance: er påkravet afgivet tidligst 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag, er 14-dagesfristen respekteret, og angiver påkravet udtrykkeligt ophævelsesrisikoen og betalingsstedet?
- Er misligholdelsen væsentlig – og har lejerer rettet for sig, inden ophævelsen kom frem?
- Ved husordenssager: er der givet påmindelse, og er nævnets sanktionstrappe fulgt – medmindre adfærden er så grov, at trinene kan springes over?

Praktisk tjekliste for lejeren:

- Gennemgå opsigelsen for formmangler FØR alt andet – formmanglen kan påberåbes helt frem til fogedretsbehandlingen.
- Send ALTID indsigelsen som fysisk brev inden 6 uger. En mail er retligt uden virkning som indsigelse, jf. [U.2022.4449H](#).
- Ved restance: betal FØR ophævelsen kommer frem – derefter er det for sent.
- Overvej rækkefølgen: opsiges du selv lejermålet, mister du typisk den retlige interesse i verserende mangelssager.

LOV	Lejeloven § 13, stk. 2	Lejeloven § 172	Lejeloven § 176, stk. 1, 2
	Lejeloven § 182, stk. 1, 2	Lejeloven § 183, stk. 1, 2	Lov om boligforhold § 9, stk. 2
PRAKSIS	Højesteret · Ugyldighed af opsigelse ved manglende oplysning om skriftlighedskrav og fordeling af sagsomkostninger ved hævet sag 14.03.2025 Højesteret · Digital indsigelse mod opsigelse af lejemål var ugyldig trods bekræftelse af modtagelse 02.09.2022 Højesteret · Ophævelse af alment lejemål som følge af husstandsmedlems voldskriminalitet og proportionalitetsafvejning 13.11.2018 Landsretten · Landsrettens dom i sag om ophævelse af lejeaftale grundet farlig adfærd fra altan 04.07.2018 Landsretten · Landsretten afviser fogedforretning om udsættelse af lejemål grundet uvæsentlig misligholdelse 20.08.2004		

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Almenlejeloven § 90	stk. 1	Lejeloven § 170
Lejeloven § 171	stk. 1	Lejeloven § 172

Lejeloven § 176	stk. 1, 2	Lejeloven § 182	stk. 1, 2
Lejeloven § 183	stk. 1, 2		

MATERIALE Citerede afgørelser 39 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 6

14.03.2025	Ugyldighed af opsigelse ved manglende oplysning om skriftlighedskrav og fordeling af sagsomkostninger ved hævet sag	33558-2024
02.09.2022	Digital indsigelse mod opsigelse af lejemål var ugyldig trods bekræftelse af modtagelse	32135-2021
05.05.2020	Krav om fysisk skriftlighed ved lejers indsigelse mod opsigelse af beboelseslejemål	bs-40269-2019-hjr
13.11.2018	Ophævelse af alment lejemål som følge af husstandsmedlems voldskriminalitet og proportionalitetsafvejning	bs-13328-2018-hjr
01.05.2014	Manglende tydelig anvisning af nyt betalingssted medfører ugyldigt påkrav	6044-7230
06.01.2009	Højesterets stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet væsentlig betalingsmisligholdelse og gyldigt påkrav	631-723

LANDSRETEN · ANKEINSTANS 11

09.04.2025	Ophævelse af lejemål var berettiget efter lejers nægtelse af adgang til fremvisning	9943-11634
03.04.2025	Stadfæstelse af ophævelse af lejemål grundet ulovlig fremleje efter andelsboligforenings konkurs	9710-11337
17.02.2025	Ophævelse af alment lejemål på grund af ulovlig fremleje og manglende fremsendelse af lejekontrakt stadfæstet af landsretten	9889-11571
15.01.2025	Østre Landsret tilsidesætter opsigelse af 73-årig lejer efter en rimelighedsafvejning	9714-11342
01.12.2023	Landsretten stadfæster afvisning grundet manglende oplysning om skriftlighedskrav ved opsigelse af lejemål	9468-11017
04.07.2018	Landsrettens dom i sag om ophævelse af lejeaftale grundet farlig adfærd fra altan	1384-1682
04.04.2018	Betinget fængsel for bedrageri ved uautoriseret fremleje af lejlighed	AM2018.04.04Ø
26.02.2016	Lejers Ret til at Ophæve Erhvervslejemål Grundet Udlejers Manglende Afhjælpning af Vandskade	6942-8334
29.03.2012	Landsretten frifinder boligforening i sag om ophævelse af lejeaftale pga. lugtgener	2751-3276
09.09.2008	Landsretssag om ophævelse af erhvervslejemål grundet manglende betaling af husleje	1298-1567
20.08.2004	Landsretten afviser fogedforretning om udsættelse af lejemål grundet uvæsentlig misligholdelse	5572-6669

BYRETEN · FØRSTE INSTANS 7

28.06.2023	Lejer frifundet for ophævelse af lejemål da udlejer ikke kunne bevise varsling om besigtigelse	9903-11587
10.05.2023	Dom om opsigelse af lejemål til eget brug og lejemålets karakter	9631-11235
23.08.2018	Fogedrettens udsættelse af lejer grundet betalingsmisligholdelse trods påberåbte mangler ved nedsivnings- og varme anlæg	698-793
04.10.2010	Dom om ophævelse af lejemål grundet ulovligt dyrehold	2548-3036
25.11.2008	Udsættelse af lejemål udsat grundet manglende deltagelse fra socialforvaltningen	1279-1538
20.12.2007	Udsættelse af lejemål på grund af betalingsmisligholdelse: Sag mellem udlejer og lejer	629-721
01.07.2004	Udsættelse af lejer på grund af manglende huslejebetaling	5571-6668

HUSLEJENÆVNEN · NÆVN / KLAGEINSTANS

14

16.04.2026	Huslejenævnet afviser mangelsklage – lejer mistede retlig interesse ved opsigelse af lejemålet	03.09.00 - K08-39-25
16.12.2025	Overlevende ægtefælle hæfter ikke for flytteafregning, da hun fravalgte at fortsætte lejeforholdet efter lejers dødsfald	217-10602
25.09.2025	Udlejer pålægges tilbagebetaling af depositum og husleje efter fraflytning, da lejekontrakt ikke var gyldig, og opsigelse for eget brug var i strid med Lejeloven	860-121107
09.09.2025	Lejer modtager advarsel for generende adfærd og brud på god skik og orden	259-120151
07.04.2025	Lejer fik advarsel for misligholdelse af have og ulovlig opsætning af telt i strid med husorden	169-123160
07.04.2025	Betinget lejemål efter gentagen tilsidesættelse af husorden og manglende fjernelse af pavillon	25/1279
13.03.2025	Huslejenævnet afviser advarsel og opsigelse efter udbedring af manglende havevedligeholdelse	329-118907
06.02.2025	Betinget lejeforhold grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	657-116453
22.01.2025	Huslejenævnet giver lejer advarsel for tilsidesættelse af god skik og orden og husorden	173-118998
17.12.2024	Huslejenævnets afgørelse om betinget lejemål grundet tilsidesættelse af god skik og orden	2024-019632
16.12.2024	Huslejenævnet tildeler lejer advarsel for gentagne støjgener og tilsidesættelse af god ro og orden	791-12518
07.11.2024	Huslejenævnet: Betinget lejemål grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	259-59145
05.11.2024	Lejemål gjort betinget grundet lejers tilsidesættelse af god skik og orden	173-69942
07.10.2024	Lejer pålægges at fjerne ulovlig pergola og modtager advarsel for brud på råderetsregler i almen bolig	161-56462

PROCESBEVILLINGSNÆVNEN · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

13.05.2024	Procesbevillingsnævnet: Skal udlejers opsigelse oplyse, at lejers indsigelse skal være skriftlig? – kæretiladelse til Højesteret	23/49958
------------	--	----------
