

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Byggeri og boliglovgivning
2026-2145
SNB

Forslag

til

Lov om ændring af lov om boligforhold
(Ændring af forhold vedrørende afgørelser fra huslejenævnene)

§ 1

I lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold som senest ændret ved lov nr. 719 af 20. juni 2025, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 82 indsættes før § 83:

§ 82 a. Huslejenævnet og ankenævnet skal efter anmodning fra udlejerens tilbagebetale eventuelt indbetalt gebyr i henhold til § 82, stk. 2, såfremt en afgørelse truffet af huslejenævnet og ankenævnet, hvor lejerens har fået fuldt ud medhold, ved endelig dom er blevet ændret af domstolene således, at lejeren herefter ikke har fået fuldt ud medhold.

Stk. 2. Stk. 1 finder også anvendelse såfremt lejeren ved retsforlig ikke får fuldt ud medhold.

Stk. 3. En anmodning til huslejenævnet og ankenævnet om tilbagebetaling skal være bilagt den afgørelse eller retsbog, der danner grundlag for tilbagebetalingen. Afgørelsen skal være forsynet med ankepåtegning.«

2. I § 86, stk. 5, 4. pkt., indsættes efter »leje«: »og med, at nævnets afgørelse kan tvangsfuldbyrdes, hvis den ikke indbringes efter §§ 88 og 89«

3. I § 86 indsættes som *stk. 10*:

»Stk. 10. Endelige afgørelser fra huslejenævnet kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens regler om tvangsfuldbyrdelse af domme.«

4. I § 88 indsættes som *stk. 7*:

»Stk. 7. Boligretten giver meddelelse til huslejenævnet om, at sagen er indbragt for boligretten.«

5. I § 89 indsættes som *stk. 7*:

UDKAST

”Stk. 7. Boligretten giver meddelelse til ankenævnet om, at sagen er indbragt for boligretten.”

6. Efter § 98 indsættes før overskriften før § 99:

§ 98 a. Retten giver huslejenævnet eller ankenævnet meddelelse, når en sag, der er afgjort af huslejenævnet eller ankenævnet, ankes til landsretten eller Højesteret.

”Orientering om sagens afslutning

§ 98 b. Retten giver huslejenævnet eller ankenævnet meddelelse, når en sag, der er afgjort af huslejenævnet eller ankenævnet, er afsluttet ved retten, og sender huslejenævnet eller ankenævnet kopi af en eventuel dom.”

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2027.

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lovforslaget har til formål at udmønte den politiske aftale af 11. december 2025 mellem den daværende regering (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Danmarksdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti om fremtidens huslejenævn. Ifølge aftalen skal det være muligt at tvangsfuldbyrde afgørelser fra huslejenævnet og ankenævnet, ligesom det skal sikres at huslejenævnet og ankenævnet får oplysninger om, at deres afgørelser indbringes for domstolene og resultatet af domstolenes behandling.

Lovforslaget formål er derfor at muliggøre, at afgørelser fra huslejenævnet og ankenævnet kan tvangsfuldbyrdes ved fogedretten, såfremt de ikke rettidigt er indbragt for domstolene. Lovforslaget har endvidere til formål at sikre, at huslejenævnene og ankenævnet får oplysninger fra domstolene, når deres afgørelser bliver indbragt for domstolene, ligesom det skal sikres, at de får fremsendt dommen, når sagen bliver afsluttet.

Ifølge den politiske aftale skal det derudover være muligt udlejer at få tilbagebetalt gebyr, som udlejer måtte have betalt til huslejenævnet eller ankenævnet som følge af, at lejer måtte have fået fuldt ud medhold, hvis domstolene senere måtte træffe afgørelse om, at lejer ikke får fuldt ud medhold.

Lovforslagets formål er derfor også at sikre, at de udlejere, der har indbetalt gebyr til huslejenævnet eller ankenævnet i henhold til boligforholdslovens § 82, stk. 2, fordi lejer har fået fuldt ud medhold, kan få dette gebyr tilbagebetalt, hvis domstolene efterfølgende skulle nå frem til, at lejer ikke får fuldt ud medhold.

Lovforslaget har derfor til hensigt at sikre huslejenævnet og ankenævnet oplysninger om, hvorvidt deres afgørelser bliver stadfæstet eller ændret. Derudover har lovforslaget til hensigt at fjerne det fordyrende led i en boligretssag, såfremt afgørelsen fra huslejenævnet og ankenævnets ikke bliver indbragt for boligretten rettidigt. Endelig har lovforslaget til hensigt at sikre, at udlejer alene skal afholde gebyrbetaling for afgørelser, hvor lejer får fuldt ud medhold, såfremt denne vurdering fastholdes – også i senere instanser.

Lovforslaget medfører en pligt for domstolene til at videregive oplysninger til huslejenævnet og ankenævnet. Lovforslaget medfører ikke, at det skøn som huslejenævnet og ankenævnet skal udføre i fremtidige sager ændres.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Tvangsfuldbyrdelse

2.1.1. Gældende ret

Afgørelser fra huslejenævn og ankenævn kan ikke tvangsfuldbyrdes ved fogedretten. Loven indeholder samtidig en fire-uger frist for indbringelse af afgørelser fra henholdsvis huslejenævnet og ankenævnet for domstolene, såfremt en af parterne måtte mene, at afgørelsen ikke er korrekt, jf. boligforholdslovens § 88, stk. 2.

Hvis en afgørelse fra huslejenævnet eller ankenævnet, ikke indbringes for domstolene, kan den ikke tvangsfuldbyrdes. Det medfører, at sagen alligevel skal indbringes for domstolene, såfremt den tabende part ikke ønsker at indrette sig efter afgørelsen, for at den vindende part kan opnå et grundlag som kan anvendes til tvangsfuldbyrdelse. Domstolene vil i denne situation ikke lave en materiel behandling af sagen.

Afgørelserne bliver dermed først eksigible, når der opnås dom med afgørelsens indhold, underordnet om der foretages en realitetsbehandling af sagen eller ej. Der henvises til Højesteretsdom af 19. august 1997 i sag 265/1996 (refereret i U1997.1345/3H).

2.1.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det klare udgangspunkt er, at domstolene ikke udfører en realitetsbehandling af huslejenævnets og ankenævnets afgørelser, der indbringes efter indbringelsesfristens udløb.

Det betyder, at huslejenævnets afgørelser i de situationer alene indbringes med det formål at skaffe et fundament, som efterfølgende kan anvendes i forbindelse med en fogsagsag. Disse sager – der indbringes efter fristen – indbringes derfor ikke for at prøve sagens materielle del, men blot som et fordyrende led i partens forsøg på at få modparten til at efterleve afgørelsens indhold.

På den baggrund foreslås det, at der i boligforholdsloven indsættes regler om, at afgørelser fra huslejenævnet og ankenævnet bliver eksigible. Det foreslås, at afgørelsen bliver eksigibel, når den ikke er indbragt for retten, eller i Københavns Kommune for ankenævnet, indenfor fireugers-fristen. Derudover foreslås det, at ankenævnsafgørelser bliver eksigible, når den ikke er blevet indbragt for domstolene indenfor fireugers-fristen.

Den fremtidige ordning vil medføre, at huslejenævnets og ankenævnets afgørelser bliver eksigible, hvis de ikke bliver indbragt for domstolene eller

ankenævnet indenfor indbringelsesfristen. Såfremt den tabende part ikke frivilligt vil imødekomme eller efterleve afgørelsen, kan den tabende part herefter få tvangsfuldbyrdet afgørelsen direkte ved fogedretten.

Den fremtidige ordning vil derfor medføre en vis samfundsøkonomisk besparelse som følge af, at den vindende part ved huslejenævnet ikke er nødsaget til at indbringe sagen for domstolene for at kunne få tvangsfuldbyrdet afgørelsen.

2.2. Oplysninger om at afgørelser bliver indbragt for og afgjort af domstolene

2.2.1. Gældende ret

Huslejenævnet og ankenævnet får ikke oplysninger, hvis en afgørelse indbringes for domstolene i henhold til boligforholdslovens §§ 90-99. Derudover får nævnene ikke besked om sagens udfald i domstolene.

2.2.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Den manglende orientering medfører et videntab hos huslejenævnene, der i sig selv medfører en reel risiko for, at en praksis hos huslejenævnene, der er underkendt hos domstolene, fortsætter hos nævnet.

For at sikre den nødvendige viden og information hos huslejenævnene, er det væsentligt at de kender retspraksis for de afgørelser, som de selv har truffet afgørelse i.

Den fremtidige ordning vil derfor sikre, at huslejenævnet og ankenævnet orienteres af domstolene, såfremt deres afgørelser indbringes for domstolene. Ordningen vil samtidig medføre, at nævnene får fremsendt den efterfølgende doms indhold.

Som følge af at boligretssager kan ankes, vil den fremtidige ordning sikre, at huslejenævnet og ankenævnet får meddelelse om ankesager, såfremt boligrettens dom bliver anket. Det samme gælder sager der ankes eller kæres til Højesteret.

Som følge af at der indbringes flere sager for domstolene, der ikke ender med domfældelse, sikrer ordningen samtidig, at nævnene også får meddelelse om disse afgørelser, herunder vil huslejenævnet få fremsendt retsforlig.

Den fremtidige ordning skal sikre viden hos nævnene, herunder skal ordningen medvirke til sikring af at flere afgørelser bliver korrekte.

Den fremtidige ordning skal derfor ses i sammenhæng med lovforslagets punkt 3.1.

2.3. Tilbagebetaling af gebyr betalt i henhold til boligforholdslovens § 82, stk. 2

2.3.1. Gældende ret

Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. (2021-beløb) til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet, jf. boligforholdslovens § 82, stk. 2. Beløbet reguleres årligt og er på nuværende tidspunkt 7.027 kr. (2026-beløb).

Beløbet forfalder til betaling, hvis huslejenævnet når frem til, at lejeren får fuldt medhold i nævnet. Bestemmelsen indeholder derfor ikke en tilbagebetalingsforpligtelse, såfremt afgørelsen efterfølgende måtte blive ændret af domstolene således, at lejeren ikke længere har fået fuldt medhold.

Beløbet skal derfor afholdes af udlejer, uden at udlejer har mulighed for at kræve beløbet tilbagebetalt. Udlejeren kan heller ikke kræve gebyret betalt af lejeren.

2.3.2. Børne-, Ældre- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Gebyrbetalingen for sager hvor lejeren får fuldt medhold, blev indført i daværende boligreguleringslov i 2015, og gebyret blev forhøjet i 2020. Gebyret blev indført med ønsket om, at gebyret skulle have en præventiv effekt.

Gebyret bliver ikke tilbagebetalt til udlejer, selvom domstolene efterfølgende måtte træffe afgørelse om, at lejeren ikke får fuldt ud medhold. Det betyder, at reglerne medfører, at udlejer vil have betalt gebyret til huslejenævnet, selvom udlejeren måtte ende med en dom, der konkluderer, at udlejer har handlet korrekt.

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at retstilstanden ikke er hensigtsmæssig, og at den endelige afholdelse af gebyret bør afgøres ud fra, om lejer i sidste instans, som den konkrete afgørelse bliver behandlet i, ender med at have fået fuldt ud medhold.

Det medfører, at det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at den nuværende retstilstand medfører et utilfredsstillende resultat.

For at rette op på denne retstilstand, er det Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at det skal være muligt for udlejere at få tilbagebetalt erlagte gebyrbetalinger efter boligforholdslovens § 82, stk. 2, hvis en domstol efterfølgende træffer afgørelse om, at lejeren ikke får fuldt ud medhold.

Det er ministeriets vurdering, at en tilbagebetaling af gebyret, såfremt lejeren efterfølgende ikke får fuldt ud medhold, skaber en sådan retstilstand, at udlejerens alene i sidste ende skal afholde omkostningerne, hvis også domstolen måtte nå frem til, at lejeren har fået fuldt ud medhold.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget skønnes at have økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

Forslaget om tvangsfuldbyrdelse, jf. pkt. 2.1, vurderes at medføre, at der indbringes færre sager for domstolene, idet det fremover ikke vil være nødvendigt

for at opnå tvangsfuldbyrdelse, at indbringe sagen for domstolene.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at de færre sager hos domstolene vil medføre administrative mindreudgifter i størrelsesordenen 0,4 mio. kr. årligt.

Muligheden for at huslejenævnsafgørelser kan tvangsfuldbyrdes kan omvendt betyde, at flere sager bliver indbragt for fogedretten. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at en øget sagsmængde i fogedretten kan medføre administrative merudgifter i størrelsesordenen 0,1 mio. kr. årligt. Disse skøn er baseret på en antagelse om en reduktion af sager på 2,5 pct. (35 sager) i boligretten, og en forøgelse af samme antal i fogedretten.

Samlet skønnes forslaget således med betydelig usikkerhed at medføre statslige administrative mindreudgifter på 0,3 mio. kr. årligt.

Forslaget om at huslejenævnet og ankenævnet orienteres af domstolene, såfremt deres afgørelser indbringes for domstolene, og at nævnene får fremsendt den efterfølgende doms indhold, jf. pkt. 2.2, vil medføre en administrativ merbelastning for domstolene. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at forslaget vil medføre administrative merudgifter på i størrelsesordenen 0,1 mio. kr. årligt. Dette skøn er baseret på en antagelse om at 10 pct. af husleje- og ankenævnsagerne indbringes for boligretten, at der bruges 15 min. på at orientere nævnene om en sag og en timepris på 550 kroner.

Forslaget om at husleje- og ankenævn skal tilbagebetale pålagt ekstragebyr til udlejer, såfremt domstolene ændrer nævnets afgørelse fra fuldt medhold

til lejer til delt medhold eller fuldt medhold til udlejer, jf. pkt. 2.3, vil medføre udgifter til tilbagebetaling af gebyrer i nævnene. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at de kommunale mindreindtægter vil være i størrelsesordenen 1 mio. kr. årligt. Skønnet hviler på en antagelse om, at højst 10 pct. af afgørelserne hvor lejeren har fået fuldt medhold, senere indbringes for domstolene og underkendes. Der skønnes at ville være administrative merudgifter for husleje- og ankenævn på 0,1 mio. kr., forbundet med at behandle tilbagebetalingen af gebyret. De administrative merudgifter for domstolene vurderes at være ikke nævneværdige.

Samlet skønnes de tre forslag – med betydelig usikkerhed – at medføre statslige mindreudgifter i størrelsesordenen 0,3 mio. kr. årligt samt kommunale mindreindtægter på i størrelsesordenen 1 mio. kr. årligt.

Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget om tvangsfuldbyrdelse af nævnsafgørelser vurderes at forkorte tiden

før der sker tvangsfuldbyrdelse, men vurderes herudover ikke at have erhvervsøkonomiske konsekvenser. Forslaget om, at domstolene forpligtes til at oplyse nævnene om indbragte sager vurderes ikke have erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Forslaget om tilbagebetaling af gebyrer vurderes at genetablere erhvervslivets retsstilling, og skønnes at medføre begrænsede positive erhvervsøkonomiske konsekvenser.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Ingen.

UDKAST

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den ... til den ... (... dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

...

10. Sammenfattende skema		
	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Forslaget om tvangsfuldbyrdelse skønnes med betydelig usikkerhed at ville medføre administrative mindreudgifter i størrelsesordenen 0,4 mio. kr. for staten.	Forslaget om tvangsfuldbyrdelse skønnes med betydelig usikkerhed at ville medføre administrative merudgifter i størrelsesordenen 0,1 mio. kr. for staten. Forslaget om, at boligretten forpligtes til at oplyse nævnene om indbragte sager, skønnes at ville medføre administrative merudgifter i størrelsesordenen 0,1 mio. kr. for staten. Forslaget om tilbagebetaling af ekstragebyr til udlejer skønnes at medføre administrative merudgifter for kommunerne i størrelsesordenen 0,1 mio. kr. Forslaget om tilbagebetaling af ekstragebyrer skaber en mindreindtægt for kommunerne som med betydelig usikkerhed skønnes i størrelsesordenen 1 mio. kr.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner		
Økonomiske konsekvenser	Forslaget om tilbagebetaling af gebyrer skønnes at medføre	Ingen.

UDKAST

for erhvervslivet m.v.	begrænsede, positive erhvervsøkonomiske konsekvenser.	
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen.	Ingen.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen.
Klimamæssige konsekvenser	Ingen.	Ingen.
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen.	Ingen.
Forholdet til EU-retten	Ingen	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det følger af boligforholdslovens § 82, stk. 2, at udlejer skal betale et beløb på 6.024 kr. (2021-niveau) til huslejenævnet, når lejereren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er reguleret til 7.027 kr. i 2026-beløb.

Når beløbet er indbetalt til huslejenævnet eller ankenævnet i København, bliver det ikke tilbagebetalt, selvom udlejer måtte få medhold i en eventuel sag ved boligretten eller landsretten.

Det foreslås at indsætte en ny *overskrift* efter § 98 »Tilbagebetaling af gebyr pålagt af huslejenævnet og ankenævnet«.

Det foreslås at indsætte § 82 a efter § 82 og inden § 83.

Det foreslås i, *stk. 1*, at indsætte en bestemmelse hvorefter huslejenævnet og ankenævnet efter anmodning fra udlejer skal tilbagebetale eventuelt indbetalt gebyr i henhold til § 82, stk. 2, såfremt en afgørelse truffet af huslejenævnet og ankenævnet, hvor lejereren har fået fuldt ud medhold, ved endelig dom er blevet ændret af domstolene således, at lejereren herefter ikke har fået fuldt ud medhold.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at en udlejer, der har betalt gebyr til huslejenævnet og ankenævnet, som følge af at lejer har fået fuldt ud medhold, kan få tilbagebetalt gebyret, hvis domstolene måtte nå frem til, at lejereren ikke får fuldt ud medhold.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer efter endelig dom kan anmode huslejenævnet og ankenævnet om tilbagebetaling af gebyr indbetalt efter boligforholdslovens § 82, stk. 2, såfremt domstolene har ændret nævnet afgørelse, således at lejer efter dommen ikke har fået fuldt medhold.

Den foreslåede bestemmelse vil samtidig medføre, at det alene er udlejere i sager, hvor lejer i sidste ende får fuldt ud medhold i sager, der skal afholde endelige udgifter til betaling af gebyret til nævnet i henhold til boligforholdslovens § 82, stk. 2.

Ved begrebet »endelig afgørelse« i bestemmelsen forstås en dom fra boligretten, landsretten eller Højesteret, der ikke indenfor ankefristen er anket.

UDKAST

Ved begrebet »fuldt ud medhold« i bestemmelsen henvises til forarbejderne til indsættelsen af § 39, stk. 1, i daværende lov om midlertidig regulering af boligforholdene (i dag boligforholdslovens § 82, stk. 2), Folketingstidende A, L 97, 2014-2015.

Det er hensigten, at gebyret hæves, således at de samlede endelige gebyrbetalinger ikke bliver mindre ved lovændringen. Det er dermed hensigten, at kommunerne ikke vil miste gebyrfinansiering ved bestemmelsen.

Det foreslås, at *stk. 2*, at indsætte en bestemmelse hvorefter *stk. 1* også finder anvendelse såfremt lejeren ved retsforlig ikke får fuldt ud medhold.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at en udlejer, der har betalt gebyr til huslejenævnet og ankenævnet, som følge af at lejer har fået fuldt ud medhold, kan få tilbagebetalt gebyret, hvis parterne indgår retsforlig hvorefter lejeren ikke får fuldt ud medhold.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer efter indgåelse af retsforlig kan anmode huslejenævnet og ankenævnet om tilbagebetaling af gebyr indbetalt efter boligforholdslovens § 82, stk. 2, såfremt retsforliget medfører en ændring af nævnets afgørelse, hvorefter lejer ikke har fået fuldt medhold.

Den foreslåede bestemmelse vil samtidig medføre, at udenretlige forlig ikke kan danne grundlag for krav om tilbagebetaling af gebyr betalt i henhold til boligforholdslovens § 82, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil samtidig medføre, at det alene er udlejere i sager, hvor lejer i sidste ende får fuldt ud medhold i sager, der skal afholde endelige udgifter til betaling af gebyret til nævnet i henhold til boligforholdslovens § 82, stk. 2.

Ved begrebet »fuldt ud medhold« i bestemmelsen henvises til forarbejderne til indsættelsen af § 39, stk. 1, i daværende lov om midlertidig regulering af boligforholdene (i dag boligforholdslovens § 82, stk. 2), Folketingstidende A, L 97, 2014-2015.

Det er hensigten, at gebyret hæves, således at de samlede endelige gebyrbetalinger ikke bliver mindre ved lovændringen. Det er dermed hensigten, at kommunerne ikke vil miste gebyrfinansiering ved bestemmelsen.

UDKAST

Det foreslås, i *stk. 3*, at indsætte bestemmelse hvorefter en anmodning til huslejenævnet og ankenævnet om tilbagebetaling skal være bilagt den afgørelse eller retsbog, der danner grundlag for tilbagebetalingen. Afgørelsen skal være forsynet med ankepåtegning.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at huslejenævnet og ankenævnet får de nødvendige oplysninger og bilag for at kunne tilbagebetale gebyret.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at en udlejer der måtte kræve tilbagebetaling af gebyret i henhold til boligforholdslovens § 82, stk. 2, skal bilægge anmodningen med den afgørelse eller retsbog, der danner grundlag for tilbagebetalingen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre en dom skal være forsynet af en ankepåtegning, for at den kan danne grundlag for tilbagebetalingen. Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at udlejer får krav ud over tilbagebetaling af det faktisk afholdte gebyr i henhold til boligforholdslovens § 82, stk. 2, hvorfor en eventuel betaling for en ankepåtegning ikke kan kræves tilbagebetalt af huslejenævnet eller ankenævnet.

Til nr. 2

Det fremgår af § 86, stk. 5, 4. pkt., at parterne skal gøres bekendt med, at sagen kan indbringes efter lovens §§ 88 og 89, og at udlejer har en meddelelsespligt efter § 194 i loven.

Det foreslås, at der i § 86, stk. 5, 4. pkt. efter »leje« indsættes »og med, at nævnets afgørelse kan tvangsfuldbyrdes, hvis den ikke indbringes efter §§ 88 og 89«.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at parterne ved at afgørelserne kan tvangsfuldbyrdes, hvis ikke indbringes efter lovens §§ 88 og 89. Formålet er endvidere at sikre, at begge parter rent faktisk bliver oplyst om, at konsekvensen af ikke at indbringe sagen er, at den bliver endelig og kan tvangsfuldbyrdes.

Til nr. 3

Det fremgår af boligforholdslovens § 88, stk. 2, at afgørelser fra huslejenævne udenfor København, skal indbringes for boligretten fire uger, såfremt lejer eller udlejer ønsker, at få prøvet afgørelser. I henhold til boligforholdslovens § 89, stk. 2, kan afgørelser truffet af huslejenævnet i København indbringes for ankenævnet indenfor en frist på fire uger. Boligretten

og ankenævnet har mulighed for undtagelsesvist at dispenserer for fristen indtil ét år efter afgørelsen er truffet.

Når indbringelsesfristen på de fire uger er udløbet, kan afgørelsen derfor som udgangspunkt ikke ændres.

Det foreslås at indsætte et nyt *stk. 10* i § 86, hvorefter endelige afgørelser fra huslejenævnet kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens regler om tvangsfuldbyrdelse af domme.

Det foreslåede § 86, stk. 10, vil finde anvendelse på ankenævnet i København, jf. henvisningen til §§ 81-86 i boligforholdslovens § 89, stk. 5.

Formålet med bestemmelsen er at sikre en mulighed for, at afgørelser fra huslejenævnene og ankenævnet kan tvangsfuldbyrdes.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at såvel lejer som udlejer kan kræve en afgørelse tvangsfuldbyrdet hos fogedretten. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at den part, der har fået medhold i en huslejenævns sag, som ikke er blevet indbragt for ankenævnet i København eller boligretten, kan kræve denne fuldbyrdet gennem fogedretten. Det samme vil gælde en part, der har fået medhold i en ankenævns sag, som ikke er blevet indbragt boligretten.

Ved begrebet »endelige afgørelser« i bestemmelsen forstås huslejenævnsafgørelser, der ikke indenfor indbringelsesfristen på fire uger i § 88, stk. 2, og § 89, stk. 1, er indbragt for boligretten eller for ankenævnet i København, og ankenævnsafgørelser, der ikke indenfor indbringelsesfristen på fire uger i § 89, stk. 6, jf. § 88, stk. 1, er indbragt for boligretten. Såfremt en huslejenævnsafgørelse er indbragt for boligretten (udenfor København) eller for ankenævnet i København indenfor 4 ugers fristen, eller såfremt en ankenævnsafgørelse er indbragt for boligretten inden for 4 ugers fristen, er afgørelsen dermed ikke endelig og kan derfor ikke tvangsfuldbyrdes. Hvis boligretten eller ankenævnet i København tillader, at afgørelsen indbringes efter 4 ugers fristen, er afgørelsen ikke længere endelig og kan derfor ikke længere tvangsfuldbyrdes.

Efter den foreslåede bestemmelse er det alene afgørelser fra huslejenævnene og ankenævnet, der er udformet på en sådan måde, at de er egnede til tvangsfuldbyrdelse, der kan fuldbyrdes.

UDKAST

For at kunne tvangsfuldbyrdes skal en afgørelse som udgangspunkt fastslå en ubetinget pligt til at præstere en præcist angivet ydelse, i praksis normalt en pligt til at betale et bestemt beløb.

Der henvises i øvrigt til pkt. 3.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Det følger af boligforholdslovens § 88, stk. 1, at huslejenævnets afgørelser af hver part kan indbringes for boligretten. I Københavns Kommune er det ankenævnsafgørelser, der kan indbringes for boligretten.

Det foreslås at indsætte et nyt *stk.* 7 i § 88, hvorefter boligretten giver meddelelse til huslejenævnet og ankenævnet om, at den konkrete afgørelse er indbragt for boligretten. Når der er afsagt dom i sagen, eller sagen er afsluttet uden dom, gives der meddelelse herom til huslejenævnet med det givne resultat og kopi af eventuel dom.

Formålet med bestemmelsen er, at sikre huslejenævnet bliver oplyst om, at boligretten dels behandler sager, hvor de har truffet afgørelse ved nævnet, samt at sikre at nævnet får viden om sagens resultat i boligretten.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at boligretten skal give meddelelse til det huslejenævn, der har truffet afgørelse i den sag, der bliver indbragt.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at boligretten skal give meddelelse til det kommunale huslejenævn, når sagen er afsluttet. Den foreslåede bestemmelse medfører, at domstolene skal give meddelelse til huslejenævnet underordnet, hvordan sagen måtte blive afsluttet, herunder ved dom, retsforlig eller uden dom.

Ved begrebet »det givne resultat« i bestemmelsen forstås, for alle andre afslutninger end dom, retsbogen. Såfremt der afsiges dom, skal kopi af dom fremsendes til huslejenævnet.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at boligretten skal give meddelelse til huslejenævnet om resultatet af sagen ved at fremsende retsbogen. Såfremt der foreligger en dom i sagen, skal dommen fremsendes til huslejenævnet.

Den foreslåede bestemmelse vil på den måde sikre, at huslejenævnet får fuldt overblik over, boligretten afgørelse i en konkret sag. Da der er flere

UDKAST

sager, der afsluttes uden dom, fx ved retsforlig, er det væsentligt, at huslejenævnet også får dette overblik.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at huslejenævnet opnår viden om domstolenes tolkning af de konkrete problemstillinger, der har været til stede i de konkrete sager og afgørelser.

Til nr. 5

Det følger af boligforholdslovens § 89, stk. 1, at afgørelser, bortset fra afgørelser efter §§ 153-155, fra ankenævnet i Københavns Kommune af hver part kan indbringes for boligretten.

Det foreslås at indsætte et nyt *stk. 7* i § 89, hvorefter boligretten giver meddelelse til ankenævnet om, at den konkrete afgørelse er indbragt for boligretten. Når der er afsagt dom i sagen, eller sagen er afsluttet uden dom, gives der meddelelse herom til ankenævnet med det givne resultat og kopi af eventuel dom.

Formålet med bestemmelsen er, at sikre ankenævnet bliver oplyst om, at boligretten dels behandler sager, hvor de har truffet afgørelse ved nævnet, samt at sikre at nævnet får viden om sagens resultat i boligretten.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at boligretten skal give meddelelse til ankenævnet.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at boligretten skal give meddelelse til ankenævnet, når sagen er afsluttet. Den foreslåede bestemmelse medfører, at domstolene skal give meddelelse til ankenævnet underordnet, hvordan sagen måtte blive afsluttet, herunder ved dom, retsforlig eller uden dom.

Ved begrebet »det givne resultat« i bestemmelsen forstås, for alle andre afslutninger end dom, retsbogen. Såfremt der afsiges dom, skal kopi af dom fremsendes til ankenævnet i København.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at boligretten skal give meddelelse til ankenævnet i København om resultatet af sagen ved at fremsende retsbogen. Såfremt der foreligger en dom i sagen, skal dommen fremsendes til ankenævnet.

Den foreslåede bestemmelse vil på den måde sikre, at ankenævnet i København får fuldt overblik over, boligretten afgørelse i en konkret sag. Da der

UDKAST

er flere sager, der afsluttes uden dom, fx ved retsforlig, er det væsentligt, at ankenævnet også får dette overblik.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at ankenævnet opnår viden om domstolenes tolkning af de konkrete problemstillinger, der har været til stede i de konkrete sager og afgørelser.

Til nr. 6

Det følger af boligforholdslovens § 98, stk. 1, at boligrettens afgørelser kan ankes og kæres til landsretten efter reglerne om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret.

(til § 98 a)

Det foreslås at efter § 98 og før overskriften før § 99 at indsætte § 98 a, hvorefter landsretten eller Højesteret giver meddelelse til huslejenævnet og ankenævnet om, at den konkrete afgørelse er indbragt for landsretten eller Højesteret.

Formålet med bestemmelsen er, at sikre huslejenævnet og ankenævnet bliver oplyst om, at landsretten og Højesteret dels behandler sager, hvor de har truffet afgørelse ved nævnet, samt at sikre at nævnet får viden om sagens resultat i landsretten og Højesteret.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at landsretten og Højesteret skal give meddelelse til det huslejenævn, der har truffet afgørelse i den sag, der bliver indbragt. I København skal afgørelser fra huslejenævnet som udgangspunkt indbringes for ankenævnet, inden sagen kan indbringes for boligretten. Dog kan afgørelser truffet af huslejenævnet efter lejelovens §§ 153-155 indbringes direkte for boligretten. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at landsretten og Højesteret i de fleste situationer vil skulle fremsende meddelelsen til ankenævnet, når der er tale om en sag der omhandler et lejemål i København.

(til § 98 b)

Det foreslås, at der indsættes § 98 b, hvorefter landsretten og Højesteret, når der er afsagt dom i sagen, eller sagen er afsluttet uden dom, skal give der meddelelse herom til huslejenævnet og ankenævnet med det givne resultat og kopi af eventuel dom.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at landsretten og Højesteret skal give meddelelse til det huslejenævn, der har truffet afgørelse i den sag, der bliver indbragt. I København skal afgørelser fra huslejenævnet som udgangspunkt indbringes for ankenævnet, inden sagen kan indbringes for boligretten. Dog kan afgørelser truffet af huslejenævnet efter lejelovens §§ 153-155 indbringes direkte for boligretten. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at landsretten og Højesteret i de fleste situationer vil skulle fremsende meddelelsen til ankenævnet, når der er tale om en sag der omhandler et lejemål i København.

Ved begrebet »det givne resultat« i bestemmelsen forstås, for alle andre afslutninger end dom, retsbogen. Såfremt der afsiges dom, skal kopi af dom fremsendes til huslejenævnet eller ankenævnet i København.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at landsretten og Højesteret skal give meddelelse til huslejenævnet eller ankenævnet i København om resultatet af sagen ved at fremsende retsbogen. Såfremt der foreligger en dom i sagen, skal dommen fremsendes til huslejenævnet eller ankenævnet.

Den foreslåede bestemmelse vil på den måde sikre, at huslejenævnet og ankenævnet i København får fuldt overblik over, landsrettens afgørelse i en konkret sag. Da der er flere sager, der afsluttes uden dom, fx ved retsforlig, er det væsentligt, at huslejenævnet også får dette overblik.

Den foreslåede bestemmelse vil indebære, at huslejenævnet og ankenævnet opnår viden om domstolenes tolkning af de konkrete problemstillinger, der har været til stede i de konkrete sager og afgørelser.

Til § 2

Det foreslås, at loven skal træde i kraft den 1. januar 2027.

Da lov om boligforhold ikke gælder for Færøerne og Grønland, jf. § 107, vil de foreslåede ændringer ikke gælde for Færøerne og Grønland, og vil heller ikke kunne sættes i kraft for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1 I lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold som senest ændret ved lov nr. 719 af 20. juni 2025, foretages følgende ændringer:
	1. Efter § 82 indsættes før § 83: § 82 a. Huslejenævnet og ankenævnet skal efter anmodning fra udlejerens tilbagebetale eventuelt indbetalt gebyr i henhold til § 82, stk. 2, såfremt en afgørelse truffet af huslejenævnet og ankenævnet, hvor lejerens har fået fuldt ud medhold, ved endelig dom er blevet ændret af domstolene således, at lejeren herefter ikke har fået fuldt ud medhold. Stk. 2. Stk. 1 finder også anvendelse såfremt lejerens ved retsforlig ikke får fuldt ud medhold. Stk. 3. En anmodning til huslejenævnet og ankenævnet om tilbagebetaling skal være bilagt den afgørelse eller retsbog, der danner grundlag for tilbagebetalingen. Afgørelsen skal være forsynet med ankepåtegning.«
§ 86. <i>Stk. 5.</i> Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 154, stk. 1, i	2.I § 86, <i>stk. 5, 4. pkt.</i>, indsættes efter »leje«: »og med, at nævnets afgørelse kan tvangsfuldbyrdes, hvis

UDKAST

lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 88 og 89 og udlejerens meddelelsespligt efter § 194 i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 154, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør	den ikke indbringes efter §§ 88 og 89«
§ 86. Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation. (...)	3. I § 86 indsættes som stk. 10: »Stk. 10. Endelige afgørelser fra huslejenævnet kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens regler om tvangsfuldbyrdelse af domme.«
	4. I § 88 indsættes som <i>stk. 7</i>: »Stk. 7. Boligretten giver meddelelse til huslejenævnet om, at sagen er indbragt for boligretten.«
§ 88. Uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for	5. I § 89 indsættes som <i>stk. 7</i>: ”Stk. 7. Boligretten giver meddelelse til ankenævnet om, at sagen er indbragt for boligretten.”

UDKAST

afgørelser efter §§ 153-155 i lov om leje, jf. § 89, stk. 1. (...)	
	6. Efter § 98 indsættes før overskriften før § 99: § 98 a. Retten giver huslejenævnet eller ankenævnet meddelelse, når en sag, der er afgjort af huslejenævnet eller ankenævnet, ankes til landsretten eller Højesteret. <i>”Orientering om sagens afslutning</i> § 98 b. Retten giver huslejenævnet eller ankenævnet meddelelse, når en sag, der er afgjort af huslejenævnet eller ankenævnet, er afsluttet ved retten, og sender huslejenævnet eller ankenævnet kopi af en eventuel dom.”
	§ 2 Loven træder i kraft den 1. januar 2027. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.