advokatnævnet

DATO: 26.06.2026 **Sagsnr.2026-697**

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [by 1].

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede], der repræsenterer hendes udlejer, har tilsidesat god advokatskik ved at være gået videre end berettigede hensyn til klientvaretagelsen tilsiger, idet [indklagede] har ophævet hendes lejemål, uden at der var grundlag herfor.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 19. februar 2026.

Sagsfremstilling:

[Klager] er lejer af en lejlighed i [by 1], der ejes af [selskab A]. [Indklagede] repræsenterer [selskab A].

[Klager] har oplyst, at [indklagede] den 4. januar 2024 på vegne af [selskab A] ophævede hendes lejemål med den begrundelse, at [klager] havde vanrøgtet lejligheden ved at have undladt at følge Kulturarvsstyrelsens anvisninger om maling af fredede ejendomme. [Klager] rejste indsigelse mod ophævelsen, og [selskab A] indbragte sagen for boligretten, hvor den pt. verserer.

[Klager] orienterede den 3. februar 2025 [selskab A] om, at hun ville udleje det ene af lejlighedens fem værelser til en venindes barn.

I en e-mail af 21. februar 2025 til [klager] anførte [indklagede] bl.a. følgende:

> ”Vedrørende din skrivelse af 3. februar 2025, skal det først og fremmest

slås fast at dit lejemål er ophævet, hvorfor du naturligvis ingen adgang har til fremleje. Uden din status af lejer anerkendes, så kan jeg derudover bemærke følgende.

Den fremsendte lejekontrakt vedrører 12 kvm. til […] kr. om måneden, svarende til […] kr. pr. kvm. årligt. Det er efter min vurdering langt over det lejedes værdi og enhver rimelig leje. Samtidig betaler du selv, eksklusiv varme, kr. […] om måneden for […] kvm.; det vil sige ca. […] kr. pr. kvm. årligt. Lejen du opkræver hos "fremlejetageren", er altså pr. kvm. næsten […] gange større end din egen leje, som du i øvrigt til stadighed klager over.

Udlejer kan ikke godkende eller acceptere en fremleje på så uhyrlige vilkår, og der protesteres derfor – uden at anerkende din status af leje – over den skete fremleje. Du må derfor bringe fremlejeforholdet til ophør eller som minimum indgå en lejekontrakt på sædvanlige og rimelige vilkår.

Du må således senest den 28. februar 2025 enten have bragt fremlejeforholdet til ophør eller reduceret lejen, og have fremsendt dokumentation herfor til mig. Sker det ikke, må du forvente at der sker en alternativ opsigelse og ophævelse af dit lejemål (uden din status af lejer dermed anerkendes)."

I et brev af 28. februar 2025 til [indklagede] anførte [klager], at lejelovens § 157 ikke indeholdt hjemmel til, at udlejer skulle godkende vilkårene for fremlejeforholdet. [Klager] anførte endvidere, at baggrunden for, at hun havde fremsendt en kopi af fremlejekontrakten var, at det følger af lejelejelovens § 157, stk. 3, at fremlejeaftaler skal tilstilles udlejeren.

Ved brev af 13. marts 2025 til [klager] ophævede, subsidiært opsagde, [indklagede] på vegne af [selskab A] lejemålet. Af brevet fremgår bl.a.:

"INDSIGELSE MOD FREMLEJE, OG OPSIGELSE OG OPHÆVELSE
Lejemålet […]

På vegne af udlejer, henvender jeg mig til Dem, da De uden hjemmel har fremlejet Deres lejemål beliggende […], og i øvrigt har foretaget denne udlejning på ublu vilkår.

Det skal med det samme slås fast, at Deres lejemål allerede er ophævet, hvilken ophævelse (fra 4. januar 2024) fastholdes. Deres status af lejer

anerkendes ikke og Deres lejemål er fortsæt ophævet.

UBERETTIGET FREMLEJE, LEJELOVENS *§ 182, STK. 1, NR. 6*
Det følger af lejelovens § 182, stk. 1, nr. 6, at et lejemål kan ophæves, hvis en lejer uberettiget, helt eller delvist, overlader lejemålet til en anden, og ikke bringer forholdet til ophør, efter udlejers indsigelse. Denne skrivelse udgør en indsigelse iht. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 6.

Da Deres lejemål den 4. januar 2024 blev ophævet, kan De selvsagt ikke påberåbe Dem nogle lejeretlige rettigheder, og kan herunder ikke foretage en udlejning, hverken helt eller delvist. De er således uberettiget til at foretage den oplyste fremleje, og fremlejeforholdet skal derfor straks bringes til ophør.

OPHÆVELSE, LEJELOVENS **§ 182, STK. 1, NR. 13**
Udover De, efter en sket ophævelse, iværksætter en uberettiget udlejning, kan det konstateres, at den opkrævne leje, er langt over såvel det De selv betaler, som enhver rimelig leje.

De fortager nu udlejning af 12 kvm. til […] kr. om måneden, svarende til […] kr. pr. kvm. årligt. Uanset om Deres fremlejetager har adgang til køkken, bad og toilet, er det en lejebetaling, der langt overstiger lejeniveauet i området.

Samtidig betaler De selv, eksklusiv varme, kr. […] om måneden for […] kvm.; det vil sige ca. […] kr. pr. kvm. årligt. Lejen De opkræver hos Deres fremlejetager, er således næsten […] gange større end Deres egen leje.

Lejen er både ublu og tenderende en erhvervsmæssig indtægt.

Deres adfærd udgør en grov misligholdelse af Deres forpligtelser og Deres fjernelse fra lejemålet er derfor, også af denne grund, påkrævet. Lejemålet beliggende […], er derfor med denne skrivelse ophævet. Ophævelsen sker med henvisning til lejelovens § 182, stk. 1, nr. 13.

Denne skrivelse udgør en ophævelse iht. lejelovens *§* ***182, stk. 1, nr. 13.***

Ophævelsen betyder, at De skal tømme og fraflytte lejemålet straks. De skal tillige sørge for fremlejetagerens fraflytning.

OPSIGELSE, LEJELOVENS § 171, STK. 1, NR. 8
Af de samme grunde, som anført ovenfor under "ophævelse", er det magtpåliggende for udlejeren at blive løst for lejeforholdet med Dem.

> Deres uberettigede udlejning og lejens størrelse, udgør vægtige grunde, som gør det magtpåliggende for udlejeren at blive løst for lejeforholdet.
>
> Lejemålet beliggende […], er derfor med denne skrivelse tillige opsagt. Opsigelsen sker med henvisning til lejelovens § 171, stk. 1, nr. 8.
>
> Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, og De skal således iht. denne opsigelse være fraflyttet senest mandag den 2. juni 2025.
>
> Denne skrivelse udgør en opsigelse iht. lejelovens § 171, stk. 1, nr. 8.
>
> Vil De ikke godkende opsigelsen, skal De, senest 6 uger efter at opsigelsen er kommet frem til Dem, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejer vil da anlægge sag ved Boligretten senest 6 uger efter udløb af Deres frist."

Ved brev af 31. marts 2025 rejste [organisation A] på vegne af [klager] indsigelse mod ophævelsen og opsigelsen og anførte bl.a. følgende:

> "På vegne af vores medlem [klager], skal vi hermed gøre indsigelse mod din meddelelse om ophævelse og opsigelse af lejemålet. Vores medlem fremlejer ikke uberettiget, men derimod i fuld overensstemmelse med lejelovens regler.
>
> Efter lejelovens § 157 har en lejer ret til at fremleje op til halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, forudsat at det samlede antal beboere ikke overstiger antallet af beboelsesrum.
>
> Vores medlems lejlighed består af fem værelser, og der er alene fremlejet et enkelt værelse til en person, hvilket er i overensstemmelse med lovgivningen.
>
> Forud for fremlejeperiodens begyndelse har vores medlem videregivet en kopi af den skriftlige fremlejeaftale til dig som udlejer, jf. lejelovens§ 157, stk. 3.
>
> Denne bestemmelse har alene til formål at sikre, at udlejer informeres om fremlejen, men den giver ikke udlejer en indsigelsesret eller ret til at godkende fremlejeforholdet, herunder lejeniveauet.
>
> Din meddelelse indeholder ingen henvisning til specifikke bestemmelser i lejeloven, der skulle være overtrådt.

> Da fremlejeforholdet er i fuld overensstemmelse med lovgivningen, findes der ikke hjemmel til ophævelse, ej heller opsigelse af lejemålet.
>
> Jeg skal derfor på vegne af vores medlem opfordre dig til at frafalde ophævelsen samt opsigelsen, da den savner juridisk grundlag.
>
> Jeg ser frem til din snarlige bekræftelse på, at sagen fra din side afsluttes."

[Klager] har oplyst, at [selskab A] ikke indbragte ophævelsen, subsidiært opsigelsen for boligretten med den følge, at ophævelsen, subsidiært opsigelsen er bortfaldet.

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at være gået videre end berettigede hensyn til klientvaretagelsen tilsiger, idet [indklagede] har ophævet hendes lejemål, uden at der var grundlag herfor.

[Klager] har til støtte herfor særligt gjort gældende, at [indklagede] uberettiget har fremsendt et varsel om ophævelse af lejemålet med henvisning til, at hun har fremlejet et værelse i lejligheden til en for høj leje. [Indklagede] undlod at besvare [klager]s forespørgsel om hjemlen for varslet om ophævelsen, ligesom [indklagede] efterfølgende uberettiget ophævede, subsidiært opsagde lejekontrakten med samme begrundelse som i varslet.

[Klager] har, som det fremgår af lejelovens § 157, stk. 3, varslet udlejer om fremleje af værelset. Udlejer har ikke under disse omstændigheder nogen indsigelsesret mod fremlejen.

Det forhold, at [indklagede] hverken i sit varsel eller i den efterfølgende ophævelse henviste til hjemlen, tyder på, at [indklagede] hele tiden har været vidende om, at der i den foreliggende situation ikke er hjemmel til at ophæve, subsidiært opsige, lejekontrakten med henvisning til fremlejeforholdet. Dette understøttes af, at [indklagede] alene henviste til opsamlingsbestemmelserne til støtte for henholdsvis ophævelsen/opsigelsen og det forhold, at udlejer aldrig indbragte sagen for boligretten.

[Klager] har haft rigtig mange tvister med [indklagede] siden 2016, hvor [selskab A] overtog ejendommen, og denne sag har alene haft til formål at fortsætte en chikane mod [klager] som lejer. [Selskab A] udøver chikanen for at få hende til at flytte fra det hjem, som hun har haft i 35 år, idet [selskab A] herefter vil kunne udleje lejligheden til højere leje.

Indklagede:

[Indklagede] har påstået frifindelse og har til støtte herfor særligt gjort gældende, at han vedstår sin e-mail af 21. februar 2025 og den efterfølgende ophævelse, subsidiært opsigelse af [klager]s lejemål, jf. brevet af 13. marts 2025.

Det er således [indklagede]s opfattelse, at de fremlejevilkår, som [klager] præsenterede for ham, var urimelige og ville indebære, at fremlejetageren ville komme til at betale en leje, som væsentligt overstiger enhver rimelig leje, ligesom en ophævet (og dermed tidligere lejer) ikke er berettiget til at foretage fremleje.

Det forhold, at der uenighed mellem [klager] og [indklagede] om juraen i sagen, indebærer ikke, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik. Det er således overordnet – og nærmest det eneste – synspunkt, at den vurdering, som [indklagede] har foretaget, har været korrekt og juridisk velfunderet og i hvert fald ligger inden for et forsvarligt skøn.

Det af [klager] anførte bestrides, idet en udlejer altid må være berettiget til at sende en advarsel eller et påbud m.v., når det vurderes, at der er sket en overtrædelse af lejelovens regler. Tilsvarende må en advokat for en udlejer være berettiget til at udstede påbud og i yderste konsekvens ophæve og opsige lejemålet, uanset om sagen efterfølgende vil være en sikker vinder, og uanset om udlejer som klient i sidste ende skulle beslutte at fremme sagen.

En modparts advokat er ikke forpligtet til at oplyse hjemmel, slet ikke i en situation som denne, hvor [klager] er repræsenteret af bl.a. [organisation A].

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 5 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

Advokatnævnet finder, at det påhviler en advokat, inden advokaten bistår en udlejer med at ophæve eller opsige et lejemål, at foretage rimelige undersøgelser af, om grundlaget for at ophæve eller opsige lejemålet er til stede.

[Klager] orienterede i medfør af lejelovens § 157, stk. 3, udlejer om, at hun agtede at fremleje ét ud af de i alt de fem værelser, som hendes lejelejlighed består af. Det fremgår af forarbejderne til den sammenskrevne lejelov, at bestemmelsen har til formål at sikre, at udlejeren får kendskab til, hvem lejer fremlejer til og vilkårene for fremlejeforholdet. Udlejeren skal imidlertid ikke godkende fremlejevilkårene, og der opstår ikke gennem fremlejeforholdet et direkte kontraktforhold mellem fremlejetager og udlejer. Heraf følger, at fremlejetager er nødsaget til at fraflytte, hvis udlejer ophæver eller opsiger lejemålet med lejer.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved med henvisning til [klager]s benyttelse af sin fremlejeret at have varslet og efterfølgende at have taget initiativ til at ophæve, subsidiært opsige lejemålet, idet han herved gik videre, end berettigede hensyn til klientvaretagelsen tilsiger. Det forhold, at [indklagede] mener, at lejemålet herudover var ophørt med henvisning til andre forhold end fremlejen, kan ikke føre til en anden vurdering.

Advokatnævnet finder på den baggrund, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1, og Advokatnævnet pålægger derfor i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, [indklagede] en bøde på 10.000 kr.

[Indklagede] kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Herefter bestemmes:

[Indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 10.000 kr.

På nævnets vegne

Ole Hasselgaard