

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over vedligeholdelse og istandsættelse i almene boliger

A-ordning, B-ordning og misligholdelse efter almenlejelovens §§ 24-30

Version 2 Opdateret 22. jul. 2026 46 afgørelser · 2006-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Vedligeholdelse og istandsættelse i den almene boligsektor hviler på et selvstændigt regelsæt i almenlejelovens kapitel 6 og i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger – adskilt fra lejelovens regler om privat udlejning og med beboerklagenævnet som første instans. Kernen er udlejers grundpligt efter § 24, afdelingens valg mellem A-ordning, A-ordning med NI-beløb og B-ordning efter § 25, stk. 1, det ufravigelige forbud i § 25, stk. 3, mod at kræve boligen afleveret i bedre stand end ved overtagelsen, og den ordningsuafhængige misligholdelsesregel i § 25, stk. 4. Praksis fra beboerklagenævnene og boligretterne viser et konsekvent mønster: lejerer hæfter fuldt ud for skader forårsaget af fejlagtig brug eller forsømt vedligeholdelse, men afdelingen bærer slid og ælde – og udlejers krav falder helt bort, hvis fristerne for syn og prisoverslag ikke overholdes.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Boligorganisationen har grundpligten til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, jf. almenlejelovens § 24, stk. 1 – lejerens pligter er undtagelser, der kræver hjemmel i loven eller i vedligeholdelsesreglementet.
- 02** Afdelingen vælger mellem tre ordninger: A-ordning (lejerer vedligeholder og betaler normalistandsættelse), A-ordning med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb) og B-ordning (boligorganisationen vedligeholder via en vedligeholdelseskonto for boligen).
- 03** Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser, jf. § 25, stk. 2 – men det kan ikke fravige lovens ufravigelige regler, jf. § 4, stk. 1.
- 04** Det kan aldrig ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i bedre stand end den, hvori den blev overtaget, jf. § 25, stk. 3 – nævnene nedsætter derfor skønsmæssigt krav vedrørende inventar, der ikke var nyt ved indflytningen.
- 05** Lejerer hæfter uanset ordning for samtlige udgifter ved forringelse som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, jf. § 25, stk. 4 – også under B-ordningen, hvor udlejer ellers bærer vedligeholdelsen.

- 06** Manglende rettidig vedligeholdelse i boperioden under A-ordningen kvalificeres i nævnspraksis som misligholdelse – brudt gulvlak og dybe ridser udløser derfor fuld hæftelse, selv efter 12, 30 eller flere års beboelse.
- 07** Rygning er ikke i sig selv misligholdelse, når hverken lejekontrakt eller vedligeholdelsesreglement indeholder et rygeforbud; kravet om nikotinspærrende maling bortfalder, hvis udlejer ikke godtgør, at behovet udelukkende skyldes lejerens forhold.
- 08** Nikotinaflejringer bliver dog til misligholdelse, når lejereren har forsømt den nedvaskning af vægge, der påhviler ham, og aflejringen derved er blevet så kraftig, at spærrende maling er nødvendig.
- 09** Under A-ordningen skal udlejer levere en bolig, der faktisk kan normalistandsættes – er lofterne nikotinbelagte, kan boligretten og landsretten pålægge boligselskabet at afrense og nikotinspærre og forlænge lejerens istandsættelsesfrist tilsvarende.
- 10** Afdelingen overtager gradvist lejerens andel af normalistandsættelsen over højst 10 år, jf. § 26, stk. 2 – i praksis ses andele som 47, 57 og 67 pct., og efter fuld optjening er lejerens NI-andel 0 kr.
- 11** Overskrides 2-ugers fristen i § 94, stk. 2, for skriftlig underretning om istandsættelsesarbejdernes omfang og den anslåede udgift, bortfalder hele udlejers krav – også krav på flere hundrede tusinde kroner og også ved blot fire dages forsinkelse.
- 12** Udgifter til istandsættelsesarbejder, der ikke er medtaget i synsrapporten, er lejereren uvedkommende, medmindre manglen ikke kunne erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, eller lejereren har handlet svigagtigt.
- 13** Bevisbyrden for misligholdelse påhviler boligorganisationen, og mangelfuld fotodokumentation fører til, at de udokumenterede poster bortfalder, mens de dokumenterede fastholdes.
- 14** Beboerklagenævnet kan efter § 30, stk. 3, pålægge boligorganisationen at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre – typisk med en frist på tre måneder – men har ikke kompetence til at fastsætte forholdsmæssigt afslag eller erstatning, som hører under boligretten.
- 15** Tvister, der kræver egentlig bevisførelse med vidneafhøring, afvises fra nævnsbehandling og henvises til boligretten, jf. § 106, stk. 1.

Retsgrundlaget: udlejers grundpligt og de tre vedligeholdelsesordninger

§ 1

Udgangspunktet er kategorisk: efter [almenlejelovens § 24, stk. 1](#) skal udlejereren holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, og alle indretninger – herunder afløb og forsyning med elektricitet, gas, vand og varme – skal holdes i god og brugbar stand. Kun to undtagelser står i selve bestemmelsen: lejereren vedligeholder og forny låse og nøgler, jf. [§ 24, stk. 3](#), og lejereren kan i vedligeholdelsesreglementet pålægges visse udvendige opgaver, jf. [§ 24, stk. 4](#).

Den indvendige vedligeholdelse afgøres derimod af det valg, udlejeren skal træffe efter [§ 25, stk. 1](#): boligernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skal ske enten efter [§ 26](#) eller efter [§ 27](#). Der kan fastsættes forskellige regler for forskellige boligtyper i afdelingen, men ikke for flere boliger af samme type.

Administrativt udmøntes valget i [bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 9](#) (A-ordningen) og [§ 10](#) (B-ordningen). I praksis opereres der med **tre** varianter, som [Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.](#) opregner:

Der kan som hidtil vælges mellem tre forskellige ordninger. A- ordning, A-ordning med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb) og B-ordning.

Om mellemformen hedder det i [Vejledning om drift af almene boliger m.v.](#):

A-ordningen med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb). Ordningen er en variant af A-ordningen. Vedligeholdelse i boperioden påhviler lejerer. Ved fraflytning betaler lejerer et NI-beløb, som stilles til den tilflyttende lejers rådighed til istandsættelse.

Dertil kommer to modifikationer, der ofte overses. Efter [§ 28](#) kan udlejer bestemme, at visse arbejder under A-ordningen udføres af udlejer for udlejers regning, og efter [bekendtgørelsens § 11](#) kan afdelingsmødet godkende, at bestemte arbejder udføres som **turnusarbejder** for afdelingens regning – uanset om A- eller B-ordningen gælder. Endelig kan afdelingen skifte ordning; [bekendtgørelsens § 6](#) regulerer, hvad der sker med indestående midler ved skift, og [§ 5, stk. 1](#) sikrer, at allerede optjent boanciennitet ikke kan afkortes for de siddende lejere. Faste NI-beløb kan kun ændres én gang årligt, jf. [§ 5, stk. 2](#).

At reglerne er ufravigelige fremgår af [§ 4, stk. 1](#), og de almindelige bemærkninger til den oprindelige lov fra 1997 slår det fast:

I lovforslaget lægges op til, at loven som udgangspunkt er ufravigelig. På enkelte områder, hvor der er fundet behov herfor, er der dog åbnet for aftalefrihed mellem parterne.

LOV

[Almenlejeloven § 4, stk. 1](#)

[Almenlejeloven § 24, stk. 1, 3, 4](#)

[Almenlejeloven § 25, stk. 1](#)

[Almenlejeloven § 26](#)

[Almenlejeloven § 27](#)

[Almenlejeloven § 28](#)

[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 5, stk. 1, 2](#)

[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 6](#)

[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 9](#)

[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 10](#)

[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 11](#)

§ 2 Vedligeholdelsesreglementet – den kollektive normering der binder alle lejere

Vedligeholdelsesreglementet er det centrale dokument i almene lejeforhold. Efter [§ 25, stk. 2](#) skal det angive, hvilken ordning der gælder, indeholde de nærmere regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, og – hvad der ofte er afgørende i fraflytningssager – indeholde **en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne skal have ved overtagelsen**. Sidste punktum fastslår, at reglementet gælder for

samtlig lejere uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Lejeren skal have reglementet udleveret ved lejeaftalens indgåelse, jf. § 5, stk. 6.

De oprindelige forarbejder fra 1997 præciserer forholdet mellem reglementet og kontrakten og understreger samtidig, at misligholdelsesreglen står uden for reglementets rådighed:

Lejeren skal som hidtil afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, jf. § 25, stk. 4. Dette gælder, uanset hvilken vedligeholdelsesordning boligorganisationen har valgt.

Sammenholdt med ufravigelighedsreglen i § 4, stk. 1 betyder det, at et vedligeholdelsesreglement ikke gennem en udvidet definition af "misligholdelse" kan flytte byrder til lejeren, som loven placerer hos afdelingen.

Reglementet kan derimod lovligt konkretisere standarden – og den konkretisering får reel betydning. I en sag afgjort af **Beboerklagenævnet i København den 24. marts 2026** havde lejeren malet en væg i gangen mørk i strid med reglementets krav om hvid vægmaling (pkt. 02.02 og 02.10), og udgiften til at føre væggen tilbage blev godkendt som misligholdelse, jf. **Beboerklagenævnets afgørelse af 24. marts 2026**. Lejerens indsigelse om, at en informationsfolder fra Boligselskabernes Landsforening gav en anden retstilstand, blev afvist – reglementet, ikke folderen, er normen. Samme mønster ses i **Beboerklagenævnets afgørelse af 30. april 2025**, hvor lejerens maling af lofter i grå farver og af fodlister blev anset for misligholdelse efter § 25, stk. 4 sammenholdt med afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Om hvem der vedtager reglementet, er kompetencen flyttet over tid. Oprindeligt lå den hos boligorganisationens øverste myndighed, jf. **bekendtgørelsens § 2**. Ved **lov nr. 490 af 12. juni 2009** om styring og finansiering af den almene boligsektor blev § 25, stk. 1 nyaffattet, og forarbejderne til ændringen forklarer hensigten:

Med henblik på at fremme et velfungerende beboerdemokrati, hvor lejerne i højere grad end efter de gældende regler selv træffer beslutning om egne anliggender, vil bekendtgørelsen blive ændret, således at kompetencen på dette område flyttes til den enkelte afdeling. Afdelingsmødets beslutning om vedligeholdelsesordning træffes herefter på grundlag af almindeligt stemmeflertal.

Den tilhørende ændringsbekendtgørelse ophævede **bekendtgørelsens § 3** om delegation og nyaffattede § 4, så beslutningen i nye afdelinger træffes på første afdelingsmøde, jf. **BEK nr. 1413 af 9. december 2009**. Ved **lov nr. 665 af 8. juni 2016** blev der indsat et nyt 3. pkt. i § 25, stk. 1, hvorefter boliger, der udlejes til flygtninge i kollektive bofællesskaber, obligatorisk skal følge B-ordningen – en administrativ lettelse, der også omtales i **Vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger**.

Endelig indeholder **bekendtgørelsens § 18** en skarp sanktion: undlader boligorganisationen at gøre lejerne bekendt med de vedtagne regler, kan de pågældende ved fraflytning **alene** afkræves udgifter som følge af misligholdelse.

LOV

Almenlejeloven § 4, stk. 1

Almenlejeloven § 5, stk. 6

Almenlejeloven § 25, stk. 1, 2, 4

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 2

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 18

PRAKSIS

Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender AABs fraflytningskrav på 22.536 kr. – manglende vedligeholdelse udgør misligholdelse

24.03.2026

Huslejenævnet · Huslejenævnet giver udlejer medhold i krav om betaling for misligholdelse af gulve, lofter og rengøring ved fraflytning

30.04.2025

A-ordningen: indvendig vedligeholdelse i boperioden og normalstandsættelse ved fraflytning

Under A-ordningen sørger lejereren for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden, jf. [§ 26, stk. 1](#). Ved fraflytning gennemføres for lejerens regning en **normalstandsættelse**, der efter [§ 26, stk. 2](#) omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Gulve og træværk falder uden for normalstandsættelsen – de hører under misligholdelsesreglen, hvis de er forringet ud over slid og ælde.

Den økonomiske kerne er den gradvise overtagelse: udlejereren overtager i løbet af en periode på **højst 10 år** fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalstandsættelsen eller NI-beløbet, og ved fraflytning inden periodens udløb betaler lejereren kun den ikke-overtagne andel. Praksis illustrerer hele spektret:

Afgørelse	Boperiode	Lejerens andel af normalstandsættelsen
Beboerklagenævnets afgørelse af 21. maj 2025	–	67 pct.
Beboerklagenævnets afgørelse af 13. februar 2025	siden aug. 2020	57 pct. (udlejer 43 pct.)
Beboerklagenævnets afgørelse af 30. oktober 2025	53 måneder	53 pct. (udlejer overtog 47 pct.)
Beboerklagenævnets afgørelse af 24. marts 2026	8 år 4 mdr.	0 kr.
Beboerklagenævnets afgørelse af 9. marts 2026	30 år 3 mdr.	0 kr.

Efter fuld optjening er normalstandsættelsen altså afdelingens udgift – men det ændrer intet ved misligholdelseshæftelsen. Det illustreres skarpt af [Beboerklagenævnets afgørelse af 19. december 2024](#), hvor lejereren efter mere end 10 års beboelse fik medhold i, at afdelingen skulle bære normalstandsættelsen, men alligevel blev pålagt at betale 6.260,77 kr. for fuldslibning af gulvet, 1.011,28 kr. for tømrerarbejde, 753,71 kr. for malerarbejde og 2.588,56 kr. for rengøring som misligholdelse efter [§ 25, stk. 4](#). At lejereren selv havde lagt parketgulvet med udlejers godkendelse fritog ikke for vedligeholdelsespligten i boperioden.

[§ 26, stk. 2, sidste pkt.](#) indeholder en særlig beskyttelse: har udlejereren opsagt lejereren efter [§ 85, stk. 1, nr. 1](#) – dvs. fordi ejendommen skal nedrives eller ombygges – betaler lejereren ikke til normalstandsættelse ud over den andel, udlejereren allerede har overtaget. Bestemmelsen blev indsat ved [lov nr. 490 af 12. juni 2009](#) som konsekvensændring til reformen af den almene sektors styring.

Endelig er A-ordningen ikke ubegrænset. Efter [bekendtgørelsens § 12, stk. 2](#) kan normalstandsættelsesudgiften ikke afkræves lejereren, i det omfang den er overtaget af afdelingen eller arbejderne udføres som turnusarbejder, og efter [§ 12, stk. 3](#) bortfalder eller nedsættes udgiften, hvis boligen fremtræder helt eller delvis nyistandsat. Er der slet ikke truffet beslutning om ordning efter [§ 25, stk. 1](#), kan lejereren efter [§ 12, stk. 4](#) kun afkræves misligholdelsesudgifter.

At A-ordningen samtidig har afsmittende virkning uden for lejeretten viser Ankestyrelsens principafgørelse **M-9-06**, jf. **M-9-06**: en lejer omfattet af [§ 26](#) skal ved beregning af boligstøtte have tillæg svarende til

delvis vedligeholdelsespligt – uanset at lejekontrakten pålægger lejeren den fulde indvendige vedligeholdelse i boperioden.

LOV

Almenlejeloven § 25, stk. 4

Almenlejeloven § 26, stk. 1, 2

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 12, stk. 2-4

PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender AABs fraflytningskrav på 22.536 kr. – manglende vedligeholdelse udgør misligholdelse	24.03.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter AABs istandsættelseskrav ved fraflytning efter 30 år – lejer hæfter for 56.810 kr.	09.03.2026
	Huslejenævnet · Godkendelse af fraflytningsopgørelse i almen bolig: Lejer skal betale 10.925 kr. for istandsættelse trods fradrag for slid og ælde	30.10.2025
	Huslejenævnet · Delvist medhold til lejer i strid om istandsættelseskrav ved fraflytning af almen bolig, herunder afvisning af krav for manglende nøgle og dele af rengøring	21.05.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af fraflytningskrav: Beboerklagenævnet godkender mislighold af gulve, men reducerer udgifter til normalistandsættelse af lofter grundet manglende dokumentation	13.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter	19.12.2024
	Ankestyrelsen · Boligstøtte: Beregning af boligudgift ved lejers vedligeholdelsespligt efter lov om almene boliger	01.01.2006

B-ordningen: boligorganisationens pligt og boligens

§ 4 vedligeholdelseskonto

Under B-ordningen vedligeholder udlejer boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden, jf. § 27. Midlerne tilvejebringes ved lejers indbetaling af et beløb til **en vedligeholdelseskonto for boligen**, fastsat som et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal. Lejeren kan forlange, at der udføres vedligeholdelse, når det er nødvendigt, og udgifterne kan dækkes af kontoen.

Bekendtgørelsens § 10 udbygger ordningen: afdelingen afholder udgiften, boligorganisationen kan tillade, at kontoens midler helt eller delvist stilles til lejers rådighed mod dokumentation, lejeren skal have skriftlig opgørelse over afholdte udgifter og restsaldo, og inden tre måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal saldoen meddeles skriftligt. Renteindtægter tilfalder afdelingen, en negativ saldo kan ikke overføres, og ved lejerskifte videreføres kontoen – den nye lejer skal oplyses om saldoen. Er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejeren ikke længere fremsætte krav efter § 27, sidste pkt.

Begrænsningen i lejers hæftelse er tydelig i praksis. I **Beboerklagenævnets afgørelse af 8. september 2025** fastslog nævnet, at lejeren under B-ordningen alene hæfter for misligholdelse, jf. § 25, stk. 4, og nedsatte derfor et krav på 21.000 kr. for spærrende maling til 0 kr., fordi det ikke entydigt kunne fastslås, at behovet udelukkende skyldtes lejers fejlagtige brug.

Men B-ordningen fritager ikke lejeren for at handle. I **Beboerklagenævnets afgørelse af 28. august 2025** blev et krav på 11.500 kr. for maler- og tapetseringsarbejde godkendt fuldt ud: huller og hakker i tapetet samt en overmalet radiator oversteg almindeligt slid og ælde, og nævnet lagde vægt på, at lejeren under B-ordningen har pligt til at **tage initiativ** til den løbende vedligeholdelse via kontoen. Tilsvarende blev et krav på 6.755 kr. godkendt i **Beboerklagenævnets afgørelse af 13. juni 2025**, fordi det tapetarbejde, lejeren selv havde udført, ikke fremstod håndværksmæssigt korrekt – tapetet klæbede ikke til væggen. Og i **Beboerklagenævnets afgørelse af**

8. september 2025 hæftede en lejer efter blot fire måneders beboelse for 8.760 kr. til hovedrengøring og rydning af efterladte effekter – lejeperiodens længde er uden betydning for misligholdelseshæftelsen.

Regnskabsteknisk beskriver [Vejledning om drift af almene boliger m.v.](#) forskellen mellem A- og B-ordningens henlæggelser (konto 121 henholdsvis konto 122.1 fælleskonto og 122.2 indvendig vedligeholdelse) og bemærker udtrykkeligt, at der ikke kan anvendes midler fra den enkelte boligs vedligeholdelseskonto, når lejeaftalen er opsagt, selv om lejerens fortsat bor i boligen.

LOV

Almenlejeloven § 25, stk. 4

Almenlejeloven § 27

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 10

PRAKSIS	Huslejenævnet · Bortfald af istandsættelseskrav på over 245.000 kr. grundet overskridelse af 14-dages frist for prisoverslag	04.02.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelseskrav med over 21.000 kr. – Lejer hæfter ikke for malerarbejde pga. rygning i mangel af rygeforbud og dårlig ventilation	08.09.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav i B-ordning for misligholdelse ved manglende rengøring og efterladt inventar	08.09.2025
	Huslejenævnet · Istandsættelseskrav ved fraflytning under B-ordning: Misligholdelse af vægge og tapet i almen bolig	28.08.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav på 6.755 kr. for misligholdelse af tapet, rengøring og gulvarbejde under B-ordning	13.06.2025

Det ufravigelige loft i § 25, stk. 3 – boligen kan ikke kræves afleveret i bedre stand

§ 25, stk. 3 er kort og ufravigelig: *"Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget."* Bestemmelsen er den systematiske modvægt til misligholdelsesreglen og bruges af nævnene til at skære krav ned, når istandsættelsen reelt indebærer en forbedring.

Den typiske anvendelse er **aldersnedslag på inventar**. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 7. april 2025](#) var en køkkenbordplade misligholdt med en kemisk plet, men bordpladen var ca. 23 år gammel; nævnet nedsatte skønsmæssigt udgiften med **2/3** – fra 6.880,88 kr. til 2.994 kr. – netop under henvisning til, at lejerens ikke kan pålægges at betale for en forbedring, og pålagde udlejer at tilbagebetale 3.886,88 kr. af beboerindskuddet. Samme metode, blot med et mindre nedslag, ses i [Beboerklagenævnets afgørelse af 3. februar 2025](#): brandmærket i bordpladen var utvivlsomt misligholdelse, men da pladen var fra 2018 og allerede havde et mindre mærke ved indflytningen, blev udgiften nedsat med 25 pct. fra 5.185,36 kr. til 3.889,02 kr.

Bestemmelsen rammer også rene udskiftninger. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 19. december 2024](#) bortfaldt et krav på 773,22 kr. for udskiftning af fodlister, fordi udlejerens hverken havde dokumenteret misligholdelse eller kunne pålægge lejerens at aflevere listerne i bedre stand end ved overtagelsen.

Endelig anvendes § 25, stk. 3, som en generel proportionalitetsnorm ved fastsættelsen af beløbets størrelse. I [Huslejenævnets afgørelse af 14. april 2026](#) fremgik det af indflytningsrapporten, at gulvene allerede var matte og ridsede ved overtagelsen; nævnet fandt enkelte ridser påført efter indflytningen, men **halverede** kravet fra 6.764,20 kr. til 3.382,10 kr. netop for at sikre, at lejerer ikke kom til at bekoste en bedre tilstand end den, boligen blev overtaget i. Beslægtet er [Beboerklagenævnets afgørelse af 6. marts 2025](#), hvor rengøringskravet blev nedsat med 50 pct. til 6.500 kr., fordi lejerer selv havde måttet foretage en ikke-uvæsentlig rengøring ved indflytningen – lejemålet var ikke i den stand, lejerer med rette kunne forvente.

LOV	Almenlejeloven § 25, stk. 3	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet halverer udlejerers gulvkrav ved fraflytning – misligholdelseskrav reduceret fra 6.764 kr. til 3.382 kr.	14.04.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelsesudgift for gammel køkkenbordplade og pålægger tilbagebetaling af beboerindskud	07.04.2025
	Huslejenævnet · Fraflytningsopgørelse: Udlejerers krav reduceret med over 50% grundet lejligedens mangelfulde stand ved indflytning	06.03.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender udlejerers krav om istandsættelse (A-ordning) og misligholdelse, men nedsætter skønsmæssigt udgiften for bordplade pga. alder	03.02.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter	19.12.2024

§ 6 Misligholdelse efter § 25, stk. 4 – hvor går grænsen mod slid og ælde?

[§ 25, stk. 4](#) pålægger lejerer **uanset reglerne i §§ 26 og 27** at afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerer, dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen. Ordningsuafhængigheden er det bærende – og forarbejderne bekræfter, at det var tilsigtet fra 1997.

Det centrale fortolkningsspørgsmål i praksis er sontringen mellem **slid og ælde** (afdelingens byrde) og **forsømt vedligeholdelse** (lejerers byrde). Nævnene trækker grænsen skarpt: manglende rettidig vedligeholdelse i boperioden er i sig selv misligholdelse. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 24. marts 2026](#) hæftede lejerer efter 8 års beboelse for hele kravet på 22.536,44 kr. – fordelt på malerarbejde (9.184,50 kr.), rengøring (537 kr.), gulvslibning og lakering (9.381,25 kr.), el-arbejde ved nedtagning af en ikke-standard lampe (1.933,69 kr.) og murerarbejde efter lampen (1.500 kr.). Nævnet lagde til grund, at ridser og hakker gennem lakken var opstået ved **manglende rettidig vedligeholdelse**, ikke alene ved slid og ælde.

Endnu tydeligere formuleres princippet i [Beboerklagenævnets afgørelse af 9. marts 2026](#) efter mere end 30 års beboelse:

"Det er lejer, der har vedligeholdelsespligten af gulvene i boperioden. Sker vedligeholdelse ikke rettidigt, så gulvene beskadiges, betragtes det som misligholdelse."

Her fritog hverken tæppebelægning gennem 25-30 år eller den manglende indflytningsrapport (pligten hertil trådte først i kraft 1. juli 1998) lejerer; kun én delpost – altandørspartiet – blev skønsmæssigt nedsat med 2.000 kr., så kravet endte på 56.810 kr. af 58.810 kr. Samme linje ses i [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. december 2025](#), hvor **brudt lak** efter 12 års beboelse blev anset for misligholdelse, fordi det var lejerers ansvar at foranledige ny lakering for at forhindre skade på selve gulvet.

Misligholdelsen kan række videre end vægge og gulve. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 21. juni 2024](#) omfattede den godkendte hæftelse gulvskader, VVS-installationer og rengøring efter håndværkere med 64.426,11 kr., mens havearbejdet blev skønsmæssigt halveret til 29.062,50 kr. på grund af udlejers utilstrækkelige beskrivelse af, hvad kravet om "sømmelig stand" indebar – i alt 93.488,61 kr. Og i [Beboerklagenævnets afgørelse af 2. december 2021](#) blev en samlet misligholdelsesudgift på 34.666,25 kr. godkendt i sin helhed.

Et tilbagevendende – og for lejere overraskende – princip er, at **tabet opstår ved afleveringen**. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 27. august 2025](#) gjorde lederen gældende, at de opkrævede arbejder aldrig var udført. Nævnet godkendte alligevel kravet på 15.917,15 kr. med den begrundelse, at udlejeren har ret til at få dækket sit tab for misligholdelse, uanset om istandsættelsesarbejderne efterfølgende gennemføres – tabet indtræder i det øjeblik, lejemålet afleveres i ringere stand end aftalt.

LOV	Almenlejeloven § 25, stk. 4	Almenlejeloven § 26, stk. 1
PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender AABs fraflytningskrav på 22.536 kr. – manglende vedligeholdelse udgør misligholdelse	24.03.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter AABs istandsættelseskrav ved fraflytning efter 30 år – lejer hæfter for 56.810 kr.	09.03.2026
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om misligholdelse af gulve efter 12 års lejemål (A-ordning), men tvist om køkkenskab blev afvist	10.12.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af fraflytningsopgørelse i almen bolig: Lejer skal betale 10.925 kr. for istandsættelse trods fradrag for slid og ælde	30.10.2025
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om istandsættelse og misligholdelse trods lejers påstand om manglende udførelse af arbejder	27.08.2025
	Huslejenævnet · Delvis hæftelse for lejer i almen bolig ved fraflytning: Misligholdelse af gulv, VVS og have	21.06.2024
	Huslejenævnet · Lejers hæftelse for misligholdelse og istandsættelse ved fraflytning af almen bolig	02.12.2021

§ 7 Rygning og nikotin: sædvanlig brug eller uforsvarlig adfærd?

Ingen anden faktumtype fylder mere i almene fraflytningssager end nikotinaflejringer. Retsstillingen kan sammenfattes i to led.

Rygning er ikke i sig selv misligholdelse. Findes der hverken i lejekontrakten eller i vedligeholdelsesreglementet et rygeforbud, kan behovet for nikotinspærrende maling ikke uden videre henføres under [§ 25, stk. 4](#). I [Beboerklagenævnets afgørelse af 8. september 2025](#) – et B-ordningslejemål – bortfaldt et krav på 21.000 kr. for spærrende maling i køkken og entré. Nævnet lagde vægt på, at der ikke var noget rygeforbud, og at den gullige aflejring lige så vel kunne skyldes mados og udefrakommende forurening, fordi køkkenvinduet konstant stod åbent på grund af manglende emhætte. Da det ikke entydigt kunne fastslås, at istandsættelsen **udelukkende** skyldtes lejerens fejlagtige brug, faldt posten væk, og det samlede krav blev nedsat fra 33.841,25 kr. til 12.841,25 kr.

Synspunktet svarer til den linje, der er lagt i den private udlejningssektor, hvor Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn i [afgørelse af 20. juni 2025](#) nedsatte et krav på 43.225 kr. for maling og nikotinspærre til 0 kr. efter knap 14½ års leje, med udtrykkelig henvisning til, at rygning i et lejemål i sig selv ikke er misligholdelse, og at et deraf følgende behov for nikotinspærre derfor heller ikke automatisk er det –

i overensstemmelse med **U.2012.384V**. Afgørelsen er truffet efter lejeloven og ikke efter almenlejeloven, men det bagvedliggende misligholdelsesbegreb er sammenligneligt.

Forsømt nedvaskning er derimod misligholdelse. Grænsen trækkes ved lejerens egen vedligeholdelsesindsats. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 2. marts 2026](#) formulerede nævnet det præcist: selvom rygning ikke i sig selv altid udgør misligholdelse, medfører **manglende nedvaskning af vægge** misligholdelse, når nikotinpåvirkningen er blevet så omfattende, at spærrende maling er nødvendig. Posten for to gange spærrende maling i køkkenet blev derfor godkendt, mens de øvrige udokumenterede poster faldt væk. Tilsvarende blev nikotinskader sammen med grå lofter og malede fodlister anset for misligholdelse i [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. april 2025](#), og i [Beboerklagenævnets afgørelse af 17. december 2025](#) blev kravet om nikotinrengøring nedsat, men ikke afvist.

Omvendt kan nikotin også være et **indflytningsproblem**, som udlejeren hæfter for. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 16. februar 2026](#) konstaterede nævnet ved besigtigelse, at lugten var trængt ind i selve træværket, og at almindelig rengøring ikke var tilstrækkelig; udlejer blev pålagt at **udskifte køkkenelementerne** inden tre måneder som en oprindelig mangel efter [§ 16, stk. 2](#), jf. udlejers pligt efter [§ 14](#). Modsat gik det i [Beboerklagenævnets afgørelse af 5. februar 2026](#), hvor udlejeren havde anvendt ISO- og spærregrunder, fuldslebet og lakeret gulve og træværk tre gange samt opsat ozonmaskine; nævnet fandt ved besigtigelse, at den resterende lugt ikke forringede det lejedes værdi eller brugbarhed væsentligt, og afviste både mangelsindsigelsen og kravet om lejenedsættelse. Er lejeren allerede fraflyttet, bortfalder grundlaget for påbud helt, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 12. maj 2025](#).

LOV	Almenlejeloven § 14	Almenlejeloven § 16, stk. 2	Almenlejeloven § 25, stk. 4
PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets delvise nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning som følge af mangelfuld fotodokumentation 02.03.2026		
	Huslejenævnet · Pålæg om udbedring af nikotinlugt og defekt vindue samt afvisning af sag om huslejenedsættelse 16.02.2026		
	Huslejenævnet · Vurdering af lugtgener fra tobaksrøg som lejeretlig mangel i almen bolig i Vejle 05.02.2026		
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter krav om nikotinrengøring og reducerer udgifter til nye køkkenelementer ved fraflytning 17.12.2025		
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelseskrav med over 21.000 kr. – Lejer hæfter ikke for malerarbejde pga. rygning i mangel af rygeforbud og dårlig ventilation 08.09.2025		
	Huslejenævnet · Ankenævnet nedsætter udlejers krav for nikotinspærre og maling til 0 kr. - Rygning uden forbud udgør ikke misligholdelse efter 14 års leje 20.06.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser påbud om udbedring af tobakslugt grundet lejers fraflytning 12.05.2025		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet giver udlejer medhold i krav om betaling for misligholdelse af gulve, lofter og rengøring ved fraflytning 30.04.2025		

§ 8 Indflytningsstanden som forudsætning – udlejers pligt til at levere en bolig, der kan normalistandsættes

A-ordningen forudsætter, at lejeren faktisk **kan** opfylde sin vedligeholdelses- og istandsættelsespligt. Det følger af sammenhængen mellem [§ 14](#) – udlejeren skal stille det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand "*jf. § 25*" – og [§ 25, stk. 2](#), hvorefter vedligeholdelsesreglementet skal beskrive den standard, boligerne skal have ved overtagelsen. Er den standard ikke leveret, kan lejeren ikke pålægges konsekvenserne.

Denne akse er prøvet ved domstolene. I **BS-48683/2021-GLO – Retten i Glostrups dom af 7. juni 2023** – var lejemålet omfattet af en **A-ordning med NI-beløb** på op til 10.788,66 kr. til maling og tapetsering af vægge og lofter, og vedligeholdelsesreglementet foreskrev, at vægge og lofter ved indflytning skulle fremtræde nyistandsatte, samt at lejereren inden for seks måneder skulle foretage normalistsættelsen. Boligretten frifandt boligselskabet for de fleste påstande, men gav lejereren medhold på to punkter. For det første fandt retten, at den fremlagte faktura for nikotinspærring efter sin ordlyd og pris alene kunne antages at vedrøre **træværk**:

Den fremlagte faktura vedrørende nikotinspærring lægger boligretten til grund – henset til formulering af ordlyden i beskrivelsen af opgaven samt i forhold til prisen for det anførte arbejde med påføring af maling flere gange – alene kan antages at vedrøre nikotinspærring på træværk.

Boligselskabet blev derfor pålagt at foretage nikotinspærring af vægge og lofter i alle rum bortset fra ét værelse samt at forestå fornøden afdækning og omplacering af indbo. For det andet tog retten lejerens påstand om **forlængelse af istandsættelsesfristen** til følge: da udlejereren skulle udføre nikotinspærringen, og lejereren derfor ikke havde kunnet påbegynde sit eget arbejde, blev den seks måneders periode til normalistsættelse forlænget med seks måneder regnet fra udlejerens færdiggørelse.

Linjen blev fastholdt i ankeinstansen. Østre Landsret afsagde den 10. marts 2025 dom i **BS-33056/2023-OLR**, hvor et boligselskab efter **almenlejelovens § 18** blev pålagt at **afrense og nikotinspærre lofter**, netop fordi lejereren ellers ikke havde mulighed for at gennemføre normalistsættelsen, jf. **BS-33056/2023-OLR**. Afgørelserne viser, at udlejerens leveringspligt ikke blot er en standardklausul, men en reel forudsætning for, at lejerens A-ordningsforpligtelser kan gøres gældende – og at boligretten kan tilpasse istandsættelsesfristen, når forudsætningen svigter.

Omvendt hviler lejerens mulighed for at påberåbe sig indflytningsmangler på en kort frist. Efter **§ 15** skal lejereren senest **2 uger** efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejereren, at manglen gøres gældende, medmindre den ikke kunne erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejereren har handlet svigagtigt. I **Beboerklagenævnets afgørelse af 21. maj 2025** kunne en fejl- og mangelliste indsendt fire måneder efter overtagelsen derfor ikke lægges til grund for boligens stand ved indflytningen, og et hak i køkkenbordpladen blev godkendt som misligholdelse. Tilsvarende lagde nævnet i **Beboerklagenævnets afgørelse af 30. oktober 2025** til grund, at boligen var i god stand ved indflytningen, netop fordi ingen mangelliste var indleveret. Er indflytningsmanglerne derimod noteret **og** udbedret kort efter overtagelsen, skal boligen ved den senere fraflytning betragtes som nyistandsat ved indflytningen – det var afgørende for, at et gulvkrav på 13.500 kr. blev godkendt i **Beboerklagenævnets afgørelse af 13. februar 2025**.

LOV

Almenlejeloven § 14

Almenlejeloven § 15

Almenlejeloven § 18, stk. 1, 2

Almenlejeloven § 25, stk. 2

Almenlejeloven § 26, stk. 2

PRAKSIS

Landsretten · Boligselskab pålagt at afrense og nikotinspærre lofter grundet manglende mulighed for normalistsættelse i lejemål 10.03.2025

Byretten · Boligretssag om indflytningsmangler, nikotinspærring og kollektiv modernisering af køkken 07.06.2023

Huslejenævnet · Godkendelse af fraflytningsopgørelse i almen bolig: Lejer skal betale 10.925 kr. for istandsættelse trods fradrag for slid og ælde 30.10.2025

Huslejenævnet · Delvist medhold til lejer i strid om istandsættelseskrav ved fraflytning af almen bolig, herunder afvisning af krav for manglende nøgle og dele af rengøring 21.05.2025

Huslejenævnet · Fraflytningsopgørelse: Udlejers krav reduceret med over 50% grundet lejligedens mangelfulde stand ved indflytning 06.03.2025

Huslejenævnet · Nedsættelse af fraflytningskrav: Beboerklagenævnet godkender mislighold af gulve, 13.02.2025
men reducerer udgifter til normalistsættelse af lofter grundet manglende dokumentation

§ 9 Formalia ved fraflytning: syn, prisoverslag, 10 %-reglen og bortfald af kravet

Fraflytningsproceduren i § 94 er den mest ubarmhjertige del af regelsættet for boligorganisationerne. Efter § 94, stk. 1 skal der gennemføres syn senest **2 uger** efter, at udlejer er blevet bekendt med fraflytningen, og den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt med mindst **1 uges** varsel (kortere varsel kan aftales, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet). Efter § 94, stk. 2 bortfalder udlejerens krav, hvis lejer ikke senest **2 uger efter synet** skriftligt underrettes om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf – og overskridelser, der forhøjer lejerens samlede andel af den anslåede udgift med mere end **10 pct.**, er lejer uvedkommende.

Bekendtgørelsen gentager og skærper systemet: § 13 om syn og fraflytningsrapport, § 14 om rapportens indhold, § 15 om 14-dages underretningen og den endelige opgørelse – og § 17, stk. 1, hvorefter "[v]ed overtrædelse af reglerne i §§ 13, 14 og 15 bortfalder boligorganisationens krav imod lejer". Kun hvis lejer er fraflyttet uden at oplyse fremtidig adresse, gælder undtagelsen i § 17, stk. 2.

Retsvirkningen er absolut og uafhængig af kravets størrelse. Den mest markante illustration er [Beboerklagenævnets afgørelse af 4. februar 2026](#): et 34-årigt B-ordningslejemål, et krav på **245.101,48 kr.**, syn den 24. marts 2022, frist for prisoverslag den 7. april 2022 – og prisoverslaget sendt den 11. april. Fire dages forsinkelse bragte hele kravet til fald, og nævnet fandt ikke anledning til overhovedet at tage stilling til de tekniske spørgsmål om fugt og misligholdelse.

Tre varianter fra praksis viser fejltyperne:

- **Overslaget sendes slet ikke.** I [Beboerklagenævnets afgørelse af 28. april 2025](#) havde boligforeningen internt frakoblet muligheden for at sende mails til lejer, og prisskønnet på 28.969,91 kr. nåede aldrig frem. Nævnet afviste, at lejerens ønske om at slippe for notifikationer om arrangementer kunne tolkes som en afskæring, og bemærkede, at et fravalg af digital kommunikation i øvrigt kræver iagttagelse af karensperioden i § 5, stk. 2. Kravet bortfaldt.
- **Overslaget er uden beløb.** I [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. september 2025](#) havde udlejer i fraflytningsrapporten anført lejerens andel som "*afventer pris*" uden at sende et særskilt overslag. Det opfyldte ikke bekendtgørelsens § 15, stk. 1, og hele kravet bortfaldt efter § 17, stk. 1. Lejerens materielle indsigelser – om rygning uden rygeforbud, havens stand på fraflytningstidspunktet og bordpladens alder – blev derfor slet ikke behandlet.
- **Fristerne er overholdt.** Omvendt godkendes opgørelsen, når formalia er i orden. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 6. marts 2025](#) blev synet afholdt 12. april og opgørelsen sendt 25. april – inden for fristen – og afvigelsen mellem overslag og endelig regning lå under 10 pct. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 8. september 2025](#) blev en forhøjelse af gulvudgiften accepteret, fordi udlejer samtidig havde reduceret misligholdelsesposterne og dermed holdt sig inden for grænsen i § 94, stk. 2.

Nævnene påser formalia **af egen drift**, også når parterne ikke har rejst spørgsmålet – det fremgår udtrykkeligt af flere afgørelser, bl.a. [Beboerklagenævnets afgørelse af 19. december 2024](#) og [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. september 2025](#).

Endelig gælder en selvstændig præklusion for poster, der ikke er registreret: efter [bekendtgørelsens § 16](#) er udgifter til istandsættelsesarbejder, der ikke er medtaget i synsrapporten, lejerens uvedkommende – medmindre manglen ikke kunne erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, eller lejerens har handlet svigagtigt. Bestemmelsen blev anvendt i [Beboerklagenævnets afgørelse af 27. februar 2025](#), hvor kravet blev reduceret. Lejerens egen frist er kort: uenighed om opgørelsen skal efter [§ 29](#) indbringes for beboerklagenævnet senest **2 uger** efter modtagelsen.

LOV

[Almenlejeloven § 5, stk. 2](#)[Almenlejeloven § 29](#)[Almenlejeloven § 94, stk. 1, 2](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 13](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 14](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 15, stk. 1](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 16](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 17, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Bortfald af istandsættelseskrav på over 245.000 kr. grundet overskridelse af 14-dages frist for prisoverslag 04.02.2026

Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende fremsendelse af samlet prisoverslag efter fraflytningssyn i alment lejemål 10.09.2025

Huslejenævnet · Godkendelse af flytteafregning under A-ordning: Lejer skal betale for normalistandsættelse, gulvskader og håndværkerrengøring 08.09.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejers istandsættelseskrav grundet manglende fremsendelse af prisoverslag inden for frist 28.04.2025

Huslejenævnet · Fraflytningsopgørelse: Udlejers krav reduceret med over 50% grundet lejlighedens mangelfulde stand ved indflytning 06.03.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnet reducerer krav om istandsættelse ved fraflytning: Delvist medhold til lejer i sag om normalistandsættelse og misligholdelse 27.02.2025

Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter 19.12.2024

Bevisbyrde og dokumentation: fotos, synsrapporter og skønsmæssige nedsættelser

§ 10

Bevisbyrden for, at der foreligger misligholdelse, påhviler boligorganisationen. Nævnene efterprøver dokumentationen post for post, og resultatet bliver ofte en delvis nedsættelse frem for et enten-eller.

Det klareste eksempel er [Beboerklagenævnets afgørelse af 2. marts 2026](#): udlejeren krævede oprindeligt 42.892,30 kr., senere korrigeret til 39.577,57 kr., men nævnet fandt størstedelen af fotodokumentationen "*meget mangelfuld*", fordi man ikke af billederne kunne se de konkrete påståede mangler. Kun otte punkter – spærrende maling i køkkenet, rengøring af skab, ventilation og kontakt, reetablering efter ulovligt opsatte skabe, maling af døre i bryggerset og gulvslibning – blev godkendt, og udlejeren blev pålagt at fremsende en ny korrigeret flytteopgørelse. Nævnet slog fast, at det er **udlejers pligt** at dokumentere misligholdelseskrav ved fotos.

Samme metode med delvis nedsættelse ses gennemgående:

- I [Beboerklagenævnets afgørelse af 13. februar 2025](#) blev malerarbejdet nedsat fra 9.000 kr. til 6.000 kr., fordi boligforeningen ikke havde fremlagt billedmateriale, der dokumenterede, at lofterne trængte til maling – mens gulvkravet på 13.500 kr. blev godkendt på grundlag af fotos af hakker og dybe ridser.

- I [Beboerklagenævnets afgørelse af 21. maj 2025](#) blev fire enkeltposter afvist – gerigter (347,12 kr.), rengøring af tre af fire elkontakter (47,34 kr.), vinduespudsning af havedøren (80 kr.) og en manglende nøgle (150 kr.) – netop fordi dokumentationen manglede eller fraflytningsrapporten var modstridende og uklar.
- I [Beboerklagenævnets afgørelse af 21. juni 2024](#) blev havearbejdet halveret, fordi udlejeren ikke havde dokumenteret præcist, hvilket arbejde der var udført, og hvad kravet om "sømmelig stand" indebar.

Omvendt får udlejeren fuldt medhold, når fotos og fakturaer hænger sammen. Det gælder [Beboerklagenævnets afgørelse af 27. august 2025](#), hvor billeddokumentationen af den ikke-rengjorte stand blev lagt til grund, og en påstået mundtlig aftale med varmemesteren blev tilsidesat som udokumenteret; [Beboerklagenævnets afgørelse af 28. oktober 2025](#), hvor både normalstandsættelsen på 13.051,38 kr. og misligholdelseskravet på 22.649,67 kr. blev fastholdt enstemmigt; samt [Beboerklagenævnets afgørelse af 25. april 2023](#), hvor 21.812,47 kr. – herunder tømning af efterladt indbo – blev godkendt i sin helhed.

Lejerens processuelle passivitet er en betydelig risiko. Efter [§ 105, stk. 2](#) kan nævnet lægge modpartens oplysninger til grund, når en part ikke svarer. Det skete i [Beboerklagenævnets afgørelse af 19. juni 2025](#) og i [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. oktober 2025](#), hvor lejeren undlod at besvare høringsen og blev pålagt hele restkravet på 10.925,16 kr.

Nævnene efterprøver også **prisniveauet**, om end tilbageholdende. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 13. juni 2025](#) blev en gulvudgift godkendt, da det ikke var godtgjort, at prisen var urimelig, usædvanlig eller uforholdsmæssig, og i [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. oktober 2025](#) lagde nævnet sit kendskab til lignende sager til grund. At også helt kortfattede afgørelser forekommer – hvor nævnet blot konstaterer, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte kravet – ses i [Beboerklagenævnets afgørelse af 16. marts 2026](#), [Beboerklagenævnets afgørelse af 22. april 2025](#) og [Beboerklagenævnets afgørelse af 1. april 2025](#). At der kan være dissens om det skønsmæssige element, viser [Beboerklagenævnets afgørelse af 24. september 2019](#), hvor et mindretal ville have nedsat udgiften til normalstandsættelse skønsmæssigt.

LOV	Almenlejeloven § 25, stk. 4	Almenlejeloven § 105, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet i Skive godkender udlejers istandsættelseskrav på 13.903 kr. ved fraflytning		
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets delvise nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning som følge af mangelfuld fotodokumentation		
	Huslejenævnet · Godkendelse af fraflytningsopgørelse i almen bolig: Lejer skal betale 10.925 kr. for istandsættelse trods fradrag for slid og ælde		
	Huslejenævnet · Huslejenævnet fastholder udlejers krav om normal istandsættelse og misligholdelse ved fraflytning af almen bolig		
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om istandsættelse og misligholdelse trods lejers påstand om manglende udførelse af arbejder		
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet dokumenteret misligholdelse og lejers manglende medvirken i nævnssagen		
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav på 6.755 kr. for misligholdelse af tapet, rengøring og gulvarbejde under B-ordning		
	Huslejenævnet · Delvist medhold til lejer i strid om istandsættelseskrav ved fraflytning af almen bolig, herunder afvisning af krav for manglende nøgle og dele af rengøring		
	Huslejenævnet · Beboerklagenævn: Afgørelse om istandsættelseskrav ved fraflytning		
	Huslejenævnet · Huslejenævnets afgørelse: Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning under A-ordningen		

Huslejenævnet · Nedsættelse af fraflytningskrav: Beboerklagenævnet godkender mislighold af gulve, men reducerer udgifter til normalistsættelse af lofter grundet manglende dokumentation	13.02.2025
Huslejenævnet · Delvis hæftelse for lejer i almen bolig ved fraflytning: Misligholdelse af gulv, VVS og have	21.06.2024
Huslejenævnet · Beboerklagenævnets godkendelse af udlejers istandsættelseskrav og rengøringsudgifter ved fraflytning	25.04.2023
Huslejenævnet · Huslejenævnet: Lejer skal betale for normalistsættelse ved fraflytning i almen bolig	24.09.2019

Udlejers løbende vedligeholdelsespligt og beboerklagenævnets

§ 11 påbudskompetence efter § 30

Vedligeholdelsestvister i boperioden afgøres efter § 30. Nævnet afgør uenighed om udlejerens pligt efter § 27 (B-ordningen), jf. § 30, stk. 1, og om udlejerens pligt efter § 24 – dog kun for så vidt angår arbejder i den enkelte bolig eller i umiddelbar tilknytning til denne, jf. § 30, stk. 2. Efter § 30, stk. 3 kan nævnet **pålægge udlejeren at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre**.

Påbudskompetencen anvendes konkret og med frist. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. marts 2026](#) – indbragt efter § 30, stk. 2, jf. § 24 – besigtigede nævnet lejemålet og pålagde fsb at sikre acceptabelt vandtryk på det varme brugsvand, at udbedre knirkende trægulve i stue og værelse med en holdbar befæstelsesløsning og at udfylde tomme knasthuller i stuegulvets gangzone med knast-filler og forsegle med lak, alt inden **3 måneder**. Afgørende var, at samtlige mangler var *bygningsrelaterede eller stammede fra indflytningen* og derfor lå hos udlejeren – uanset at lejemålet i øvrigt var en A-ordning med lejerens indvendige vedligeholdelse i boperioden. Nævnet præciserede samtidig grænsen for indgrebet: der var ikke grundlag for at pålægge udskiftning af gulvet, da det i øvrigt fremstod pænt.

Tilsvarende blev en boligforening i [Beboerklagenævnets afgørelse af 22. april 2026](#) pålagt at udbedre en utæt hoveddør med synligt lysindfald mellem dør og karm, der gav kuldebræk, mugdannelse og vandindtrængen. Nævnet fastsatte frist til den 5. juni 2026 og præciserede, at der alene var taget stilling til de mangler, lejereren havde gjort gældende ved indbringelsen, og som blev fremvist under besigtigelsen.

Besigtigelse er nævnens centrale bevismiddel i påbudssager – det gælder både de nævnte sager og [Beboerklagenævnets afgørelse af 16. februar 2026](#), hvor nævnet ved selvsyn konstaterede markant lugt fra træværket og et vindue, der gabede 1,5 cm, og pålagde udskiftning af køkkenelementer og udbedring af vinduet inden tre måneder.

Kompetencen har imidlertid klare grænser. Nævnet kan **ikke** fastsætte forholdsmæssigt afslag i lejen eller erstatning i mangelssager efter § 30 – det blev udtrykkeligt afvist i den nævnte sag af 16. februar 2026 og i [Beboerklagenævnets afgørelse af 5. februar 2026](#), hvor spørgsmålet blev henvist til boligretten. Lejerens krav på forholdsmæssigt afslag hviler i stedet på § 18, stk. 2 og skal gøres gældende ved retten.

LOV

[Almenlejeloven § 18, stk. 2](#)
[Almenlejeloven § 24, stk. 1](#)
[Almenlejeloven § 27](#)
[Almenlejeloven § 30, stk. 1-3](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet pålægger boligforening at udbedre utæt hoveddør i almen bolig på Sydals	22.04.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet pålægger fsb at udbedre vandtryktab og knirkende trægulve i Todesgade 1 – fuldt medhold til lejer	30.03.2026

Huslejenævnet · Pålæg om udbedring af nikotinlugt og defekt vindue samt afvisning af sag om huslejenedsættelse	16.02.2026
Huslejenævnet · Vurdering af lugtgener fra tobaksrøg som lejeretlig mangel i almen bolig i Vejle	05.02.2026

§ 12 Lejerens overtagelse af udvendig vedligeholdelse efter § 24, stk. 4 – og sanktionerne ved forsømmelse

§ 24, stk. 4 giver mulighed for, at vedligeholdelsesreglementet pålægger lejereren at vedligeholde og renholde nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen samt udvendigt træværk og lignende. Er der ikke fastsat sådanne bestemmelser i reglementet, kan udlejereren i stedet indgå individuel aftale med den enkelte lejer.

Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v. uddyber både rækkevidden og forbeholdene. Bestemmelsen tager navnlig sigte på tæt-lavt byggeri, men kan også anvendes på stuelejligheder med have eller terrasse, og som eksempler nævnes snerydning af adgangsveje, vedligeholdelse af haver samt maling af hegn i skel, skure, garager og carporte. Vejledningen fremhæver samtidig to vigtige hensyn:

Reglen forudsætter, at der tages de fornødne individuelle hensyn til lejere, der kan have svært ved at opfylde denne forpligtelse, f.eks. ældre og personer med handicap.

og at der ved lejefastsættelsen skal tages hensyn til lejere med større eller mindre vedligeholdelsesforpligtelse end afdelingens øvrige lejere – uenighed om huslejekonsekvenserne afgøres af kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed.

Sanktionssporet ved forsømt udvendig vedligeholdelse går ikke gennem misligholdelsesreglen i § 25, stk. 4, men gennem husordensreglerne. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 25. februar 2026](#) blev en lejers manglende havepleje efter fire skriftlige påmindelser over fire måneder anset for en overtrædelse af § 81, stk. 1, nr. 7 og 11, og nævnet meddelte en advarsel efter § 82, stk. 1, nr. 2 frem for at gøre lejemålet betinget, som udlejereren havde påstået. Samme gradering ses i [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. april 2025](#), hvor manglende klipning af hæk og græsplæne i strid med lejekontraktens § 10 og afdelingens vedligeholdelsesreglement udløste en advarsel og et påbud om at bringe forholdene i orden inden en fastsat frist – med udtrykkelig bemærkning om, at fortsat overtrædelse kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget, opsiges eller ophæves.

Ved **fraflytning** kan havens stand derimod indgå i istandsættelsesopgørelsen. Det skete i [Beboerklagenævnets afgørelse af 21. juni 2024](#), hvor kravet dog blev halveret til 29.062,50 kr., fordi udlejereren ikke havde dokumenteret, hvilket arbejde der var udført, eller hvad standarden "sømmelig stand" konkret indebar – et krav om præcis normering i reglementet, der harmonerer med § 25, stk. 2.

LOV	Almenlejeloven § 24, stk. 4	Almenlejeloven § 25, stk. 2	Almenlejeloven § 81, stk. 1
	Almenlejeloven § 82, stk. 1		

PRAKSIS	Huslejenævnet · Advarsel til lejer for manglende vedligeholdelse af have i almen bolig	25.02.2026
	Huslejenævnet · Lejer tildeles advarsel for manglende vedligeholdelse af have og overtrædelse af husorden	30.04.2025
	Huslejenævnet · Delvis hæftelse for lejer i almen bolig ved fraflytning: Misligholdelse af gulv, VVS og have	21.06.2024

Kompetencefordelingen: beboerklagenævn, boligret og kommunalt tilsyn

§ 13

Beboerklagenævnene blev netop skabt for denne sagstype. Det fremgår direkte af de almindelige bemærkninger til den oprindelige lov fra 1997:

Twister mellem den almene boligorganisation og den enkelte lejer hører også under kommunalbestyrelsens kompetence som tilsynsmyndighed, men i en række sager vil parterne ofte af mere bevismæssige grunde blive henvist til at søge tvisten afgjort ved domstolene. Som eksempel herpå kan nævnes sager om vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning. Det er derfor fundet hensigtsmæssigt at give beboerklagenævnet kompetence til at træffe afgørelse i sidstnævnte type af sager.

Forarbejderne præciserer samtidig den dobbelte adgang: beboerne kan fortsat henvende sig til den tilsynsførende kommune, men kommunalbestyrelsen kan henvise dem til nævnet, hvis sagen ikke vedrører overordnede tilsynsaspekter. Systemet er lovfæstet i § 96, stk. 1 (nævn i alle kommuner med almene boliger), § 29 (lejerens pligter) og § 30 (udlejerens pligter), og gentaget i bekendtgørelsens § 20.

Grænsen for nævnsbehandling går ved **egentlig bevisførelse**. I [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. december 2025](#) blev gulvkravet på 6.181,25 kr. afgjort, mens tvisten om et køkkenskab på 1.280,81 kr. blev afvist fra nævnsbehandling, fordi afgørelsen beroede på en bevismæssig vurdering af, hvem der havde ansvaret for det oprindelige skab; parterne blev henvist til boligretten, jf. § 106. Tilsvarende afviste nævnet i [Beboerklagenævnets afgørelse af 22. april 2026](#) en tvist om den udvendige afgrænsning af lejemålet og råderetten over udearealer som liggende uden for kompetencen – med henvisning til boligretten efter § 107, stk. 1 eller til det kommunale tilsyn. Netop denne dobbelthed er det praktiske udtryk for forarbejdernes model.

Nævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for boligretten senest **4 uger** efter, at underretning er meddelt, idet juli måned ikke medregnes, jf. § 106, stk. 1. Boligretten kan undtagelsesvis tillade indbringelse efter fristen inden for 1 år. Nævnet skal efter § 106, stk. 2 redegøre for sin afgørelse under boligretssagen. De materielle domme i istandsættelsessager afsiges således af boligretten og prøves af landsretten – som i [BS-48683/2021-GLO](#) og [BS-33056/2023-OLR](#), og som i [BS-39007/2023-OLR](#), hvor Østre Landsret den 22. april 2025 stadfæstede byrettens økonomiske opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning, jf. [BS-39007/2023-OLR](#).

En teknisk, men vigtig detalje om aktualitet: § 29 er endnu ikke konsolideret efter [lov nr. 2157 af 27. november 2021](#), der med virkning fra 30. november 2021 rettede henvisningen fra § 75 p til § 75 h, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. Ændringen er rent henvisningsteknisk og berører ikke nævnets kompetence i vedligeholdelses- og istandsættelsessager. Bekendtgørelsen er tilsvarende ændret flere gange, senest ved [BEK nr. 1716 af 18. december 2017](#), der præciserede, at ind- og fraflytningsrapporter kan foreligge digitalt.

Endelig har vedligeholdelsesordningen retsvirkninger uden for lejeforholdet. Ankestyrelsens principafgørelse [M-9-06 – M-9-06](#) – fastslår, at en lejer omfattet af § 26 i boligstøttemæssig henseende anses for kun at have **delvis** vedligeholdelsespligt, uanset hvad lejekontrakten bestemmer om fuld indvendig vedligeholdelse i boperioden.

LOV

[Almenlejeloven § 26](#)[Almenlejeloven § 29](#)[Almenlejeloven § 30](#)[Almenlejeloven § 96, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 106, stk. 1, 2](#)[Almenlejeloven § 107, stk. 1](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 20](#)

PRAKSIS	Landsretten · Stadfæstelse af byretsdom om økonomisk opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning	22.04.2025
	Landsretten · Boligselskab pålagt at afrense og nikotinspærre lofter grundet manglende mulighed for normalstandsættelse i lejemål	10.03.2025
	Byretten · Boligretssag om indflytningsmangler, nikotinspærring og kollektiv modernisering af køkken	07.06.2023
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet afviser tvist om udvendig afgrænsning af lejemål – falder uden for nævnets kompetence	22.04.2026
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om misligholdelse af gulve efter 12 års lejemål (A-ordning), men tvist om køkkenskab blev afvist	10.12.2025
	Ankestyrelsen · Boligstøtte: Beregning af boligudgift ved lejerens vedligeholdelsespligt efter lov om almene boliger	01.01.2006

Historisk baggrund: fra boligbyggerilovens §§ 65-67 til almenlejelovens kapitel 6

§ 14

Ordningerne er ældre end almenlejeloven. Forarbejderne til § 26 siger det direkte:

Forslagene svarer til bestemmelserne i §§ 66 og 67 i lov om almene boliger m.v. Der kan som hidtil vælges mellem to vedligeholdelsesordninger, jf. § 25, stk. 1. Efter § 26 påhviler vedligeholdelsespligten lejereren, og efter § 27 påhviler vedligeholdelsespligten udlejereren.

Det historiske grundlag er beskrevet indgående i **Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331/1997**, som netop anbefalede at udskille en selvstændig lejelov for den almene sektor. Betænkningen redegør for A-ordningen (normalstandsættelse med gradvis overtagelse over højst 10 år – mange selskaber anvendte en takt på 1 pct. pr. måned, så afdelingen efter 8 år og 4 måneder havde overtaget betalingen helt), for B-ordningen (afdelingen vedligeholder, lejereren indbetaler til en vedligeholdelseskonto) og for A-ordningen med NI-beløb. Endnu tidligere behandlede **betænkning nr. 782/1976 om boliger for unge** spørgsmålet om istandsættelseskrav ved fraflytning i det almennyttige byggeri og formulerede allerede dengang det princip, at der ikke bør stilles krav om fuldstændig istandsættelse ved fraflytning, mens udgifter ved egentlige skader, som lejereren bærer ansvaret for, altid forlanges dækket.

Selve reformbegrundelsen i 1997 var todelt: at samle de lejeretlige regler for almene boliger i én lov, og at styrke lejernes retssikkerhed gennem beboerklagenævn i alle kommuner. Af de almindelige bemærkninger fremgår, at forslaget skulle ses i forlængelse af den udvidelse af beboerdemokratiet, der fulgte af lov om almene boliger m.v. fra 1. januar 1997, og at udlejereren skal udøve sine beføjelser efter lejeloven i overensstemmelse med de beboerdemokratiske beslutninger:

Udlejeren skal således administrere efter de beslutninger, der er truffet af de beboerdemokratiske organer, ligesom udlejer må sikre sig, at den enkelte beslutning er truffet af det organ, som har kompetence til at træffe den pågældende beslutning.

Denne kobling er nøglen til at forstå vedligeholdelsesreglementets retlige status: det er ikke et kontraktvilkår, men en kollektivt vedtaget norm – og efter kompetenceflytningen ved [lov nr. 490 af 12. juni 2009](#) og den tilhørende [BEK nr. 1413 af 9. december 2009](#) træffes beslutningen om vedligeholdelsesordning i den enkelte afdeling ved almindeligt stemmeflertal på afdelingsmødet. Forarbejderne bemærker samtidig, at der fortsat kan fastsættes forskellige regler for forskellige boligtyper i afdelingen, men ikke for flere boliger af samme type.

En ældre og nu forældet regel fortjener en advarsel: den oprindelige [Vejledning om drift af almene boliger m.v.](#) angiver, at ændring af vedligeholdelsesordningen tidligst kan ske, når ordningen har været i kraft i 5 år. Den regel blev ophævet med almenlejeloven, hvilket både de oprindelige forarbejder til § 25 og [Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.](#) udtrykkeligt fastslår. Ved ordningsskift gælder i stedet [bekendtgørelsens § 6](#) om midlernes anvendelse og [§ 5, stk. 1](#) om, at optjent boanciennitet ikke må afkortes.

LOV

[Almenlejeloven § 25, stk. 1](#)[Almenlejeloven § 26](#)[Almenlejeloven § 27](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 5, stk. 1](#)[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 6](#)

§ 15 Sammenfatning: de bærende linjer i praksis

Praksis på området er talrig, men bemærkelsesværdigt ensartet. Seks linjer bærer den:

- 1. Ordningen bestemmer normalistsandsættelsen – ikke misligholdelsen.** Om lejeren skal betale for hvidtning, maling og tapetsering afhænger af, om afdelingen har valgt A- eller B-ordning, og af boanciennitetens længde. Om lejeren skal betale for skader afhænger derimod alene af [§ 25, stk. 4](#), som gælder uanset ordning. B-ordningslejere med kort boperiode kan derfor sagtens ende med regninger på 8.760 kr. eller 11.500 kr., jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 8. september 2025](#) og [Beboerklagenævnets afgørelse af 28. august 2025](#).
- 2. Forsømt vedligeholdelse er misligholdelse.** Nævnene accepterer ikke argumentet om, at lang beboelse i sig selv forvandler skader til slid og ælde. Brudt gulvlak, dybe ridser og hakket træværk hæfter lejeren for – også efter 12 og 30 års beboelse, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. december 2025](#) og [Beboerklagenævnets afgørelse af 9. marts 2026](#).
- 3. Men aldrig bedre end ved overtagelsen.** [§ 25, stk. 3](#) anvendes som et generelt værn mod, at lejeren finansierer en forbedring. Aldersnedslag på 25 pct., 50 pct. og 2/3 forekommer alle i praksis, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 3. februar 2025](#), [Huslejenævnets afgørelse af 14. april 2026](#) og [Beboerklagenævnets afgørelse af 7. april 2025](#).
- 4. Rygning er sædvanlig brug, indtil andet er bestemt eller vedligeholdelsen er forsømt.** Uden rygeforbud i kontrakt eller reglement bærer boligorganisationen bevisbyrden for, at nikotinspærring udelukkende skyldes lejerens forhold – og løftes den ikke, bortfalder posten helt, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 8. september 2025](#). Har lejeren derimod undladt at vaske væggene ned, så spærrende maling bliver nødvendig, er der misligholdelse, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 2. marts 2026](#).
- 5. Formalia er afgørende – og prøves af egen drift.** Fristerne i [§ 94](#) og [bekendtgørelsens §§ 13-15](#) er absolutte, og retsvirkningen efter [§ 17, stk. 1](#) er totalt bortfald af kravet. Fire dages forsinkelse kostede en boligorganisation 245.101,48 kr., jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 4. februar 2026](#), og et prisoverslag med teksten "afventer pris" var utilstrækkeligt, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 10. september 2025](#).
- 6. Udlejerens leveringspligt er en forudsætning – ikke en formalitet.** Kan lejeren ikke gennemføre normalistsandsættelsen, fordi lofterne er nikotinbelagte, kan domstolene pålægge boligselskabet at afrense og nikotinspærre og forlænge lejerens istandsættelsesfrist tilsvarende, jf. [BS-48683/2021-GLO](#) og [BS-33056/2023-OLR](#). Og i boperioden kan beboerklagenævnet efter [§ 30, stk. 3](#) pålægge boligorganisationen konkrete arbejder med frist, jf. [Beboerklagenævnets afgørelse af 30. marts 2026](#).

For privat udlejning gælder et andet – og siden 2015 væsentligt ændret – regelsæt; se [huslejenævn-vedligehold](#) og [huslejenævn-fraflytning](#). Skimmelsvamp som selvstændigt tema behandles under [skimmelsvamp-lejebolig-huslejenedsættelse](#), opsigelse og ophævelse under [lejeret-opsigelse](#), og det kommunale tilsyn med boligorganisationerne under [det-kommunale-tilsyn-ankestyrelsen](#).

LOV

[Almenlejeloven § 25, stk. 3, 4](#)
[Almenlejeloven § 30, stk. 3](#)
[Almenlejeloven § 94, stk. 1, 2](#)
[Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 17, stk. 1](#)

PRAKSIS	Landsretten · Boligselskab pålagt at afrense og nikotinspærre lofter grundet manglende mulighed for normalstandsættelse i lejemål	10.03.2025
	Byretten · Boligretssag om indflytningsmangler, nikotinspærring og kollektiv modernisering af køkken	07.06.2023
	Huslejenævnet · Huslejenævnet halverer udlejers gulvkrav ved fraflytning – misligholdelseskrav reduceret fra 6.764 kr. til 3.382 kr.	14.04.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet pålægger fsb at udbedre vandtryktab og knirkende trægulve i Todesgade 1 – fuldt medhold til lejer	30.03.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter AABs istandsættelseskrav ved fraflytning efter 30 år – lejer hæfter for 56.810 kr.	09.03.2026
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets delvise nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning som følge af mangelfuld fotodokumentation	02.03.2026
	Huslejenævnet · Bortfald af istandsættelseskrav på over 245.000 kr. grundet overskridelse af 14-dages frist for prisoverslag	04.02.2026
	Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om misligholdelse af gulve efter 12 års lejemål (A-ordning), men tvist om køkkenskab blev afvist	10.12.2025
	Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende fremsendelse af samlet prisoverslag efter fraflytningssyn i alment lejemål	10.09.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav i B-ordning for misligholdelse ved manglende rengøring og efterladt inventar	08.09.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelseskrav med over 21.000 kr. – Lejer hæfter ikke for malerarbejde pga. rygning i mangel af rygeforbud og dårlig ventilation	08.09.2025
	Huslejenævnet · Istandsættelseskrav ved fraflytning under B-ordning: Misligholdelse af vægge og tapet i almen bolig	28.08.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelsesudgift for gammel køkkenbordplade og pålægger tilbagebetaling af beboerindskud	07.04.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet godkender udlejers krav om istandsættelse (A-ordning) og misligholdelse, men nedsætter skønsmæssigt udgiften for bordplade pga. alder	03.02.2025

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Almenlejeloven § 24	stk. 1	Almenlejeloven § 25	stk. 1-4
Almenlejeloven § 26	stk. 1, 2	Almenlejeloven § 27	
Almenlejeloven § 29		Almenlejeloven § 30	stk. 1-3
Almenlejeloven § 94	stk. 1, 2	Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 12	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

46 afgørelser

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

2

22.04.2025	Stadfæstelse af byretsdom om økonomisk opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning	10347-12166
10.03.2025	Boligselskab pålagt at afrense og nikotinspærre lofter grundet manglende mulighed for normalstandsættelse i lejemål	10240-12022

BYRETTE · FØRSTE INSTANS

1

07.06.2023	Boligretssag om indflytningsmangler, nikotinspærring og kollektiv modernisering af køkken	10159-11920
------------	---	-------------

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

42

22.04.2026	Beboerklagenævnet pålægger boligforening at udbedre utæt hoveddør i almen bolig på Sydals	540-131223
22.04.2026	Beboerklagenævnet afviser tvist om udvendig afgrænsning af lejemål – falder uden for nævnets kompetence	26/15393
14.04.2026	Huslejenævnet halverer udlejers gulvkrav ved fraflytning – misligholdelseskrav reduceret fra 6.764 kr. til 3.382 kr.	316-132160
30.03.2026	Beboerklagenævnet pålægger fsb at udbedre vandtryktab og knirkende trægulve i Todesgade 1 – fuldt medhold til lejer	101-132566
24.03.2026	Beboerklagenævnet godkender AABs fraflytningskrav på 22.536 kr. – manglende vedligeholdelse udgør misligholdelse	101-132575
16.03.2026	Beboerklagenævnet i Skive godkender udlejers istandsættelseskrav på 13.903 kr. ved fraflytning	779-11789
09.03.2026	Beboerklagenævnet nedsætter AABs istandsættelseskrav ved fraflytning efter 30 år – lejer hæfter for 56.810 kr.	101-59277
02.03.2026	Beboerklagenævnets delvise nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning som følge af mangelfuld fotodokumentation	03.12.00-- K02-30-25
25.02.2026	Advarsel til lejer for manglende vedligeholdelse af have i almen bolig	259-128861
16.02.2026	Pålæg om udbedring af nikotinlugt og defekt vindue samt afvisning af sag om huslejenedsættelse	147-124628
05.02.2026	Vurdering af lugtgener fra tobaksrøg som lejeretlig mangel i almen bolig i Vejle	630-129090
04.02.2026	Bortfald af istandsættelseskrav på over 245.000 kr. grundet overskridelse af 14-dages frist for prisoverslag	101-131081
17.12.2025	Beboerklagenævnet nedsætter krav om nikotinrengøring og reducerer udgifter til nye køkkenelementer ved fraflytning	217-123235

10.12.2025	Udlejer fik medhold i krav om misligholdelse af gulve efter 12 års lejemål (A-ordning), men tvist om køkkenskab blev afvist	336-117789
30.10.2025	Godkendelse af fraflytningsopgørelse i almen bolig: Lejer skal betale 10.925 kr. for istandsættelse trods fradrag for slid og ælde	740-10328
28.10.2025	Huslejenævnet fastholder udlejers krav om normal istandsættelse og misligholdelse ved fraflytning af almen bolig	791-123133
10.09.2025	Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende fremsendelse af samlet prisoverslag efter fraflytningssyn i alment lejemål	630-123176
08.09.2025	Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelseskrav med over 21.000 kr. – Lejer hæfter ikke for malerarbejde pga. rygning i mangel af rygeforbud og dårlig ventilation	147-118663
08.09.2025	Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav i B-ordning for misligholdelse ved manglende rengøring og efterladt inventar	147-119750
08.09.2025	Godkendelse af flytteafregning under A-ordning: Lejer skal betale for normalistandsættelse, gulvskader og håndværkerrengøring	165-117874
28.08.2025	Istandsættelseskrav ved fraflytning under B-ordning: Misligholdelse af vægge og tapet i almen bolig	250-120376
27.08.2025	Udlejer fik medhold i krav om istandsættelse og misligholdelse trods lejers påstand om manglende udførelse af arbejder	25/12393
20.06.2025	Ankenævnet nedsætter udlejers krav for nikotinspærre og maling til 0 kr. - Rygning uden forbud udgør ikke misligholdelse efter 14 års leje	101
19.06.2025	Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet dokumenteret misligholdelse og lejers manglende medvirken i nævnssagen	250-120365
13.06.2025	Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav på 6.755 kr. for misligholdelse af tapet, rengøring og gulvarbejde under B-ordning	147-118648
21.05.2025	Delvist medhold til lejer i strid om istandsættelseskrav ved fraflytning af almen bolig, herunder afvisning af krav for manglende nøgle og dele af rengøring	03.12.00 - K02-12-25
12.05.2025	Huslejenævnet afviser påbud om udbedring af tobakslugt grundet lejers fraflytning	746-120000
30.04.2025	Lejer tildeles advarsel for manglende vedligeholdelse af have og overtrædelse af husorden	250-118266
30.04.2025	Huslejenævnet giver udlejer medhold i krav om betaling for misligholdelse af gulve, lofter og rengøring ved fraflytning	329-119837
28.04.2025	Huslejenævnet afviser udlejers istandsættelseskrav grundet manglende fremsendelse af prisoverslag inden for frist	25/5129
22.04.2025	Beboerklagenævn: Afgørelse om istandsættelseskrav ved fraflytning	860-117933
07.04.2025	Beboerklagenævnet nedsætter istandsættelsesudgift for gammel køkkenbordplade og pålægger tilbagebetaling af beboerindskud	25/4681
01.04.2025	Huslejenævnets afgørelse: Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning under A-ordningen	BN 28-2024

06.03.2025	Fraflytningsopgørelse: Udlejers krav reduceret med over 50% grundet lejlighedens mangelfulde stand ved indflytning	657-116337
27.02.2025	Huslejenævnet reducerer krav om istandsættelse ved fraflytning: Delvist medhold til lejer i sag om normalistsandsættelse og misligholdelse	250-116221
13.02.2025	Nedsættelse af fraflytningskrav: Beboerklagenævnet godkender mislighold af gulve, men reducerer udgifter til normalistsandsættelse af lofter grundet manglende dokumentation	147-69808
03.02.2025	Beboerklagenævnet godkender udlejers krav om istandsættelse (A-ordning) og misligholdelse, men nedsætter skønsmæssigt udgiften for bordplade pga. alder	25/96
19.12.2024	Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter	630-69652
21.06.2024	Delvis hæftelse for lejer i almen bolig ved fraflytning: Misligholdelse af gulv, VVS og have	173-69938
25.04.2023	Beboerklagenævnets godkendelse af udlejers istandsættelseskra og rengøringsudgifter ved fraflytning	410-125762
02.12.2021	Lejers hæftelse for misligholdelse og istandsættelse ved fraflytning af almen bolig	846-126794
24.09.2019	Huslejenævnet: Lejer skal betale for normalistsandsættelse ved fraflytning i almen bolig	410-63512
ANKESTYRELSEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
01.01.2006	Boligstøtte: Beregning af boligudgift ved lejerens vedligeholdelsespligt efter lov om almene boliger	M-9-06

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Bilag til lejelovskommissionens betænkning (Betænkning nr. 1331)

nr. 1331 · 1997 · Boligministeriet

Boliger for unge – Betænkning nr. 782 afgivet af et udvalg nedsat af boligministeren

nr. 782 · 1976 · Boligministeriet