

## PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

# Praksisoversigt over fraflytningsopgørets materielle tvister i boligretten (istandsættelseskrav, udlejers tab og modregning)

*Slid og ælde, misligholdelse, udlejers tabsbetingelse og 2-ugersfristen efter lejeloven § 187*

Version 2 · Opdateret 22. jul. 2026 · 47 afgørelser · 2008-2026

[Læs online](#)

## INTRODUKTION

Fraflytningsopgøret er den økonomiske slutafregning mellem lejer og udlejer, og det er her de fleste lejeretlige tvister ender. Denne oversigt behandler den MATERIELLE prøvelse ved boligretten, landsretterne og Højesteret: hvornår et istandsættelseskrav overhovedet er berettiget efter [lejeloven § 187, stk. 1](#), hvordan grænsen mellem slid og ælde (udlejers risiko) og misligholdelse (lejers ansvar) trækkes, hvornår udlejeren har lidt det tab, som kravet forudsætter, og hvordan kravet kan modregnes i depositum og forudbetalt leje. Praksis viser tre gennemgående filtre – et konkret vedligeholdelsesbehov, et dokumenteret tab og rettidig reklamation inden for 2-ugersfristen i [§ 187, stk. 2](#) – som hver for sig kan reducere kravet helt til nul.

## PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen bortset fra slid og ælde, der ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og kan aldrig pålægges at aflevere i bedre stand end ved overtagelsen, jf. lejeloven § 187, stk. 1.
- 02** Istandsættelsespligten ved fraflytning er alene en indhentning af den vedligeholdelse, lejeren har forsømt i lejeperioden – der skal derfor konstateres et konkret, påkrævet vedligeholdelsesbehov på fraflytningstidspunktet.
- 03** Er vedligeholdelsespligten ikke aftalt overført til lejeren, hæfter lejeren kun for misligholdelse samt for låse og nøgler, jf. lejeloven § 112, stk. 2 og 3.
- 04** Formodningsreglerne fordeler bevisbyrden: taler formodningen for, at skaden ikke skyldes almindelig brug, skal lejeren godtgøre hændelighed; taler formodningen for almindelig brug, skal udlejeren bevise misligholdelse.
- 05** Ved udskiftning af gammelt med nyt skal der som udgangspunkt gøres fradrag »nyt for gammelt«, så udlejeren ikke beriges – princippet gælder dog ikke, når udskiftningen alene skyldes lejerens forsømte vedligeholdelse.

- 06 Nyistandsættelsesklausuler kan ikke gyldigt aftales for lejeaftaler indgået efter 1. juli 2015, men gamle aftaler om nyistandsættelse er fortsat gyldige.
- 07 Mangler ved en manglende indflytningsrapport bortfalder kravet på almindelig istandsættelse efter lejeloven § 90, stk. 3, men ikke kravet for skader lejerer er ansvarlig for (misligholdelse).
- 08 Istandsættelseskravet forudsætter et tab; retspraksis har fastsat tabet til 0 kr., når ejendommen skal rives ned, eller når ejendommen sælges uistandsat uden dokumenteret prisreduktion.
- 09 Bevisbyrden for tabet ved salg af den uistandsatte ejendom påhviler udlejerer, som den part der har adgang til oplysningerne om prisfastsættelsen.
- 10 Er istandsættelsen udført, udgør de dokumenterede udgifter tabet, og lejerer må da bevise, at udgifterne er urimelige; udlejerer har ret til selv at vælge håndværker og metode.
- 11 Er istandsættelsen ikke udført inden genudlejning, kan tabet dokumenteres ved overslag eller tilbud – men differencen kan ikke opkræves, hvis arbejdet efterfølgende udføres billigere eller af udlejerer selv.
- 12 2-ugersfristen i lejeloven § 187, stk. 2, omfatter ALLE krav i anledning af fraflytning, også egentlige erstatningskrav for uforsvarlig adfærd, og ikke kun almindelig istandsættelse.
- 13 For professionelle udlejere løber fristen fra flyttesynet; for udlejere med kun ét beboelseslejemål fra fraflytningsdagen – dvs. fra det tidspunkt, hvor dispositionsretten over lejemålet er overladt til udlejerer.
- 14 Undtagelsen for skjulte mangler og svig udskyder blot fristens begyndelsestidspunkt til det tidspunkt, hvor udlejerer opdagede eller burde have opdaget manglen – den ophæver ikke reklamationspligten.
- 15 Depositum efter lejeloven § 59, stk. 1, henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning og kan kun modregnes med krav, der ikke er bortfaldet ved fristoverskridelse.
- 16 Lejerens depositumkrav er beskyttet ved ejerskifte og tvangsauktion, og renter og sagsomkostninger, der har umiddelbar og nødvendig sammenhæng med kravet, nyder samme beskyttelse som accessorium.
- 17 Lejepligten ophører ved lejeforholdets ophør – der kan ikke gyldigt forhåndsaftales betaling af leje i en efterfølgende istandsættelsesperiode, og udlejerer skal bestræbe sig på genudlejning, jf. lejeloven § 175, stk. 3.
- 18 Kombinerede fraflytningstvister, hvor istandsættelseskravet er sammenblandet med restance- eller ophævelsesspørgsmål, kan efter landsretspraksis ikke uden videre anlægges direkte ved boligretten uden forudgående nævnsbehandling.
- 19 I den almene sektor bortfalder lejerens andel af normalistandsættelsen gradvis over højst 10 år, mens ansvaret for misligholdelse efter almenlejeloven § 25, stk. 4, består uændret.
- 20 Et vedligeholdelsesreglement kan ikke udvide det ufravigelige misligholdelsesbegreb – rygning i sig selv er ikke fejlagtig brug eller uforsvarlig adfærd.

- 21** Udlejeren i den almene sektor skal stille boligen til rådighed i en stand, der gør normalistsandsættelse mulig; kan lofterne ikke bære flere lag maling, skal udlejeren selv afrense og spærre.

## § 1 Afleveringsnormen i lejeloven § 187, stk. 1, og dens tre led

Fraflytningsopgørets materielle kerne er afleveringsnormen i [lejeloven § 187, stk. 1](#):

*Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede.*

Bestemmelsen rummer tre selvstændige led, som boligretten prøver hver for sig: (1) et krav om identitet med overtagelsesstanden, (2) en undtagelse for slid og ælde, der ikke er dækket af lejerens vedligeholdelsespligt, og (3) et absolut forbud mod at pålægge lejeren at aflevere i bedre stand end ved overtagelsen.

Afgørende for rækkevidden af led (2) er den aftalte vedligeholdelsesfordeling. Efter [lejeloven § 112, stk. 2](#) er udgangspunktet, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, mens lejeren efter [§ 112, stk. 3](#) alene skal vedligeholde og forny låse og nøgler. Vedligeholdelse skal efter [§ 112, stk. 1](#) kun foretages, »så ofte det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter«. Indvendig vedligeholdelse er efter [§ 111, stk. 2](#) vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Lovforarbejderne til § 187 – der viderefører den tidligere lejelovs § 98, stk. 1-5, uden indholdsmæssige ændringer – udtrykker sammenhængen præcist:

*Lejerens istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning er udtryk for, at lejeren skal indhente den vedligeholdelse, som lejeren har forsømt i lejeperioden. Når det skal vurderes, om lejeren har forsømt sin vedligeholdelsespligt, skal det vurderes, om der på fraflytningstidspunktet er vedligeholdelsesarbejder, som er påkrævede.*

Og videre:

*Er dette udgangspunkt ikke ved aftale fraveget, hæfter lejeren alene for istandsættelse af skader som følge af misligholdelse samt for vedligeholdelse af låse og nøgler.*

Boligretten skal derfor altid først afgrænse lejerens vedligeholdelsespligt efter lejeaftalen, dernæst konstatere et konkret behov – og først til sidst tage stilling til beløbet. Denne rækkefølge er også fastholdt af myndighederne i [Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, pkt. 4.6](#), hvorefter istandsættelsesbehovet »principielt må vurderes rum for rum og flade for flade«.

Den historiske ramme er beskrevet i [Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331/1997](#), hvor det hedder, at lovens hovedregel er, at det lejede skal afleveres i samme stand som ved overtagelsen bortset fra slid og ælde, som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt skader, hvis udbedring påhviler udlejeren. Bilagsbindet præciserer, at »[b]egrebet istandsættelse dækker i princippet ikke over andre former for arbejder end vedligeholdelse«, jf. [betænkning nr. 1331/1997, bilagsbindet s. 179](#).

LOV

[Lejeloven § 111, stk. 2](#)

[Lejeloven § 112, stk. 1-3](#)

[Lejeloven § 187, stk. 1](#)

## § 2 Slid og ælde over for misligholdelse – formodningsregler og bevisbyrdens placering

Den praktisk vigtigste sondring i fraflytningsopgøret er mellem forringelse ved **slid og ælde** (som udlejerens bærer risikoen for, medmindre lejerens har overtaget vedligeholdelsespligten) og **misligholdelse** (som lejerens altid hæfter for). Forarbejderne til § 187, stk. 1 definerer misligholdelse som forringelse eller beskadigelse som følge af »fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller anden uforsvarlig adfærd« – også når skaden er forvoldt af personer, lejerens har givet adgang.

Bevisbyrden er efter forarbejderne fordelt ved formodningsregler:

*Der kan opstilles visse formodningsregler, som indebærer, at hvis der er en formodning for, at skaden ikke skyldes almindelig brug af det lejede, har lejerens bevisbyrden for, at der er tale om en hændelig skade. Omvendt har udlejerens bevisbyrden for, at der er tale om lejerens misligholdelse, hvis der er en formodning for, at skaden skyldes almindelig brug af det lejede.*

Nævns- og domspraksis anvender denne fordeling konsekvent. I 480-129179 godkendte nævnet maler-, tømrer- og rengøringsposter på grundlag af fotodokumentation, men afviste gulvarbejdet på 2.488,08 kr., fordi der manglede bevis for misligholdelse – gulvet måtte da henføres til almindeligt slid og ælde. Tilsvarende blev udskiftning af fodlister til 773,22 kr. afvist i 630-69652, fordi udlejerens ikke havde dokumenteret misligholdelse, mens fuldslibning af parketgulvet til 6.260,77 kr. blev pålagt lejerens, som havde vedligeholdelsespligten i boprodukten.

Vejledningen giver de typiske grænsetilfælde, jf. pkt. 4.4.3: skjolder efter billeder, huller efter skrue, mærker efter sko på paneler og afskallede døre er som udgangspunkt slid og ælde – men »[e]r der fx tale om et usædvanlig omfattende antal huller i væggene, vil forholdet efter omstændighederne kunne henføres under misligholdelse«.

Et særligt spørgsmål er rygning. I BS-2287/2007-ARH tilsidesatte boligretten i Aarhus et vedligeholdelsesreglement, der kvalificerede behovet for nikotinspærrende maling som misligholdelse:

*På baggrund heraf og af de grunde, som Beboerklagenævnet har anført herom i sin afgørelse, tiltræder vi, at vedligeholdelsesreglementets bestemmelser, om at lejerens ... skal pålægges at betale for udførelsen af disse arbejder med henvisning til, at hun har misligholdt lejemålet, er i strid med § 25, stk. 4, i lov om leje af almene boliger, som er ufravigelig ifølge samme lovs § 4. Vedligeholdelsesreglementets bestemmelser herom er således ugyldige.*

Boligretten lagde vægt på, at behovet for nikotinspærning opstår uundgåeligt ved en længere lejeperiode med rygning, uanset hvor omhyggeligt lejerens i øvrigt vedligeholder. Konkret dokumenterede rygeskader kan derimod udgøre misligholdelse – i 480-120876 fandt nævnet, at skaderne oversteg almindeligt slid og ælde, og at lejerens hæftede uanset den manglende indflytningsrapport. Grænsen går altså mellem den blotte røgpåvirkning og en konkret dokumenteret, unormal forringelse.

|         |                                                                                                                                                  |                                         |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Almenlejeloven § 25, stk. 4</a>                                                                                                      | <a href="#">Lejeloven § 187, stk. 1</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Byretten</b> · Sag om betaling af istandsættelsesudgifter efter rygning i lejemål                                                             |                                         | 27.06.2008 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Fraflytningsopgørelse i almen bolig: Skelnen mellem misligholdelse og almindeligt slid                                    |                                         | 15.12.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Udlejers krav om istandsættelse godkendt trods manglende indflytningsrapport, da skader skyldtes misligholdelse (rygning) |                                         | 06.10.2025 |

## § 3 Fradrag »nyt for gammelt« og forbuddet mod aflevering i bedre stand

Selv når lejeren hæfter, begrænses kravet af to sammenhængende principper: forbuddet i § 187, stk. 1, 3. pkt. mod at pålægge lejeren at bringe det lejede i bedre stand end ved overtagelsen, og det ulovbestemte princip om fradrag »nyt for gammelt«. Forarbejderne beskriver sidstnævnte som et supplement til formodningsreglerne:

*Som supplement til formodningsreglerne gælder i praksis et princip om, at der ved udskiftning af gammelt med nyt skal ske fradrag for den øgede værdi, som det nye udgør. ... Det er således ikke hensigten, at udlejerens skal opnå en berigelse ved lejerens betaling for istandsættelse, og lejeren skal derfor alene betale for værditabet. Princippet gælder ikke, når udskiftningen alene er nødvendiggjort af lejers manglende overholdelse af sin vedligeholdelsespligt, da lejeren her bærer risikoen for, hvad der koster at udføre de nødvendige vedligeholdelsesforanstaltninger.*

En parallel begrænsning findes i den almene sektor i [almenlejeloven § 25, stk. 3](#), hvorefter det »ikke ved fraflytning [kan] forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget«. Netop denne bestemmelse bar afvisningen af fodliste-kravet i [630-69652](#).

Vejledningen præciserer, at forbuddet ikke er absolut i det enkelte led, men skal anvendes som en helhedsvurdering. Lejerens almindelige vedligeholdelsespligt kan efter [pkt. 4.6](#) »i begrænset omfang bring[e] lejemålet i en bedre stand end den stand, hvori lejeren overtog det«, men udlejerens krav må da »reduceres skønsmæssigt, så lejeren efter en samlet helhedsvurdering ... ikke kommer til at hæfte for istandsættelse, som bringer det lejede i bedre stand end ved overtagelsen«.

Omvendt kan lejeren ikke kompensere for uistandsatte flader ved at overistandsætte andre. Forarbejderne fastslår, at istandsættelsespligtens omfang vurderes for hver del af det lejede for sig, og at lejeren »som det klare udgangspunkt [må] sørge for, at vægge og gulv fremtræder vedligeholdte, uanset eventuel 'overistandsættelse' af andre dele af det lejede«.

Grænsen for, hvor langt aftalefriheden rækker, er aktuelt til prøvelse i Højesteret. Procesbevillingsnævnet meddelte i [26/09970](#) 3.-instansbevilling om gyldigheden af en lejekontraktklausul, hvorefter lejeren ved fraflytning skulle hæfte for 1/10 af udgifterne til fuld tapetsering. Både huslejenævnets og boligrettens flertal – og landsretten, hvis dom er trykt i **TBB 2026.425** – afviste kravet, fordi der ikke var dokumenteret et aktuelt vedligeholdelsesbehov, og lejemålet dermed ville blive bragt i bedre stand end ved indflytning. Mindretallene mente, at der blot var tale om et lovligt aftalevilkår om fordeling af vedligeholdelsesudgifter uden berigelse for udlejerens.

### LOV

[Almenlejeloven § 25, stk. 3](#)[Lejeloven § 187, stk. 1](#)

### PRAKSIS

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

19.12.2024

**Procesbevillingsnævnet** · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om gyldigheden af lejeklausul om betaling af 1/10 tapetseringsudgifter ved fraflytning

04.06.2026

## § 4 Nyistandsættelsesklausuler: forbuddet fra 1. juli 2015 og de fortsat gyldige gamle aftaler

Indtil 2015 kunne parterne gyldigt aftale, at lejerens skulle nyistandsætte ved fraflytning, uanset lejemålets faktiske stand og uanset lejeperiodens længde. Forarbejderne til lovændringen med virkning fra 1. juli 2015 beskriver problemet direkte:

*Lejeren er i følge retspraksis forpligtet til at aflevere det lejede nyistandsat, hvis der er truffet aftale herom, uanset at lejerens kun har beboet lejemålet i en kortere periode ... Det er ikke hensigtsmæssigt, at der kan kræves nyistandsættelse uden en konkret vurdering af lejemålets stand. Det er bekosteligt for lejerens, og det er samfundsøkonomisk en uhensigtsmæssig ressourceanvendelse.*

Løsningen var at gøre »påkrævet«-kriteriet ufravigeligt – i dag [lejeloven § 112, stk. 1](#) – og samtidig afskære, at lejerens ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Ændringen blev gennemført ved den store lejelovsreform, **lov nr. 310 af 30. marts 2015**, med ikrafttræden 1. juli 2015.

[Vejledningen om ind- og fraflytningssyn, pkt. 4.1](#) opsummerer virkningen: »Efter lovændringen er det ikke længere muligt at aftale vilkår om, at lejerens skal nyistandsætte det lejede ved fraflytning, hvis ikke der kan konstateres et egentligt vedligeholdelsesbehov efter lejelovens almindelige regler herom.« Og efter [pkt. 4.2](#) kan der »ikke længere indgås aftaler om 'automatisk' istandsættelse«.

To forbehold er centrale i praksis:

- **Overgangsreglen.** Ændringen har kun virkning for aftaler indgået efter ikrafttrædelsen. Forarbejderne til den nuværende § 187 gentager dette: »Er der efter tidligere gældende regler indgået aftale om nyistandsættelse, er denne dog stadig gyldig.« Ældre lejeaftaler kan derfor fortsat rumme en gyldig nyistandsættelsespligt.
- **Faktisk nyistandsættelse kan stadig blive resultatet.** Overtager lejerens et nyistandsat lejemål og har den indvendige vedligeholdelsespligt, kan et fuldt vedligeholdelsesbehov ved fraflytning i praksis svare til en nyistandsættelse. Vejledningen angiver som »helt generel tommelfingerregel«, at lejerens må forvente at skulle nymale efter 5 år ved sædvanligt brug.

Sondringen mellem en (ugyldig) nyistandsættelsesklausul og et (gyldigt) aftalevilkår om lejemålets farvesætning illustreres af [370-55889](#). Lejerens, repræsenteret ved LLO, gjorde gældende, at der reelt blev krævet nyistandsættelse. Nævnet fandt derimod, at udlejerens havde dokumenteret et påkrævet istandsættelsesbehov, jf. [§ 187, stk. 1](#), jf. [§ 112, stk. 1](#), og godkendte 22.250 kr. til malerarbejde, fordi væggene var malet i andre farver end den kontraktbestemte hvide stand, samt 1.250 kr. til gulvbehandling.

LOV

[Lejeloven § 112, stk. 1](#)[Lejeloven § 187, stk. 1](#)

PRAKSIS

**Huslejenævnet** · Huslejenævnet godkender udlejers krav om istandsættelse af lejemål til hvidmalet stand ved fraflytning

13.11.2025

## § 5 Oprindelige eller efterfølgende mangler – bevisbyrden når indflytningsrapporten mangler

En stor del af de materielle tvister handler ikke om, hvorvidt der er et istandsættelsesbehov, men om **hvornår** manglen opstod. Forarbejderne sonder skarpt: oprindelige mangler foreligger allerede ved lejeaftalens indgåelse og er alene udlejerens ansvar, mens efterfølgende skader påhviler den, der har vedligeholdelsespligten.

Er der ikke konkrete beviser, foretages »en vurdering af, hvad der er mest sandsynligt«, hvori bl.a. indgår manglens synlighed, lejerens adfærd, om lejerer har påpeget manglen, og om udlejerer har afholdt indflytningssyn.

Den processuelle nøgle er derfor [lejeloven § 90](#). Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal afholde indflytningssyn og udarbejde indflytningsrapport, og ved overtrædelse bortfalder kravet på istandsættelse efter [§ 90, stk. 3](#) – dog ikke for skader, som lejerer er ansvarlig for. Denne todeling anvendte nævnet i [480-120876](#): kravet på almindelig istandsættelse bortfaldt som følge af den manglende indflytningsrapport, mens misligholdelseskravet blev godkendt fuldt ud.

Den ledende byretsafgørelse om bevisbyrdens fordeling, når lejerer angriber nævnens fastsættelse, er **Østerbro-sagen**, [BS-3764/2022-KBH](#). To lejere krævede 90.000 kr. tilbage af depositum og et deponeret beløb og gjorde gældende, at bevisbyrden for istandsættelseskravene påhvilede udlejerne, og at de foreslåede arbejder ville sætte lejemålet i bedre stand end ved indflytning. Retten fulgte princippet i **U.2005.903H**, hvorefter nævnens vurderinger kan indgå i rettens bevisbedømmelse, og foretog en samlet vurdering af indflytningsrapporten, fraflytningsrapporten samt huslejenævnets og Ankenævnets afgørelser, herunder nævnets besigtigelse. Retten fandt ikke, at lejerne havde godtgjort, at istandsættelseskravene var forkerte eller urimelige, og at lejerne selv havde istandsat, kunne ikke føre til et andet resultat. Udlejerne blev frifundet.

De omtvistede poster og deres skæbne i instanserne var:

| Post                          | Oprindeligt krav | Huslejenævnet | Ankenævnet |
|-------------------------------|------------------|---------------|------------|
| Låse og nøgler                | 14.625 kr.       | 14.625 kr.    | 1.500 kr.  |
| Maling af vægge og lofter     | 84.625 kr.       | 40.000 kr.    | 40.000 kr. |
| Maling af træværk/paneler     | 60.875 kr.       | 15.000 kr.    | 15.000 kr. |
| Tømrerarbejde (skab/rørkasse) | 57.875 kr.       | 57.875 kr.    | 31.250 kr. |
| Professionel rengøring        | 18.750 kr.       | 18.750 kr.    | 18.750 kr. |

Østre Landsret stadfæstede ved [BS-39007/2023-OLR](#), selv om der for landsretten blev fremlagt yderligere fotos og afgivet supplerende vidneforklaringer:

*Landsretten er enig i byrettens begrundelse og resultat. Det, der er anført for landsretten, kan ikke føre til et andet resultat. Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.*

Afgørelsen viser, at når indflytnings- og fraflytningsrapport foreligger og nævnene har besigtiget, skal lejerer løfte en reel bevisbyrde for, at nævnens skønsmæssige fastsættelser er fejlagtige. En blot henvisning til, at arbejderne ville bringe lejemålet i bedre stand, er ikke tilstrækkelig.

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Lejeloven § 90, stk. 1-3</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <a href="#">Lejeloven § 187, stk. 1</a> |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Stadfæstelse af byretsdom om økonomisk opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning<br><b>Byretten</b> · Retssag om fraflytningsopgør: Københavns Byret frifinder udlejerer for lejernes krav om tilbagebetaling af depositum<br><b>Huslejenævnet</b> · Udlejers krav om istandsættelse godkendt trods manglende indflytningsrapport, da skader skyldtes misligholdelse (rygning) | 22.04.2025<br>11.07.2023<br>06.10.2025  |

## Udlejerens tabsbetingelse: nedrivning, salg og genudlejning uden prisreduktion

### § 6

Et istandsættelseskrav er et krav på erstatning for udlejerens tab – ikke en selvstændig ret til en pengeydelse. Forarbejderne til [§ 187, stk. 1](#) er utvetydige:

*Pligten til at istandsætte forudsætter, at udlejeren lider et tab ved, at de pågældende arbejder ikke udføres. Dette vil udlejeren oftest gøre, men retspraksis har fastsat tabet til 0 kr. i to situationer: Hvis ejendommen skal rives ned, eller hvis lejemålet sælges umiddelbart efter lejerens fraflytning, og den manglende istandsættelse ikke har påvirket salgsprisen.*

Salgs-situationen er prøvet i **Nordea-sagerne**. I [BS-758/2015-HOL](#) havde udlejeren solgt ejendommen uistandsat for 26 mio. kr. mod en udbudspris på ca. 33 mio. kr. og krævede den kapitaliserede istandsættelsesforpligtelse hos den fraflyttede lejer. Boligretten i Holstebro placerede bevisbyrden hos udlejeren:

*Retten finder, at bevisbyrden for, at Part 1 A/S – efter overdragelsen af ejendommen og dermed bortfaldet af pligten til på et tidspunkt rent faktisk at istandsætte denne – har lidt et tab i anledning af den manglende istandsættelse, påhviler Part 1 A/S som en del af bevisbyrden for kravet.*

Begrundelsen var, at udlejeren som aftalepart ved salget rådede over oplysningerne om prisfastsættelsen, mens lejeren som udenforstående tredjepart ikke havde adgang til dem. Konklusionen var kategorisk:

*Der er derfor ikke på nogen måde ført bevis for, at prisen for ejendommen ville have været højere, såfremt denne havde været istandsat. Part 1 A/S har dermed ikke bevist, at der er lidt et tab.*

Vestre Landsret tiltrådte dette i [BS-981/2016-VLR](#) efter supplerende vidneforklaringer fra sælgers repræsentant, ejendomsmægleren og købers repræsentant:

*Herefter tiltrædes det også efter bevisførelsen for landsretten, at Part 1 A/S ikke har bevist, at prisen for ejendommen ville have været højere, hvis lejemålet ved bankens fraflytning blev istandsat og dermed, at der er lidt et tab som følge af bankens manglende opfyldelse af istandsættelsespligten.*

Sagen viser samtidig, hvad der skal til: forarbejderne peger på, at prisnedslaget begrundes i selve salgsaftalen, på vidneforklaringer om forhandlingsforløbet eller på syn og skøn – men bemærker samtidig, at en sådan bevisførelse kan medføre, at tvisten ikke kan behandles hos huslejenævnet.

Parallelt hertil står genudlejningssituationen. I [860-119081](#) afviste nævnet både istandsættelseskravet (manglende indflytningssyn og manglende rettidig reklamation) og huslejekravet for første halvdel af oktober, fordi en ny lejer ifølge CPR var flyttet ind pr. 1. oktober – udlejeren var derfor ikke berettiget til at opkræve leje af den fraflyttende lejer, når lejemålet var genudlejet, jf. [lejeloven § 175, stk. 3](#).

En tredje begrænsning følger af berigelseshensynet: i [175-116290](#) godkendte nævnet istandsættelseskravet, men med det udtrykkelige forbehold, at en eventuel forsikringsdækning skal fratrækkes lejerens betalingsforpligtelse, så udlejeren ikke opnår en uberettiget vinding.

Til sammenligning kan et krav opretholdes fuldt ud, selv om istandsættelsen ikke er gennemført på alle arealer. I erhvervslejesagen [BS-42746/2019-ROS](#) fandt retten, at det forhold, at udlejeren havde genudlejet dele af lejemålet og – i hvert fald foreløbigt – undladt at istandsætte visse gulvarealer, ikke ændrede ved, at udlejerens

omkostningsopgørelse kunne lægges til grund. Erhvervslejeforhold følger dog erhvervslejeloven og behandles nærmere under [erhvervslejeret](#).

|         |                                                                                                                                               |                                         |            |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Lejeloven § 175, stk. 3</a>                                                                                                       | <a href="#">Lejeloven § 187, stk. 1</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Ejendomssalg og lejemål: Nordea Banks ansvar ved fraflytning                                                             |                                         | 10.10.2017 |
|         | <b>Byretten</b> · Dom om istandsættelsespligt ved fraflytning af erhvervslejemål                                                              |                                         | 17.05.2021 |
|         | <b>Byretten</b> · Frifindelse af Nordea i sag om manglende istandsættelse ved fraflytning af lejemål                                          |                                         | 27.06.2016 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Lejer hæftede for istandsættelseskrav ved fraflytning                                                                  |                                         | 05.09.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet afviser udlejers krav om istandsættelse og husleje ved fraflytning grundet manglende syn og genudlejning |                                         | 14.04.2025 |

## Dokumentation af kravets størrelse – faktura, overslag og forbuddet mod gevinst

Når tabsbetingelsen er opfyldt, skal kravets **størrelse** dokumenteres. Forarbejderne til [§ 187, stk. 1](#) opstiller tre situationer:

- **Arbejdet er udført.** Så er de udgifter, udlejeren kan dokumentere, udgangspunktet for tabet. Lejeren må da løfte bevisbyrden for, at udgifterne er urimelige. Udlejeren »har ret til selv at vælge håndværkere og udbedringsmetode. Der er ikke en pligt for udlejeren til at vælge de billigste håndværkere og den billigste metode.« Lejeren kan afværge dette ved selv at opfylde sin istandsættelsesforpligtelse inden fraflytning.
- **Udlejeren udfører selv arbejdet.** Så foretages et skøn over udgiften.
- **Arbejdet er endnu ikke udført inden genudlejning.** Så kan tabet dokumenteres ved overslag eller tilbud – men med et udtrykkeligt forbud mod gevinst: »Denne adgang kan dog ikke benyttes til at opnå en gevinst ved efterfølgende at udføre istandsættelsen billigere end overslaget, fx ved selv at udføre arbejdet. Forskellen mellem overslaget og den reelle udgift kan ikke opkræves hos lejeren, når udlejeren har afregnet over for lejeren og foretaget genudlejning.«

Nævnspraksis følger denne skala tæt. Er kravet fuldt dokumenteret ved faktura, tilsidesættes beløbet normalt ikke – i [621-56328](#) godkendte flertallet den fakturerede udgift, selv om et mindretal fandt timeforbrug og timepris for høje set i forhold til fraflytningsrapportens beskrivelse. Tilsvarende blev et krav på ca. 22.000 kr. efter kun ca. 1½ års lejemål godkendt i [849-119753](#), fordi udgifterne var dokumenteret ved fotos, regninger, håndværkertilbud og fraflytningsrapport.

Mangelfuld dokumentation slår derimod direkte igennem på beløbet. I [621-56598](#) blev malerarbejdet nedsat skønsmæssigt med 25 % til 13.078,12 kr., fordi fraflytningsrapporten ikke specificerede skader flade for flade, og fotodokumentationen var mangelfuld og utydelig; køle-/fryseskabet blev ligeledes nedsat med 25 %, mens køkkenbordplade og vinylgulv helt udgik, fordi skaderne ikke var fotodokumenteret. Komfuret blev derimod godkendt fuldt ud, da beskadigelsen af kogepladen var godtgjort og udgiften rimelig.

Dokumentationskravet gælder også over for nævnet selv. I [250-120365](#) blev udlejerens krav godkendt fuldt ud på grundlag af indflytnings- og fraflytningsrapport, fakturaer og billedokumentation – samtidig med at lejeren manglende høringssvar blev fortolket til modpartens fordel. Omvendt førte manglende dokumentation for, at malerarbejdet overhovedet var udført, sammen med en fristoverskridelse til fuldt bortfald i [101-59176](#).

Endelig sætter fraflytningsrapportens tydelighed en grænse. Efter forarbejderne skal kravet »have en form, som giver lejeren en forståelse af hvilke istandsættelsesarbejder, lejeren skal betale for. Er kravet ikke tilstrækkelig klart, kan det ikke gøres gældende over for lejeren«. I [740-117336](#) blev en upræcist formuleret rapport alligevel anset for tilstrækkelig, fordi lejeren var til stede ved synet og fik påvist arbejderne – men med dissens fra lejerrepræsentanten. Forarbejderne understreger endvidere, at lejerens underskrift på rapporten som klart udgangspunkt kun dokumenterer modtagelse; det må fremgå klart, hvis underskriften tillige skal indebære en anerkendelse af kravene.

|         |                                                                                                                                                                   |            |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Lejeloven § 187, stk. 1, 4</a>                                                                                                                        |            |
| PRAKSIS | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet godkender fulde istandsættelseskrav og udlejers procedure ved fraflytningssyn trods lejers korte boperiode                   | 04.09.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet dokumenteret misligholdelse og lejers manglende medvirken i nævnssagen | 19.06.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet godkender udlejers krav om istandsættelsesudgifter ved fraflytning                                                           | 27.03.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen                                                            | 25.03.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet: Udlejer kan kræve betaling for istandsættelse ved fraflytning trods upræcis rapport, da lejer var til stede ved syn         | 17.03.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet nedsætter lejers istandsættelsesudgifter ved fraflytning og afviser visse krav                                               | 17.01.2025 |

## § 8 2-ugersfristen i § 187, stk. 2 – Højesterets bordplade-dom og fristens fulde rækkevidde

Den skarpe materielle begrænsning er reklamationsfristen i [lejeloven § 187, stk. 2](#):

*Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende.*

Højesteret afgjorde ved dom af 29. september 2021 i **bordplade-sagen**, [BS-29153/2020-HJR](#), at fristen i den dagældende [lejelovs § 98, stk. 2](#) – nu § 187, stk. 2 – ikke er begrænset til krav om almindelig istandsættelse. Også et egentligt erstatningskrav mod lejeren for uforvarlig adfærd fortabes, hvis det ikke er gjort gældende inden for 2 uger. Dommen fjernede dermed den tidligere udbredte antagelse om, at misligholdelseskrav kunne fremsættes uden for fristen.

Forarbejderne til § 187, stk. 2, bekræfter denne bredde for den ikke-professionelle udlejer: fristen gælder »uanset hvilke istandsættelseskrav der er tale om, det vil sige både krav, som udspringer af lejerens manglende vedligeholdelse og krav, som udspringer af lejerens misligholdelse«.

Fristens begyndelsestidspunkt afhænger af udlejerens karakter:

| Udlejertype                                 | Fristens start                     | Samlet frist fra kendskab til fraflytning        |
|---------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Professionel (mere end ét beboelseslejemål) | Flyttesynsdagen, jf. § 187, stk. 3 | Op til 4 uger (2 uger til syn + 2 uger til krav) |
| Ikke-professionel (ét beboelseslejemål)     | Fraflytningsdagen                  | 2 uger                                           |

Efter retspraksis løber fristen for den ikke-professionelle udlejer fra det tidspunkt, hvor lejerer har overladt **dispositionsretten** over lejemålet til udlejer, hvilket typisk sker ved nøgleaflevering – og dispositionsretten anses for overladt, selv om ikke alle nøgler er afleveret eller alt bohavet fjernet. Fraflytter lejerer ikke frivilligt, regnes fraflytningsdagen fra den fysiske udsættelse ved fogedens hjælp.

Nævnspraksis håndhæver fristen kompromisløst. I [101-130937](#) bortfaldt et samlet krav på 17.137,50 kr., fordi kravet først blev sendt pr. SMS den 8. februar 2024 efter nøgleaflevering den 31. december 2023 – og nævnet bemærkede særskilt, at fritagelsen fra pligten til at afholde fraflytningssyn for private udlejere med ét lejemål ikke ændrer den absolutte 2-ugersfrist. Tilsvarende bortfaldt hele kravet i [161-56565](#) (fracflytning 31. marts 2024, krav 10. maj 2024), i [101-59176](#) (fracflytning 15. januar, krav 14. februar) og i [480-125560](#), hvor konsekvensen blev tilbagebetaling af hele depositummet på 15.900 kr. og et overskydende a conto-beløb.

Også krav, der fremsættes efter fristen som tillæg til et rettidigt krav, er afskåret. I [147-70554](#) blev de rettidigt anførte poster (rengøring af køleskab og defekte spots) godkendt, mens et krav om udbedring af træværk fremsat pr. mail 17 dage efter synet blev afvist:

*Nævnet bemærker i relation hertil, at det følger af [Lejeloven § 187, stk. 2](#), at A ikke kan gøre krav gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningsdagen. Idet denne frist ikke er overholdt, er kravet uvedkommende for E.*

Fristen kan efter forarbejderne ikke forlænges ved aftale – tidligere indgåede aftaler om fristforlængelse er dog stadig gyldige, hvis de er indgået før 1. juli 2015. Fristen kan derimod **suspenderes**, når forhold, som lejerer må holdes ansvarlig for, forhindrer udlejer i at fremsætte krav, fx manglende adgang til lejemålet. Endelig er kravet en pligtmæssig reklamation: det er tilstrækkeligt, at reklamationsbrevet er afsendt så betids, at det ved almindelig postgang må forventes at nå frem inden fristens udløb – det kræves ikke, at det er kommet frem.

At lejeretlige frister generelt tillægges præklusiv virkning, uanset materielle indsigelser, er understøttet af Højesterets kendelse i [Sag 149/2019](#), hvor overskridelsen af indsigelsesfristen ved opsigelse af en almen bolig afskar prøvelsen af lejerens materielle indsigelser.

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Almenlejeloven § 89, stk. 2</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <a href="#">Lejeloven § 187, stk. 2-4</a> |
| PRAKSIS | <b>Højesteret</b> · Fortabelse af udlejerers erstatningskrav ved overskridelse af 2-ugersfristen i Lejeloven 29.09.2021<br><b>Højesteret</b> · Præklusiv virkning af indsigelsesfrist ved opsigelse af almen bolig 11.09.2020<br><b>Huslejenævnet</b> · Bortfald af istandsættelseskrav grundet overskridelse af 2-ugers frist ved fraflytning 18.02.2026<br><b>Huslejenævnet</b> · Udlejerers krav på mangler bortfaldt, da det ikke blev fremsat inden for 2-ugers fristen, hvilket medførte fuld tilbagebetaling af depositum og a conto beløb 01.12.2025<br><b>Huslejenævnet</b> · Lejer fik delvist medhold: Udlejerers krav om udbedring af træværk afvist grundet overskredet 2-ugers frist ved fraflytning 30.06.2025<br><b>Huslejenævnet</b> · Udlejerers istandsættelseskrav bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen 25.03.2025<br><b>Huslejenævnet</b> · Udlejerers krav på istandsættelse bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen og afvisning af lejeprøvelse 04.11.2024 |                                           |

## § 9 Skjulte mangler og svig – undtagelsen i § 187, stk. 2, 3. pkt.

Fristen og rapportbindingen i [§ 187, stk. 2, 1. og 2. pkt.](#) gælder ikke, »hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejerer har handlet svigagtigt«. Forarbejderne definerer skjulte mangler som mangler, »der ikke blev eller burde være opdaget ved en besigtigelse af lejemålet«, og præciserer virkningen:

*Når bestemmelsens 1. og 2. pkt. ikke gælder vedrørende skjulte mangler og lejerens svig, betyder det ikke, at manglen altid kan gøres gældende, men at fristen først begynder at løbe, når udlejer har eller burde have konstateret manglen, eller udlejer har eller burde være blevet bevidst om lejerens svig.*

Undtagelsen udskyder altså blot fristens begyndelse – den ophæver ikke reklamationspligten. Det er netop det, Højesteret fastslog i [BS-5817/2021-HJR](#) af 1. september 2021, hvor udlejer mistede sit krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytningen – med inddragelse af det almindelige reklamationsprincip i [købeloven § 52, stk. 1](#).

I nævnspraksis er undtagelsen tolket snævert, og navnlig køkkenbordplader er blevet en fast prøvesten. I [101-59775](#) havde fraflytningsrapporten alene noteret rengøring af bordpladen for lejerens regning og et løst blandingsbatteri for udlejerens. Udlejer fremsatte efterfølgende krav på 26.155,68 kr. for udskiftning af hele bordpladen, fordi batteriet var trukket så hårdt, at vasken havde sluppet pladen. Nævnet afviste kravet: udlejer havde ikke godtgjort, at skaden var en skjult mangel, som ikke kunne opdages ved sædvanlig agtpågivenhed under synet – da udlejer selv havde konstateret det løse batteri ved synet, burde sammenhængen med bordpladen være undersøgt der. Der var heller ikke holdepunkter for svig.

Samme resultat i [101-60708](#), hvor et tillægskrav på 13.075 kr. for bordpladen bortfaldt, mens de i rapporten anførte poster på 25.633,75 kr. blev godkendt, fordi lejerne ved deres underskrift havde indgået en bindende aftale om at hæfte for netop disse arbejder.

Grænsedragningen »burde have været opdaget ved synet« ses også i [575-119734](#), hvor udlejer efter synet påberåbte sig mangler på vægge i entre, stue og bryggers. Nævnet fandt, at manglerne var af en sådan beskaffenhed, at de burde have været opdaget under fraflytningssynet, anså fraflytningsrapportens beskrivelser for udtømmende og nedsatte kravet skønsmæssigt med 6.000 kr.

Endelig kan skjulte mangler have processuelle sidevirkninger. Procesbevillingsnævnet meddelte i [24/12361](#) 3.-instansbevilling om, hvorvidt en udlejer har retlig interesse i at få oplyst kontaktpersonen for et dødsbo afsluttet som boudlæg – netop med henblik på at kunne afholde flyttesyn og udarbejde fraflytningsrapport, så istandsættelseskravet ikke bortfalder. Højesteret tog ved kendelse af 19. marts 2025 udlejerens påstand til følge, jf. [dødsboskifteloven § 114, stk. 3](#) eller princippet heri.

|         |                                                                                                                                                                |                                          |            |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Købeloven § 52, stk. 1</a>                                                                                                                         | <a href="#">Lejelovent § 187, stk. 2</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Højesteret</b> · Udlejerens tab af krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytning                                                      |                                          | 01.09.2021 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet nedsætter udlejerens istandsættelseskrav for mangler opdaget efter fraflytningssyn                                        |                                          | 28.04.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Udlejerens krav om udskiftning af køkkenbordplade afvist pga. manglende reklamation i fraflytningsrapport                               |                                          | 24.03.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Afvisning af udlejerens krav om udskiftning af køkkenbordplade efter fraflytning                                                        |                                          | 04.02.2025 |
|         | <b>Procesbevillingsnævnet</b> · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om udlejerens retlige interesse i oplysning om dødsbos kontaktperson efter boudlæg |                                          | 09.08.2024 |

## § 10 Modregning i depositum og forudbetalt leje

Depositum er efter [lejelovent § 59, stk. 1](#) et beløb på højst 3 måneders leje, der »henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning«. Forudbetalt leje efter [§ 59, stk. 3](#) har en anden funktion: den kan modregnes i den sidste del af lejeperioden, når lejeaftalen er opsagt eller ophævet. Sondringen er central, fordi kun depositum

tjener som sikkerhed for istandsættelseskravet – som allerede [Vejledning om ændringer i lejelovgivningen pr. 1. juli 1994](#) formulerede det: »Depositum tilbagebetales eller anvendes således, at lejerer undgår en regning på istandsættelse af det fraflyttede lejemål eller på andre ikke afregnede pligtige pengeydelse i lejemålet.«

Modregningsadgangen er derfor accessorisk til istandsættelseskravets berettigelse. Er kravet bortfaldet – ved fristoverskridelse, manglende syn eller manglende dokumentation – bortfalder også modregningsretten, og depositum skal tilbagebetales fuldt ud. Det er resultatet i [480-125560](#), [101-130937](#) og [161-56565](#), hvor hele depositummet på 30.000 kr. skulle tilbagebetales.

Tre yderligere begrænsninger fremgår af praksis:

- **Modregning kan ikke overstige depositummet.** I [621-56598](#) bemærkede nævnet, at tilbageholdelse til dækning af ikke afregnede forbrugsregnskaber kun kan ske, hvis der er et resterende depositum at tilbageholde i – der kan ikke opkræves et ekstra beløb ud over depositummet.
- **Rimelig tilbageholdelse til forbrug er tilladt.** I [630-69652](#) kunne udlejerer tilbageholde et rimeligt beløb til vand og varme, da lejerer fraflyttede midt i forbrugsregnskabsperioden, mod at beløbet godskrives ved regnskabs aflæggelse.
- **Konnekse modkrav uden for istandsættelsen hører ikke under nævnet.** I [370-55889](#) godkendte nævnet istandsættelseskravet på 23.500 kr., men afviste at tage stilling til et krav på 3.000 kr. for maling, som lejerer havde fjernet, fordi kravet vedrørte konneksitet og modregning og dermed lå uden for nævnets kompetence; parterne blev henvist til boligretten, jf. [lejeloven § 202](#).

Depositumkravet nyder en særlig beskyttelse ved ejerskifte. I [BS-3142/2014-OLR](#) fastslog Østre Landsret, at tidligere lejere kunne rejse tilbagebetalingskravet direkte mod auktionskøberen, og at også accessorierne var beskyttede:

*Landsretten finder, at de renter og sagsomkostninger, som Kærende 1 ... og Kærende 2 ... har opnået ved det indgåede retsforlig den 17. september 2013 har en sådan umiddelbar og nødvendig sammenhæng med tilbagebetalingskravet, at disse bør nyde beskyttelse i medfør af lejelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., som accessorium til tilbagebetalingskravet.*

Endelig viser nævnspraksis, at også overskydende a conto-beløb til forbrug skal afregnes selvstændigt og ikke må indgå som en generel buffer i udlejerens favør, jf. igen [480-125560](#). Den nævnsmæssige depositumafregning og indberetning til Grundejernes Investeringsfond behandles nærmere under [huslejenævn-fraflytning](#).

|         |                                                                                                                                                                                    |                                 |            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Lejeloven § 59, stk. 1, 3</a>                                                                                                                                          | <a href="#">Lejeloven § 202</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsrettens kendelse om fortrinsberettiget krav ved tvangsauktion og tilbagebetaling af depositum                                                            |                                 | 24.02.2015 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Bortfald af istandsættelseskrav grundet overskridelse af 2-ugers frist ved fraflytning                                                                      |                                 | 18.02.2026 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Udlejers krav på mangler bortfaldt, da det ikke blev fremsat inden for 2-ugers fristen, hvilket medførte fuld tilbagebetaling af depositum og a conto beløb |                                 | 01.12.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet godkender udlejers krav om istandsættelse af lejemål til hvidmalet stand ved fraflytning                                                      |                                 | 13.11.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet nedsætter lejers istandsættelsesudgifter ved fraflytning og afviser visse krav                                                                |                                 | 17.01.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter                                             |                                 | 19.12.2024 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Udlejers krav på istandsættelse bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen og afvisning af lejeprøvelse                                             |                                 | 04.11.2024 |

## § 11 Leje i istandsættelsesperioden og krav på tabt lejeindtægt

Et tilbagevendende element i fraflytningsopgøret er udlejerens krav på leje for den periode, hvor lejemålet istandsættes. Her sætter skæringsreglen om lejeforholdets ophør en klar grænse.

I [BS-480/2009-NYK](#) havde udlejerens modregnet hele depositummet på 175.000 kr. i et krav på leje for perioden 1. januar 2008 – 31. januar 2009 under henvisning til et kontraktvilkår om, at »[d]er betales leje i en eventuel istandsættelsesperiode af lejemålet«. Retten i Nykøbing F. afviste kravet:

*Den præceptive bestemmelse i lejelovens § 33, stk. 5 gjaldt også erhvervslejemål, da parterne indgik lejekontrakten vedrørende lejemålet den 20. april 1998. Ifølge lejelovens § 33, stk. 5, er lejerens i tilfælde af opsigelse kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør. Efter ordlyden af bestemmelsen må lejemålet anses for ophørt på det tidspunkt, hvortil det er opsagt, og der er ikke i forarbejderne til bestemmelsen holdepunkter for at udstrække begrebet "lejeforholdets ophør" til det tidspunkt, hvor lejemålet er istandsat.*

Retten lagde tillige vægt på, at udlejerens ikke havde påvist et økonomisk tab som følge af forsinkelsen. Hele depositummet skulle tilbagebetales med procesrente.

Østre Landsret stadfæstede ved [BS-800/2010-OLR](#) og formulerede forbuddet mod forhåndsftaler skarpt:

*Da det omhandlede vilkår i lejekontraktens punkt 5 om vedligeholdelse, afsnit 9, ikke gyldigt har kunnet forhåndsftales, og da en sådan forpligtelse heller ikke følger af erhvervslejeloven, har selskabet ikke på dette grundlag været forpligtet til at betale leje i istandsættelsesperioden efter lejeforholdets ophør.*

Landsretten tilføjede, at der heller ikke var ført bevis for en efterfølgende aftale eller for, at udlejerens havde taget kendeligt forbehold, fx ved at fremsende lejeopkrævninger for perioden.

For boliglejemål gælder samme grundstruktur: lejepligten ophører ved lejeforholdets ophør, og fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejerens efter [lejeloven § 175, stk. 3](#) bestræbe sig på at genudleje, hvorved det indvundne – eller det, der burde være indvundet – skal fragå i kravet. Konsekvensen ses i [860-119081](#), hvor udlejerens ikke kunne opkræve husleje for første halvdel af oktober 2024, fordi en ny lejer var tilmeldt pr. 1. oktober. Tilsvarende blev det i [621-56598](#) fastslået, at lejeren skal betale husleje i opsigelsesperioden, »dog maksimalt indtil lejemålet genudlejes«.

Krav på tabt lejeindtægt i istandsættelsesperioden forudsætter derfor et selvstændigt, dokumenteret tab – ikke blot en henvisning til, at lejemålet ikke kunne udlejes, mens håndværkerne arbejdede.

|         |                                                                                                                                                 |                                         |            |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|
| LOV     | <a href="#">Lejeloven § 175, stk. 3</a>                                                                                                         | <a href="#">Lejeloven § 187, stk. 1</a> |            |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Dom om lejebetaling i istandsættelsesperiode for erhvervslejemål                                                           |                                         | 28.09.2010 |
|         | <b>Byretten</b> · Sag om tilbagebetaling af depositum for erhvervslejemål efter modregning af istandsættelsesudgifter                           |                                         | 01.03.2010 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet afviser udlejerens krav om istandsættelse og husleje ved fraflytning grundet manglende syn og genudlejning |                                         | 14.04.2025 |
|         | <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet nedsætter lejers istandsættelsesudgifter ved fraflytning og afviser visse krav                             |                                         | 17.01.2025 |

## Kompetencefordelingen mellem huslejenævn og boligret i

### § 12 kombinerede fraflytningstvister

Efter [lejeloven § 190](#) træffer huslejenævnet »afgørelser i tvister om reglerne i §§ 187-189«. Forarbejderne præciserer, at dette omfatter lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene **og** tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning. Bestemmelsen viderefører den tidligere lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, 2. pkt.

Bestemmelsen er senere præciseret ved [lov nr. 1793 af 28. december 2023](#), hvorefter anvendelsesområdet udtrykkeligt også omfatter tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning. Ændringen trådte i kraft 1. januar 2024 og er endnu ikke konsolideret i lovbekendtgørelsen – den bør derfor holdes for øje ved kompetencespørgsmål.

Problemet opstår, når fraflytningsopgøret kombinerer istandsættelse med restance- eller ophævelsesspørgsmål, som ligger uden for nævnets kompetence. I [BS-45636/2019-OLR](#) havde lejereren ophævet lejeaftalen på grund af utilstrækkelig varmemforsyning, undladt at betale marts-lejen og efterfølgende bestridt udlejerens istandsættelseskrav. Huslejenævnet fandt, at det ikke havde kompetence til at bedømme ophævelsen, men nok til at afgøre tvister om tilbagebetaling af depositum, og henviste parterne til boligretten. Østre Landsret fastslog, at tvisten omfattede både udlejerens ret til at fratrække istandsættelsesudgifter og ret til at fratrække ikke betalt husleje, og at der dermed var tale om en kombination af tvister, som efter § 106, stk. 1, nr. 4, og dennes forarbejder skulle behandles af huslejenævnet. Sagen kunne derfor ikke indbringes for boligretten, jf. dagældende § 107, stk. 1, 1. pkt., og boligrettens afvisning blev tiltrådt.

Spørgsmålet blev anset for principielt, og Procesbevillingsnævnet meddelte den 24. januar 2022 3.-instansbevilling til Højesteret i [j.nr. 21/13200](#) netop om kompetencefordelingen mellem huslejenævn og boligret ved kombinerede fraflytningstvister med lejerestancekrav.

Kravet om forudgående nævnsbehandling kan ikke omgås ved at omformulere påstanden. I [BS-44/2007-VLR](#) udtalte Vestre Landsret:

*Da sagen ikke har været behandlet af huslejenævnet, kan sagen ikke behandles af boligretten, jf. herved lejelovens § 107, stk. 1. Det kan ikke føre til andet resultat, at Part 1 for boligretten har udformet sin påstand som et tilbagesøgningskrav.*

Nævnsbehandlingen har desuden konsekvenser for bevisførelsen i boligretten. Efter [BS-1443/2012-VLR](#) gælder:

*Det følger af bestemmelserne i [Boligreguleringsloven § 40, stk. 2](#) og [Boligreguleringsloven § 42, stk. 2](#), at en part, der ikke har efterkommet huslejenævnets nærmere specificerede krav om oplysninger og dokumentation, der er nødvendige for sagens afgørelse, som udgangspunkt er afskåret fra at fremlægge sådanne oplysninger for boligretten, hvis modparten protesterer.*

Udgangspunktet kan dog fraviges konkret; i [BS-2390/2010-RAN](#) tillod boligrettens flertal fremlæggelse, fordi udlejereren under nævnets besigtigelse mundtligt havde henvist til relevante oplysninger, mens mindretallet ville afskære bilagene i deres helhed. For udlejereren betyder dette, at fakturaer, tilbud og fotodokumentation bør fremlægges allerede for nævnet – ellers risikerer man at stå uden bevis i boligretten.

Afgrænsningen af huslejenævnets egen formaliaprøvelse behandles under [huslejenævn-fraflytning](#), mens tvister om selve ophævelsen hører under [lejeret-opsigelse](#) og [udsættelse-lejer-paakrav-restance](#).

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                    |                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| LOV     | <a href="#">Boligreguleringsloven § 40, stk. 2</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <a href="#">Boligreguleringsloven § 42, stk. 2</a> | <a href="#">Lejeloven § 190</a> |
| PRAKSIS | <b>Landsretten</b> · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum 04.05.2021<br><b>Landsretten</b> · Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag ændres 03.07.2012<br><b>Landsretten</b> · Afvisning af sag om tilbagebetaling af leje grundet manglende behandling i huslejenævnet 14.01.2008<br><b>Byretten</b> · Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag 14.05.2012<br><b>Procesbevillingsnævnet</b> · 3.-instansbevilling om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret ved kombinerede fraflytningstvister med lejerestancekrav (j.nr. 21/13200) 24.01.2022 |                                                    |                                 |

## § 13 Den almene sektor: normalstandsættelse, A-/B-ordning og boligens stand ved overtagelsen

I almene boliger er fraflytningsopgøret struktureret anderledes. Efter [almenlejeloven § 25, stk. 1](#) skal udlejerens vælge mellem to vedligeholdelsesordninger:

| Ordning                  | Vedligeholdelse i boperioden                                                                              | Ved fraflytning                                                  |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>A-ordningen, § 26</b> | Lejeren sørger for og betaler hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling                            | Normalstandsættelse for lejeren regning – eller et fast NI-beløb |
| <b>B-ordningen, § 27</b> | Udlejeren vedligeholder; midler tilvejebringes via lejeren indbetaling til boligens vedligeholdelseskonto | Lejeren kan forlange vedligeholdelse dækket af kontoen           |

Under A-ordningen overtager udlejerens efter [§ 26, stk. 1](#) gradvist lejeren udgift til normalstandsættelsen »i løbet af en periode på højst 10 år fra lejeren overtagelse af lejligheden«, og ved fraflytning inden periodens udløb betaler lejeren kun den ikke-overtagne andel. Uanset ordning skal lejeren efter [§ 25, stk. 4](#) afholde »samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd«.

Denne todeling går igen i beboerklagenævnens afgørelser. I [630-69652](#) havde lejeren boet i lejemålet i over 10 år, hvorfor udlejerens skulle afholde normalstandsættelsen, jf. [§ 26, stk. 3](#) – men lejeren hæftede fortsat for misligholdelse. Omvendt blev både normalstandsættelsesandelen (13.051,38 kr.) og misligholdelseskravet (22.649,67 kr.) fastholdt i [791-123133](#), hvor nævnet bemærkede, at normalstandsættelsen følger direkte af lejeaftalen og er obligatorisk ved fraflytning. Se også [165-116643](#), [410-125762](#), [410-126040](#) og [240-116564](#), hvor ekstraordinær rengøring blev anset for misligholdelse på grundlag af fotodokumentation.

De nærmere regler findes i [bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger § 12](#), hvorefter lejeren ved fraflytning skal betale udgifter som følge af misligholdelse samt normalstandsættelse under A-ordningen – dog med den vigtige regel, at udgiften bortfalder eller nedsættes, hvis »[b]oligen fremtræder helt eller delvis nyistandsat«. Fraflytningsrapporten skal efter [§ 14](#) skelne mellem misligholdelses- og normalstandsættelsesposter.

Fristerne er skarpere end i den private sektor. Efter [almenlejeloven § 94, stk. 2](#) bortfalder udlejerens krav, hvis lejeren ikke inden 2 uger efter synet underrettes skriftligt om arbejdernes omfang, den anslåede udgift og



## § 14 Sammenfatning: boligrettens fem prøvelsestrin i fraflytningsopgøret

Domstolenes materielle prøvelse af fraflytningsopgøret kan sammenfattes i fem trin, som hver for sig kan reducere kravet – helt til nul.

**1. Er kravet rettidigt?** Reklamationsfristen i [§ 187, stk. 2](#) prøves først, fordi den er præklusiv. Efter Højesterets dom i [BS-29153/2020-HJR](#) omfatter fristen alle krav i anledning af fraflytningen – også egentlige erstatningskrav for uforsvarlig adfærd. Undtagelsen for skjulte mangler udskyder blot fristens start, jf. [BS-5817/2021-HJR](#).

**2. Er kravet dækket af lejerens vedligeholdelsespligt?** Uden aftalt overførelse hæfter lejereren kun for misligholdelse og for låse og nøgler, jf. [§ 112, stk. 2 og 3](#).

**3. Er der et konkret vedligeholdelsesbehov – og går kravet ikke ud over overtagelsesstanden?** Prøvelsen sker rum for rum og flade for flade, med fradrag »nyt for gammelt« og med det absolutte loft i [§ 187, stk. 1, 3. pkt.](#). Nyistandsættelse kan ikke aftales for aftaler indgået efter 1. juli 2015.

**4. Har udlejeren lidt et tab?** Tabet er 0 kr. ved nedrivning og ved salg uden dokumenteret prisreduktion, jf. [BS-758/2015-HOL](#) og [BS-981/2016-VLR](#), hvor bevisbyrden placeres hos udlejeren. Genudlejning uden istandsættelse og forsikringsdækning reducerer tilsvarende.

**5. Er beløbet dokumenteret?** Fakturaer ved udført arbejde, skøn ved selvudført arbejde og overslag/tilbud før genudlejning – med forbud mod at beholde differencen, hvis arbejdet udføres billigere. Mangelfuld fotodokumentation og upræcise rapporter fører til skønsmæssige nedsættelser, jf. [621-56598](#) og [575-119734](#).

Omvendt viser [BS-3764/2022-KBH](#) og landsrettens stadfæstelse i [BS-39007/2023-OLR](#), at når formalia er overholdt, rapporterne foreligger og nævnene har besigtiget, skal lejereren løfte en reel bevisbyrde for, at nævnenes skøn er forkert – også hvor lejereren selv har istandsat.

Endelig skal kompetencespørgsmålet afklares først: kombinerede fraflytningstvister med restance- eller ophævelselementer kan efter [BS-45636/2019-OLR](#) ikke uden videre anlægges direkte ved boligretten, og en påstand kan ikke omformuleres til et tilbagesøgningskrav for at omgå nævnsbehandlingen, jf. [BS-44/2007-VLR](#). Beslægtede spørgsmål om vedligeholdelsespligt og forbedringsforhøjelser behandles under [huslejenævn-vedligehold](#), og om lejens størrelse under [lejefastsættelse](#).

| LOV     | <a href="#">Lejeloven § 112, stk. 2-3</a>                                                                                                | <a href="#">Lejeloven § 187, stk. 1, 2</a> | <a href="#">Lejeloven § 190</a> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|
| PRAKSIS |                                                                                                                                          |                                            |                                 |
|         | <b>Højesteret</b> · Fortabelse af udlejers erstatningskrav ved overskridelse af 2-ugersfristen i Lejeloven                               |                                            | 29.09.2021                      |
|         | <b>Højesteret</b> · Udlejers tab af krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytning                                  |                                            | 01.09.2021                      |
|         | <b>Landsretten</b> · Stadfæstelse af byretsdom om økonomisk opgør og istandsættelseskrav efter fraflytning                               |                                            | 22.04.2025                      |
|         | <b>Landsretten</b> · Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum |                                            | 04.05.2021                      |
|         | <b>Landsretten</b> · Ejendomssalg og lejemål: Nordea Banks ansvar ved fraflytning                                                        |                                            | 10.10.2017                      |
|         | <b>Landsretten</b> · Afvisning af sag om tilbagebetaling af leje grundet manglende behandling i huslejenævnet                            |                                            | 14.01.2008                      |
|         | <b>Byretten</b> · Retssag om fraflytningsopgør: Københavns Byret frifinder udlejere for lejernes krav om tilbagebetaling af depositum    |                                            | 11.07.2023                      |

|                                                                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Byretten</b> · Frifindelse af Nordea i sag om manglende istandsættelse ved fraflytning af lejemål                  | 27.06.2016 |
| <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet nedsætter udlejers istandsættelseskrav for mangler opdaget efter fraflytningssyn | 28.04.2025 |
| <b>Huslejenævnet</b> · Huslejenævnet nedsætter lejers istandsættelsesudgifter ved fraflytning og afviser visse krav   | 17.01.2025 |

## REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

|                                     |           |                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|
| <a href="#">Almenlejeloven § 25</a> | stk. 3, 4 | <a href="#">Almenlejeloven § 26</a> |           |
| <a href="#">Lejeloven § 59</a>      | stk. 1    | <a href="#">Lejeloven § 90</a>      | stk. 3    |
| <a href="#">Lejeloven § 112</a>     | stk. 1-3  | <a href="#">Lejeloven § 187</a>     | stk. 1, 2 |
| <a href="#">Lejeloven § 190</a>     |           |                                     |           |

## MATERIALE Citerede afgørelser

47 afgørelser

|                              |                                                                                                                     |                   |   |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---|
| HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS |                                                                                                                     |                   | 3 |
| 29.09.2021                   | Fortabelse af udlejers erstatningskrav ved overskridelse af 2-ugersfristen i Lejeloven                              | bs-29153-2020-hjr |   |
| 01.09.2021                   | Udlejers tab af krav ved for sen reklamation over skjulte mangler efter fraflytning                                 | bs-5817-2021-hjr  |   |
| 11.09.2020                   | Prækusiv virkning af indsigelsesfrist ved opsigelse af almen bolig                                                  | 149-2019          |   |
| LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS   |                                                                                                                     |                   | 8 |
| 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       |   |
| 04.05.2021                   | Landsrettens dom om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret i sag om lejeforholds ophævelse og depositum | 2709-3227         |   |
| 10.10.2017                   | Ejendomssalg og lejemål: Nordea Banks ansvar ved fraflytning                                                        | 485-562           |   |
| 24.02.2015                   | Landsrettens kendelse om fortrinsberettiget krav ved tvangsauktion og tilbagebetaling af depositum                  | 5846-6980         |   |
| 03.07.2012                   | Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag ændres                                                             | 1749-2091         |   |
| 28.09.2010                   | Dom om lejebetaling i istandsættelsesperiode for erhvervslejemål                                                    | 3640-4362         |   |
| 14.01.2008                   | Afvisning af sag om tilbagebetaling af leje grundet manglende behandling i huslejenævnet                            | 6985-8381         |   |
| BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS   |                                                                                                                     |                   | 7 |

|                                     |                                                                                                                                                             |             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 11.07.2023                          | Retssag om fraflytningsopgør: Københavns Byret frifinder udlejere for lejernes krav om tilbagebetaling af depositum                                         | 10336-12148 |
| 26.01.2022                          | Twist om fra- og indflytning i lejeboliger udtaget af småsagsprocessen                                                                                      | 10159-11921 |
| 17.05.2021                          | Dom om istandsættelsespligt ved fraflytning af erhvervslejemål                                                                                              | 1173-1425   |
| 27.06.2016                          | Frifindelse af Nordea i sag om manglende istandsættelse ved fraflytning af lejemål                                                                          | 486-563     |
| 14.05.2012                          | Kendelse om fremlæggelse af bilag i boligretssag                                                                                                            | 1670-2011   |
| 01.03.2010                          | Sag om tilbagebetaling af depositum for erhvervslejemål efter modregning af istandsættelsesudgifter                                                         | 3635-4357   |
| 27.06.2008                          | Sag om betaling af istandsættelsesudgifter efter rygning i lejemål                                                                                          | 6475-7770   |
| HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS |                                                                                                                                                             | 25          |
| 18.02.2026                          | Bortfald af istandsættelseskrav grundet overskridelse af 2-ugers frist ved fraflytning                                                                      | 101-130937  |
| 15.12.2025                          | Fraflytningsopgørelse i almen bolig: Skelnen mellem misligholdelse og almindeligt slid                                                                      | 480-129179  |
| 01.12.2025                          | Udlejers krav på mangler bortfaldt, da det ikke blev fremsat inden for 2-ugers fristen, hvilket medførte fuld tilbagebetaling af depositum og a conto beløb | 480-125560  |
| 13.11.2025                          | Huslejenævnet godkender udlejers krav om istandsættelse af lejemål til hvidmalet stand ved fraflytning                                                      | 370-55889   |
| 28.10.2025                          | Huslejenævnet fastholder udlejers krav om normal istandsættelse og misligholdelse ved fraflytning af almen bolig                                            | 791-123133  |
| 06.10.2025                          | Udlejers krav om istandsættelse godkendt trods manglende indflytningsrapport, da skader skyldtes misligholdelse (rygning)                                   | S2025-4305  |
| 01.10.2025                          | Udlejer fortaber krav på istandsættelse ved fraflytning grundet for sen fremsendelse af endelig flytteopgørelse                                             | 250-122409  |
| 05.09.2025                          | Lejer hæftede for istandsættelseskrav ved fraflytning                                                                                                       | HN 36-2024  |
| 04.09.2025                          | Huslejenævnet godkender fulde istandsættelseskrav og udlejers procedure ved fraflytningssyn trods lejers korte boperiode                                    | 849-119753  |
| 30.06.2025                          | Lejer fik delvist medhold: Udlejers krav om udbedring af træværk afvist grundet overskredet 2-ugers frist ved fraflytning                                   | 147-70554   |
| 19.06.2025                          | Godkendelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet dokumenteret misligholdelse og lejers manglende medvirken i nævnssagen                  | 250-120365  |
| 28.04.2025                          | Huslejenævnet nedsætter udlejers istandsættelseskrav for mangler opdaget efter fraflytningssyn                                                              | 25/4179     |
| 14.04.2025                          | Huslejenævnet afviser udlejers krav om istandsættelse og husleje ved fraflytning grundet manglende syn og genudlejning                                      | 860-119081  |
| 27.03.2025                          | Huslejenævnet godkender udlejers krav om istandsættelsesudgifter ved fraflytning                                                                            | 621-56328   |
| 25.03.2025                          | Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen                                                                             | 101         |

|                                              |                                                                                                                                                     |                |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 24.03.2025                                   | Udlejers krav om udskiftning af køkkenbordplade afvist pga. manglende reklamation i fraflytningsrapport                                             | 101            |
| 17.03.2025                                   | Huslejenævnet: Udlejer kan kræve betaling for istandsættelse ved fraflytning trods upræcis rapport, da lejer var til stede ved syn                  | 740-117336     |
| 10.02.2025                                   | Huslejenævnet godkender fraflytningsafregning for istandsættelse og misligholdelse                                                                  | 165-116643     |
| 04.02.2025                                   | Afvisning af udlejers krav om udskiftning af køkkenbordplade efter fraflytning                                                                      | 101            |
| 17.01.2025                                   | Huslejenævnet nedsætter lejers istandsættelsesudgifter ved fraflytning og afviser visse krav                                                        | 621-56598      |
| 19.12.2024                                   | Huslejenævnets afgørelse om lejers vedligeholdelsespligt ved fraflytning og tilbageholdelse af forbrugsudgifter                                     | 630-69652      |
| 04.11.2024                                   | Udlejers krav på istandsættelse bortfaldt grundet overskridelse af 2-ugers fristen og afvisning af lejeprøvelse                                     | 161-56565      |
| 28.08.2024                                   | Huslejenævnets afgørelse om udlejers krav på rengøringsudgifter ved fraflytning af lejemål                                                          | B 24/9432      |
| 25.04.2023                                   | Beboerklagenævnets godkendelse af udlejers istandsættelseskrav og rengøringsudgifter ved fraflytning                                                | 410-125762     |
| 21.11.2022                                   | Udlejers krav på istandsættelse og misligholdelse ved fraflytning af almen bolig i Middelfart                                                       | 410-126040     |
| PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS |                                                                                                                                                     | 3              |
| 04.06.2026                                   | Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om gyldigheden af lejeklausul om betaling af 1/10 tapetseringsudgifter ved fraflytning                  | 26/09970       |
| 09.08.2024                                   | Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om udlejers retlige interesse i oplysning om dødsbos kontaktperson efter boudlæg                        | 24/12361       |
| 24.01.2022                                   | 3.-instansbevilling om kompetencefordeling mellem huslejenævn og boligret ved kombinerede fraflytningstvister med lejerestancekrav (j.nr. 21/13200) | j.nr. 21/13200 |
| KLAGENÆVNET FOR UDBUD · NÆVN / KLAGEINSTANS  |                                                                                                                                                     | 1              |
| 20.02.2012                                   | Afvisning af prækvalifikationsansøgning på grund af manglende årsregnskab i papirform                                                               | 2011           |

## FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Lejelovskommissionens betænkning

nr. 1331 · 1997 · Boligministeriet

Bilag til lejelovskommissionens betænkning (Betænkning nr. 1331)

nr. 1331 · 1997 · Boligministeriet