

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over fraflytningsopgørelse (Huslejenævnet)

Formalia, dokumentation og depositumsafregning i nævnspraksis efter lejeloven af 2022

Version 2 Opdateret 26. jun. 2026 37 afgørelser · 2023-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Fraflytningsopgørelsen er et af de mest tvistbeladte emner i dansk lejeret. Retsgrundlaget er lejelovens § 187 (fraflytningssyn og specificering af istandsættelseskrav) sammenholdt med lejelovens § 90 (indflytningssyn) – og processuelle regler fungerer som stærk præklusionssanktion: krav, der ikke er rejst korrekt og rettidigt, bortfalder uden materiel prøvelse. Nævnspraksis fra Huslejenævnet og Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn tegner et entydigt billede af, at formalia vejer tungere end substans – selv klart berettigede istandsættelseskrav bortfalder, hvis udlejer ikke overholder synspligt, specifikationskrav og frister.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Manglende eller for sent gennemført fraflytningssyn medfører, at udlejers krav på istandsættelse bortfalder i sin helhed, jf. lejelovens § 187, stk. 5.
- 02** Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejerens uvedkommende – også selv om kravene fremsendes inden 14-dagesfristen, jf. lejelovens § 187, stk. 2.
- 03** Fraflytningsrapporten skal være entydig og specificeret flade for flade; modstridende vurderinger (fx 'nyistandsat' og 'god stand') eller udefinerede forkortelser fjerner retsvirkningen.
- 04** Lejer kan aldrig pålægges at bringe lejemålet i bedre stand end ved overtagelsen – almindeligt slid og ælde påhviler udlejer.
- 05** Mangelfuld eller manglende indflytningsrapport hos professionel udlejer (mere end ét lejemål) medfører, at udlejer mister kravet på normalistandsættelse; lejer hæfter herefter kun for konkret dokumenteret misligholdelse.
- 06** For delvist udfyldte indflytningsrapporter stilles lejer som om der ikke er udarbejdet rapport for de konkrete forhold, der ikke er beskrevet.
- 07** Udlejer har bevisbyrden for behovet for istandsættelse – fotos og specificerede fakturaer er afgørende, mens rene tilbud kun anerkendes i begrænset omfang.

- 08** Lejers underskrift på fraflytningsrapport med tilstrækkeligt klar erklæring om accept kan udgøre bindende aftale efter aftaleloven, der binder lejer uanset eventuelle mangler ved indflytningsrapporten.
- 09** Ved udskiftning af gammelt med nyt skal der ske fradrag for den øgede værdi (nyt for gammelt-princippet), så udlejer ikke opnår berigelse på lejers bekostning.
- 10** Manglende tilbagebetaling af depositum efter nævnets frist udløser indberetning til Grundejernes Investeringsfond og kan i sidste ende koste udlejer retten til at administrere udlejningsejendomme.
- 11** Formkravene i lejelovens § 187 og § 90 kan ikke fraviges ved aftale og skal overholdes over for samtlige lejere i lejemålet, ikke blot én af dem.
- 12** Sætningsskader opstået i lejeperioden er ikke lejers ansvar, uanset den indvendige vedligeholdelsespligt.

§ 1 Lovgrundlaget: Lejelovens §§ 187 og 90 som præklusionssystem

Fraflytningsopgørelsen reguleres primært af [Lejelovent § 187](#) (fraflytningssyn og specificering) og [Lejelovent § 90](#) (indflytningssyn). Tilsammen udgør de et præklusionssystem, hvor udlejers krav bortfalder ved formelle mangler – uanset det materielle istandsættelsesbehov.

Fraflytningssyn og fraflytningsrapport (§ 187, stk. 3-5):

Professionelle udlejere (mere end ét beboelseslejemål) skal:

- Syne lejligheden senest 2 uger efter at være blevet bekendt med fraflytningen ([§ 187, stk. 3](#))
- Indkalde lejeren skriftligt med mindst 1 uges varsel
- Udarbejde en fraflytningsrapport, der udleveres ved synet eller sendes senest 2 uger efter ([§ 187, stk. 4](#))

Overtrædelse af disse krav medfører, at udlejers krav på istandsættelse **bortfalder** i sin helhed ([§ 187, stk. 5](#)).

14-dagesfristen (§ 187, stk. 2):

Udlejer kan ikke gøre krav gældende, der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningssyn (professionelle) eller fra fraflytningsdagen (ikke-professionelle). Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejeren uvedkommende – medmindre manglen ikke kan erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, eller lejer har handlet svigagtigt.

Indflytningssyn (§ 90):

Professionelle udlejere skal afholde indflytningssyn og udarbejde en indflytningsrapport. Overtrædelse medfører, at kravet på istandsættelse efter [§ 187, stk. 1](#) bortfalder – *medmindre* kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for (misligholdelse), jf. [§ 90, stk. 3](#).

Normalistandsættelse vs. misligholdelse:

Lejelovent opererer med to typer krav: normalistandsættelse (slid og ælde inden for lejers vedligeholdelsespligt) og misligholdelse (skader fra uforsvarlig adfærd). Sondringen er afgørende, fordi manglende indflytningsrapport kun afskærer krav på normalistandsættelse – misligholdelseskrav kan stadig gøres gældende, jf. [§ 90, stk. 3](#). Af [Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme](#)

fremgår, at normalstandsættelse indebærer, at lejer skal aflevere det lejede i den stand, det blev overtaget – hverken bedre eller dårligere.

Huslejenævnet har kompetence til at afgøre tvister om reglerne i §§ 187-189, jf. [Lejelovent § 190](#).

LOV

[Lejelovent § 90, stk. 1-3](#)
[Lejelovent § 187, stk. 1-5](#)
[Lejelovent § 190](#)

§ 2 Synspligt: Manglende fraflytningssyn medfører totalt bortfald af krav

Huslejenævnpraksis viser konsekvent, at manglende eller utilstrækkeligt dokumenteret fraflytningssyn medfører, at udlejers samtlige istandsættelseskrav bortfalder – herunder også krav baseret på misligholdelse.

I [791-124192](#) fremsatte udlejer et istandsættelseskrav på 19.501 kr. efter fraflytning af et lejemål i Viborg. Udlejer besvarede ikke nævnets forespørgsler og fremlagde ingen dokumentation for afholdelse af fraflytningssyn. Nævnet konstaterede enstemmigt, at samtlige krav bortfaldt, og lejekontrakten var desuden udfærdiget på en ikke-autoriseret formular (Typeformular A, 9. udgave), hvilket yderligere underminerede istandsættelsesaftalen.

I [630-115908](#) fortabte udlejer sit istandsættelseskrav, fordi fraflytningsrapporten ikke var dokumenteret udarbejdet på selve synet, udleveret eller fremsendt inden fristen. Nævnet godkendte dog, at udlejer tilbageholdt beløb til forbrugsafregning.

Samtlige lejere skal indkaldes:

I tre parallelle sager fra Kolding – [621-56419](#), [621-57200](#) og [621-57227](#) – fastslog nævnets flertal (2 mod 1), at formkravene i [Lejelovent § 187](#) skal iagttages over for **samtlige** lejere, ikke blot én. Mindretallet mente, at det var tilstrækkeligt at overholde kravene over for én lejer henset til solidarisk hæftelse. Konsekvensen af flertallets fortolkning er, at udlejers krav bortfalder, hvis blot én medskyldner ikke er korrekt indkaldt.

For sen indflytningsrapport:

I [621-123776](#) modtog lejer indflytningsrapporten 47 dage efter synet – langt over den lovpligtige 2-ugersfrist i [§ 90, stk. 2](#). Nævnet gav lejer fuldt medhold med tilbagebetaling af det fulde depositum på 17.400 kr.

LOV

[Lejelovent § 90, stk. 2](#)
[Lejelovent § 187, stk. 3-5](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævn: Lejer får fuldt depositum tilbage – indflytningsrapport leveret for sent bortfalder istandsættelseskrav 26.03.2026

Huslejenævnet · Bortfald af udlejers istandsættelseskrav grundet manglende dokumentation for fraflytningssyn 06.01.2026

Huslejenævnet · Huslejenævnet: Udlejer fortaber istandsættelseskrav ved manglende fraflytningsrapport, men kan tilbageholde beløb til forbrug 07.03.2025

Huslejenævnet · Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af depositum grundet udlejers manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn 31.10.2024

Huslejenævnet · Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af depositum grundet udlejers manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn 31.10.2024

Huslejenævnet · Huslejenævnet: Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn over for samtlige lejere 31.10.2024

§ 3 Specifikationskravet: Fraflytningsrapporten skal angive krav flade for flade

En gennemgående linje i nævnspraksis er, at fraflytningsrapporten skal udformes med den fornødne klarhed, så lejer kan gennemskue, hvilke arbejder der kræves betaling for og hvorfor. [Vejledning om ind- og fraflytningssyn](#) præciserer:

Rapporten bør på klar og utvetydig måde bibringe lejeren en forståelse af, hvilke istandsættelseskrav udlejerens påtænker at rejse krav om, herunder arten af arbejder og hvor i det lejede de pågældende arbejder skal udføres.

Totalt bortfald ved manglende specificering:

I [101-58710](#) var fraflytningsrapportens rumopdeling slet ikke udfyldt – udlejer havde blot noteret en generel bemærkning om, at hele lejligheden skulle males og gulvene slibes. Ankenævnets flertal fastslog, at et istandsættelseskrav på 33.090 kr. bortfaldt i sin helhed.

I [101-29156](#) manglede afkrydsning af, hvem der hæftede for de oplyste forhold. Ankenævnet stadfæstede bortfaldet af et krav på 71.312 kr.

Skønsmæssig nedsættelse ved delvis mangelfuld specificering:

Når rapporten er delvist specificeret, nedsætter nævnet typisk skønsmæssigt – størrelsen varierer:

Sag	Krav (kr.)	Nedsættelse	Begrundelse
621-124319	Malerarbejde	1/3	Ikke anført flade for flade
621-122424	16.376 kr.	1/3	Manglende vægspecificering
621-123076	51.250 kr.	1/4	Trods mangelfuld rapport: fotos dokumenterede behov

Krav fremsat efter fraflytningsrapporten:

I [101-60978](#) fremsatte udlejer per e-mail *samme dag* som synet – men *efter* rapportens udarbejdelse – et krav på reparation af bordplade. Nævnet fastslog, at kravet ikke fremgik af fraflytningsrapporten, at der ikke var tale om en skjult mangel, og at udgiften derfor var lejeren uvedkommende.

I [101-121957](#) fremsatte udlejer en revideret fraflytningsrapport med et forhøjet krav (fra 3.300 kr. til 10.225 kr.) 2 uger efter synet. Nævnet lod kun det oprindeligt erkendte beløb bestå.

Undtagelse: Lejers tilstedeværelse kan kompensere for mangelfuld rapport:

I [740-120321](#) godkendte nævnet (med dissens) en fraflytningsopgørelse trods mangelfuld specificering, fordi lejer var til stede ved synet og fik påvist de relevante forhold, og fotos understøttede kravet. Afgørelsen viser, at lejers fysiske tilstedeværelse og fotodokumentation under visse omstændigheder kan kompensere for rapportens mangler.

LOV

[LejeLoven § 187, stk. 2, 4](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt grundet mangelfuld specificering i fraflytningsrapporten

09.02.2026

Huslejenævnet · Huslejenævn Kolding: Depositumafregning – lejers andel af malerarbejde nedsat med 1/3 grundet utilstrækkelig specificering i fraflytningsrapport	05.02.2026
Huslejenævnet · Afvisning af udlejers istandsættelseskrav grundet mangelfuld fraflytningsrapport og krav om tilbagebetaling af ulovligt opkrævet aconto-forbrug	19.12.2025
Huslejenævnet · Delvis nedsættelse af malerudgifter ved fraflytning grundet mangelfuld specificering i flyttesynsrapport	04.12.2025
Huslejenævnet · Nedsættelse af istandsættelsesudgifter ved fraflytning grundet mangelfuld specificering i flyttesynsrapport	04.12.2025
Huslejenævnet · Fri husleje fastsættelse godkendt, men tillægskrav for istandsættelse bortfaldt grundet fristoverskridelse	09.07.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet godkender udlejers fraflytningsopgørelse trods mangelfuld fraflytningsrapport	23.06.2025
Huslejenævnet · Udlejer mister krav på reparation af bordplade, da det blev fremsat efter fraflytningsrapporten – Lejer fik fuldt medhold i depositumssag	07.04.2025

Entydighed: Modstridende vurderinger i fraflytningsrapporten fjerner retsvirkningen

En særlig underkategori af specificationskravet er kravet om entydighed: fraflytningsrapporten må ikke indeholde modstridende oplysninger.

I [657-118470](#) havde udlejer noteret "N" (nyistandsat) og "G" (god stand) ud for malerarbejde og rengøring, men samtidig anført krav om betaling for istandsættelse. Nævnet fastslog:

En rapport, der påpeger, at lejermålet er afleveret 'nyistandsat' eller i 'god stand', kan ikke siges at have den fornødne klarhed til samtidig at udgøre et krav om istandsættelse, da dette er modstridende.

Kravene bortfaldt i henhold til [Lejelovent § 187, stk. 5](#), og udlejer skulle tilbagebetale hele depositummet.

I den parallelle sag [657-117530](#) fandt nævnet tilsvarende, at rapporten indeholdt modstridende oplysninger – den rubricerede lejermålet som afleveret i "god stand", men anførte samtidig krav om betaling for maler- og gulvarbejde. Alle istandsættelseskrav bortfaldt, og depositummet på 13.000 kr. blev tilbagebetalt.

Dertil kom, at udlejer i sagen havde inkluderet krav i den endelige opgørelse (fremsendt ca. 7 uger efter synet), som ikke var medtaget i selve synsrapporten – herunder omkodning af lås og udskiftning af toiletsæde. Disse blev afvist som lejeren uvedkommende.

LOV

[Lejelovent § 187, stk. 4-5](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Bortfald af udlejers krav om istandsættelse og tilbagebetaling af depositum grundet modstridende fraflytningsrapport	25.06.2025
Huslejenævnet · Udlejers krav om istandsættelse bortfalder, da fraflytningsrapporten var uklar og indeholdt modstridende standsvurderinger ('Nyistandsat' og 'God stand')	10.06.2025

Indflytningsrapportens betydning: Manglende rapport afskærer normalistandsættelse

Indflytningsrapporten er det bevismæssige fundament for istandsættelseskrav. Uden den kan professionelle udlejere kun kræve betaling for misligholdelse – ikke for normalistsandsættelse.

Total afskæring ved manglende indflytningssyn:

I [756-116693](#) og [740-120324](#) fik lejer fuldt depositum tilbagebetalt, fordi udlejer ikke kunne dokumentere afholdelse af indflytningssyn, jf. [Lejelovent § 90, stk. 3](#).

I [740-122921](#) kombinerede nævnet manglende indflytningssyn med utilstrækkelig fraflytningsrapport – resultatet blev fortabelse af ethvert istandsættelseskrav, herunder også misligholdelseskrav, da fraflytningsrapporten heller ikke opfyldte kravene i [§ 187, stk. 5](#).

Delvist udfyldt indflytningsrapport – det mindre i det mere:

I [101-29747](#) (Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne) opstillede ankenævnets flertal (3 mod 2) et vigtigt princip for delvist udfyldte indflytningsrapporter:

I tilfælde, hvor indflytningsrapporten alene er delvist udfyldt, må lejer ikke stilles, som om indflytningsrapporten ikke var udfærdiget for så vidt angår forhold, hvor udlejer har iagttaget sin forpligtelse. Som i det mindre i det mere skal lejer stilles, som om der ikke er udfærdiget en indflytningsrapport for de konkrete forhold, der ikke er beskrevet.

Det samlede istandsættelseskrav på 58.418 kr. bortfaldt, og udlejer skulle tilbagebetale 33.488 kr. i depositum.

Undtagelse: Misligholdelse kræver ikke indflytningsrapport:

I [480-120876](#) godkendte nævnet udlejers krav trods manglende indflytningsrapport, fordi skaderne skyldtes rygning og dermed udgjorde misligholdelse. Sondringen er klar: manglende indflytningsrapport afskærer krav efter [§ 90, stk. 3](#) – men misligholdelse falder udenfor.

LOV	Lejelovent § 90, stk. 1-3	Lejelovent § 187, stk. 1	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Mangelfuld indflytningsrapport medfører bortfald af istandsættelseskrav på 58.418 kr. – depositum tilbagebetales fuldt ud		11.03.2026
	Huslejenævnet · Udlejer mister istandsættelseskrav og pålægges fuld tilbagebetaling af depositum grundet manglende indflytningssyn og utilstrækkelig fraflytningsrapport		26.11.2025
	Huslejenævnet · Udlejers krav om istandsættelse godkendt trods manglende indflytningsrapport, da skader skyldtes misligholdelse (rygning)		06.10.2025
	Huslejenævnet · Manglende indflytningsrapport medførte fuld tilbagebetaling af depositum		19.09.2025
	Huslejenævnet · Udlejer mistede retten til istandsættelseskrav grundet manglende indflytningssyn - fuld tilbagebetaling af depositum		09.01.2025

§ 6 Bevisbyrde og dokumentation: Fotos og fakturaer er afgørende

Udlejer bærer bevisbyrden for, at istandsættelse er påkrævet, og at de opkrævede beløb er rimelige. Nævnspraksis viser, at manglende fotodokumentation konsekvent fører til nedsættelse eller bortfald.

Manglende fotos:

I [270-117858](#) fremsendte udlejer ikke den anmodede fotodokumentation, og nævnet fortolkede tavsheden til lejers fordel, jf. [Lov om boligforhold § 86, stk. 2](#). Det fulde depositum på 33.060 kr. blev tilbagebetalt.

I [217-123236](#) halveredes et istandsættelseskrav på 10.620 kr. til 5.310 kr., fordi udlejer ikke havde taget billedokumentation ved hverken ind- eller fraflytning. Lejer oplyste, at der kun var tale om et lille trykmærke og en plet – uden fotos kunne udlejer ikke bevise det modsatte.

Delvis nedsættelse ved delvis dokumentation:

I [101-59016](#) nedsatte nævnet et krav fra 24.625 kr. til 19.500 kr. Loftmaling (2.750 kr.) bortfaldt helt, da behovet ikke kunne konstateres på billeder, mens gulvkravet blev reduceret, fordi fotos kun dokumenterede skader i to af fire rum.

I [101-29748](#) nedsatte Ankenævnet et krav fra 50.984 kr. til 23.908 kr. – selv efter at udlejer fremlagde billeder for ankenævnet, fandt flertallet dem utilstrækkelige til at bære det fulde krav.

Fakturaer vs. tilbud:

Nævnene anerkender specificerede fakturaer som det primære dokumentationsgrundlag. Rene tilbud (overslag) anerkendes kun i begrænset omfang og kan ikke bruges til at opnå en gevinst, jf. forarbejdernes konstatering af, at forskellen mellem overslaget og den reelle udgift ikke kan opkræves hos lejer, når udlejer har afregnet og foretaget genudlejning.

Nyt for gammelt-princippet:

I [173-118720](#) nedsatte nævnet et krav fra 21.970 kr. til blot 2.479 kr. – køkkenlåger og puslebord fra 2012 skulle halveres ud fra nyt for gammelt-princippet, og gulvkravet blev halveret grundet manglende oplysning om lakering.

Gebyr for 'anvist arbejde' afvist:

I [217-123236](#) afviste nævnet et gebyr på 850 kr. for tid brugt på at finde håndværkere: der er ikke hjemmel i lejeloven til at pålægge lejer denne udgift.

LOV	Lejeloven § 187, stk. 1	Lov om boligforhold § 86, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning grundet manglende dokumentation og sætningsskader	19.12.2025
	Huslejenævnet · Nedsættelse af istandsættelseskrav grundet manglende fotodokumentation ved fraflytning samt afvisning af gebyr for 'anvist arbejde'	17.11.2025
	Huslejenævnet · Udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning nedsat på grund af 'nyt for gammelt' og manglende specifikation i fraflytningsrapport	15.08.2025
	Huslejenævnet · Lejer får fuldt depositum tilbage grundet udlejers udokumenterede istandsættelseskrav og mangler i fraflytningsrapport	28.04.2025
	Huslejenævnet · Delvis nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning grundet utilstrækkelig fotodokumentation	27.01.2025

§ 7 Bindende fraflytningsaftale: Lejers underskrift kan skabe aftaleretlig binding

En vigtig undtagelse fra de formelle præklusionsregler opstår, når lejer indgår en bindende aftale om istandsættelse ved sin underskrift på fraflytningsrapporten.

I [101-59524](#) fastslog Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn (3 mod 2), at lejers underskrift på fraflytningsrapporten udgjorde en bindende aftale, jf. [Aftaleloven § 1](#). Aftalen blev indgået *efter lejemålets ophør*, og de præceptive beskyttelsesregler i lejelovgivningen – herunder kravene til indflytningsrapporten – fandt derfor ikke anvendelse. Mindretallet fandt dog, at fraflytningsrapporten var ugyldig, og at aftalen burde tilsidesættes efter [Aftaleloven § 38 c, stk. 1](#) (urimelige aftalevilkår over for forbrugere).

I [329-123943](#) bekræftede Huslejenævnet i Ringsted, at lejers underskrift på en digital fraflytningsrapport, hvori lejer erklærede sig "enig og indforstået" med arbejderne, udgjorde en bindende aftale. Lejers påstand om at være presset til underskriften krævede bevisførelse ved Boligretten og kunne ikke prøves af nævnet.

Forarbejderne til [Lejelovent § 187, stk. 4](#) understreger det klare udgangspunkt:

Hvad angår fraflytningsrapporten, er det klare udgangspunkt, at lejerens underskrift alene udgør dokumentation for, at lejer har modtaget denne. Det må altså fremgå klart af fraflytningsrapporten, hvis det er hensigten, at lejerens underskrift på rapporten samtidig skal indebære en anerkendelse af de krav, som fremgår af rapporten.

Praksis kræver altså en tilstrækkelig klar erklæring over underskriftsfeltet – en ren kvittering for modtagelse skaber ikke aftaleretlig binding.

LOV	Aftaleloven § 1	Lejelovent § 187, stk. 4	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet bekræfter udlejers krav på istandsættelse: Lejers underskrift på fraflytningsrapport var bindende		09.12.2025
	Huslejenævnet · Lejers hæftelse for istandsættelse ved fraflytning fastholdt: Underskrift på fraflytningsrapport udgør bindende aftale, der tilsidesætter mangler i indflytningsrapporten		16.09.2025
	Huslejenævnet · Lejer hæfter for istandsættelse efter bindende underskrift på fraflytningsrapport		17.06.2025

§ 8 14-dagesfristen og for sen fremsættelse af krav

Overholdelse af 14-dagesfristen i [Lejelovent § 187, stk. 2](#) er en absolut betingelse for at gøre istandsættelseskrav gældende.

I [101-62149](#) fraflyttede lejer den 22. juni 2020, men udlejer fremsatte først krav den 12. august 2020. Nævnet fastslog, at fraflytningsdagen var den dag, lejer mistede rådigheden over lejemålet – 14-dagesfristen var overskredet med flere uger, og et krav på 8.581 kr. bortfaldt.

I [101-128007](#) fremsatte en privat udlejer (kun ét lejemål) krav via SMS den 22. maj 2020 efter fraflytning den 1. maj – 14-dagesfristen var overskredet med en uge. Kravet bortfaldt.

Endelig opgørelse binder udlejer:

I [330-120631](#) fremsendte udlejer en flytteafregning den 11. december 2024, oplyst som den endelige. Da udlejer den 27. januar 2025 fremsatte en revideret opgørelse med nye krav, afviste nævnet disse – den først fremsendte opgørelse var bindende.

LOV	Lejelovent § 187, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser udlejers krav om istandsættelse ved fraflytning grundet manglende indflytningssyn og for sen påberåbelse	22.05.2025

- Huslejenævnet** · Fuld tilbagebetaling af depositum og forbrugsopkrævninger efter udlejers for sen fremsættelse af istandsættelseskrav 19.12.2024
- Huslejenævnet** · Afgørelse om tilbagebetaling af depositum og fastsættelse af omkostningsbestemt leje for ejerlejlighed 19.04.2023

§ 9 Udlejer medhold: Dokumenteret istandsættelsesbehov anerkendes

Nævnspraksis er ikke ensidigt i lejers favør. Når udlejer overholder formalia og dokumenterer istandsættelsesbehovet, godkendes kravene.

I [329-124397](#) fik udlejer fuldt medhold i et korrigeret krav på 26.290 kr. efter blot 11 måneders lejeforhold. Nævnet fandt, at indflytnings- og fraflytningsrapporter samt billeder godtgjorde misligholdelse. Udlejer havde proaktivt fjernet poster på ca. 9.500 kr., der var utilstrækkeligt dokumenterede.

I [169-116815](#) og parallelle sager fra samme nævn (169-56255, 169-56567, 169-56621) godkendte nævnet udlejers krav fuldt ud, da der forelå både indflytnings- og fraflytningsrapport, fakturaer stemte overens med den konstaterede nedgang, og procedurerne var overholdt.

Mønsteret i sagerne med medhold er entydigt:

- Overholdelse af formalia (syn, rapport, frister)
- Konkret fotodokumentation af mangler
- Specificerede fakturaer (ikke blot tilbud)
- Forskel dokumenteret ved sammenligning af indflytnings- og fraflytningsrapport

LOV

LejeLoven § 112, stk. 2

LejeLoven § 187, stk. 1

PRAKSIS

Huslejenævnet · Udlejer fik medhold i krav om istandsættelsesomkostninger: Lejer havde misligholdt indvendig vedligeholdelsespligt 07.10.2025

§ 10 Depositum, Grundejernes Investeringsfond og orienteringspligt

Depositumsafregningen er tæt forbundet med fraflytningsopgørelsen. Når nævnet tilkender lejer tilbagebetaling af depositum, fastsættes en frist – typisk 4-6 uger – og manglende overholdelse udløser en kaskade af konsekvenser.

Tilbageholdelsesret for forbrug:

Udlejer kan tilbageholde et rimeligt beløb til forbrugsafregning, selv om istandsættelseskravet er bortfaldet. I [621-123776](#) godkendte nævnet tilbageholdelse af 2.000 kr. (nævnets normtal) til forbrugsafregning for 2025, mens resten (15.400 kr.) skulle tilbagebetales.

Indberetning til Grundejernes Investeringsfond:

Overholdes tilbagebetalingsfristen ikke, skal dette indberettes til Grundejernes Investeringsfond i henhold til [Lov om boligforhold § 20](#), jf. [§ 21, stk. 2](#). Indberetning kan – sammen med andre overtrædelser – medføre frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme. Denne konsekvens fremhæves i stort set samtlige nævnsafgørelser, der pålægger tilbagebetaling.

Indberetning sker dog ikke, hvis afgørelsen indbringes for Boligretten, medmindre en eventuel dom ikke efterleves.

Tillægsgebyr ved tabt sag:

Når lejer får fuldt medhold, pålægges udlejer et tillægsgebyr til nævnet, jf. [Lov om boligforhold § 82, stk. 2](#). I 2025-praksis er beløbet typisk 6.896-7.027 kr.

Orienteringspligt:

Udlejer pålægges i flere afgørelser at orientere ejendommens øvrige lejere om afgørelsens udfald, jf. [Lejeloven § 194](#).

For spørgsmål om selve lejefastsættelsen henvises til [praksisoversigt over lejefastsættelse](#), og for vedligeholdelsespligt under lejeforholdet til [praksisoversigt over vedligehold](#).

LOV	Lejeloven § 194	Lov om boligforhold § 20	Lov om boligforhold § 21, stk. 2
	Lov om boligforhold § 82, stk. 2		
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenavn: Lejer får fuldt depositum tilbage – indflytningsrapport leveret for sent bortfalder istandsættelseskrav 26.03.2026		
	Huslejenævnet · Tilbagebetaling af depositum og aconto for varme og vand grundet udlejers manglende dokumentation for istandsættelsesudgifter og undladelse af aflæggelse af forbrugsregnskaber 26.11.2025		
	Huslejenævnet · Fuld tilbagebetaling af depositum og a conto forbrug: Udlejer mistede istandsættelseskrav grundet manglende synsrapporter og forbrugsregnskaber 09.10.2025		

§ 11 Sammenfatning: Formalia er alt – men materiel prøvelse sker når formalia overholdes

Nævnspraksis efter lejeloven af 2022 kan sammenfattes i tre lag:

Lag 1 – Formalia som absolut betingelse:

Har udlejer ikke overholdt synspligt, rapportpligt og frister, bortfalder samtlige istandsættelseskrav – uanset det faktiske vedligeholdelsesbehov. Systemet er bevidst udformet som et incitament for professionelle udlejere til at dokumentere lejermålets stand. Som forarbejderne til [§ 187](#) udtrykker det:

For at sikre reglernes overholdelse foreslås det, at den professionelle udlejer ikke kan fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren ikke har afholdt flyttesyn, indkaldt lejeren hertil, udarbejdet fraflytningsrapport og udleveret denne til lejeren.

Lag 2 – Specifikationskrav som konkretiseringspligt:

Selv når syn er afholdt og rapport udleveret, skal rapporten angive krav flade for flade med årsag. Generelle bemærkninger om "hele lejligheden" eller modstridende standsangivelser medfører enten totalt bortfald eller skønsmæssig nedsættelse (typisk 1/4 til 1/3).

Lag 3 – Materiel prøvelse når formalia er i orden:

Når formkravene er opfyldt, foretager nævnet en materiel prøvelse af:

- Om behovet for istandsættelse er dokumenteret (fotos, fakturaer)

- Om kravet overskrider, hvad lejer kan pålægges (slid og ælde vs. misligholdelse)
- Om prisen er rimelig (nyt for gammelt-princippet, markedskonformitet)

Udlejere, der systematisk dokumenterer ind- og fraflytningsstand med detaljerede rapporter, fotos og specificerede fakturaer, har gode muligheder for at få krav godkendt. Udlejere, der forsømmer formalia, mister derimod selv klart berettigede krav – og risikerer derudover tillægsgebyr og indberetning til Grundejernes Investeringsfond.

LOV

Lejeloven § 90, stk. 1-3

Lejeloven § 187, stk. 1-5

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Lejeloven § 90	stk. 1-3	Lejeloven § 111	
Lejeloven § 187	stk. 1-5	Lejeloven § 190	
Lejeloven § 194		Lov om boligforhold § 21	stk. 2
Lov om boligforhold § 82	stk. 2		

MATERIALE Citerede afgørelser

37 afgørelser

HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

37

26.03.2026	Huslejenævn: Lejer får fuldt depositum tilbage – indflytningsrapport leveret for sent bortfalder istandsættelseskrav	621-123776
11.03.2026	Mangelfuld indflytningsrapport medfører bortfald af istandsættelseskrav på 58.418 kr. – depositum tilbagebetales fuldt ud	101
09.02.2026	Udlejers istandsættelseskrav bortfaldt grundet mangelfuld specificering i fraflytningsrapporten	101
05.02.2026	Huslejenævn Kolding: Depositumafregning – lejers andel af malerarbejde nedsat med 1/3 grundet utilstrækkelig specificering i fraflytningsrapport	621-124319
06.01.2026	Bortfald af udlejers istandsættelseskrav grundet manglende dokumentation for fraflytningssyn	791-124192
19.12.2025	Afvisning af udlejers istandsættelseskrav grundet mangelfuld fraflytningsrapport og krav om tilbagebetaling af ulovligt opkrævet aconto-forbrug	101
19.12.2025	Nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning grundet manglende dokumentation og sætningsskader	101
09.12.2025	Huslejenævnet bekræfter udlejers krav på istandsættelse: Lejers underskrift på fraflytningsrapport var bindende	329-123943

04.12.2025	Delvis nedsættelse af malerudgifter ved fraflytning grundet mangelfuld specificering i flyttesynsrapport	621-122424
04.12.2025	Nedsættelse af istandsættelsesudgifter ved fraflytning grundet mangelfuld specificering i flyttesynsrapport	621-123076
26.11.2025	Udlejer mister istandsættelseskrav og pålægges fuld tilbagebetaling af depositum grundet manglende indflytningssyn og utilstrækkelig fraflytningsrapport	740-10471
26.11.2025	Tilbagebetaling af depositum og aconto for varme og vand grundet udlejers manglende dokumentation for istandsættelsesudgifter og undladelse af aflæggelse af forbrugsregnskaber	740-10482
17.11.2025	Nedsættelse af istandsættelseskrav grundet manglende fotodokumentation ved fraflytning samt afvisning af gebyr for 'anvist arbejde'	217-10502
09.10.2025	Fuld tilbagebetaling af depositum og a conto forbrug: Udlejer mistede istandsættelseskrav grundet manglende synsrapporter og forbrugsregnskaber	621-124526
07.10.2025	Udlejer fik medhold i krav om istandsættelsesomkostninger: Lejer havde misligholdt indvendig vedligeholdelsespligt	329-10394
06.10.2025	Udlejers krav om istandsættelse godkendt trods manglende indflytningsrapport, da skader skyldtes misligholdelse (rygning)	S2025-4305
19.09.2025	Manglende indflytningsrapport medførte fuld tilbagebetaling af depositum	740-120324
16.09.2025	Lejers hæftelse for istandsættelse ved fraflytning fastholdt: Underskrift på fraflytningsrapport udgør bindende aftale, der tilsidesætter mangler i indflytningsrapporten	101
15.08.2025	Udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning nedsat på grund af 'nyt for gammelt' og manglende specifikation i fraflytningsrapport	173-118720
09.07.2025	Fri husleje fastsættelse godkendt, men tillægskrav for istandsættelse bortfaldt grundet fristoverskridelse	2023-0149583
25.06.2025	Bortfald af udlejers krav om istandsættelse og tilbagebetaling af depositum grundet modstridende fraflytningsrapport	657-117530
23.06.2025	Huslejenævnet godkender udlejers fraflytningsopgørelse trods mangelfuld fraflytningsrapport	740-120321
17.06.2025	Lejer hæfter for istandsættelse efter bindende underskrift på fraflytningsrapport	101
10.06.2025	Udlejers krav om istandsættelse bortfalder, da fraflytningsrapporten var uklar og indeholdt modstridende standsvurderinger ('Nyistandsat' og 'God stand')	657-118470
22.05.2025	Huslejenævnet afviser udlejers krav om istandsættelse ved fraflytning grundet manglende indflytningssyn og for sen påberåbelse	330-120631
28.04.2025	Lejer får fuldt depositum tilbage grundet udlejers udokumenterede istandsættelseskrav og mangler i fraflytningsrapport	03.09.00-- K02-10-25
07.04.2025	Udlejer mister krav på reparation af bordplade, da det blev fremsat efter fraflytningsrapporten – Lejer fik fuldt medhold i depositumssag	101

07.03.2025	Huslejenævnet: Udlejer fortaber istandsættelseskrav ved manglende fraflytningsrapport, men kan tilbageholde beløb til forbrug	630-115908
31.01.2025	Nedsættelse af udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet manglende dokumentation og nyt for gammelt-princip	101
27.01.2025	Delvis nedsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning grundet utilstrækkelig fotodokumentation	101
09.01.2025	Udlejer mistede retten til istandsættelseskrav grundet manglende indflytningssyn - fuld tilbagebetaling af depositum	756-116693
19.12.2024	Fuld tilbagebetaling af depositum og forbrugsopkrævninger efter udlejers for sen fremsættelse af istandsættelseskrav	101
31.10.2024	Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af depositum grundet udlejers manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn	621-56419
31.10.2024	Lejer får medhold i krav om tilbagebetaling af depositum grundet udlejers manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn	621-57200
31.10.2024	Huslejenævnet: Udlejers istandsættelseskrav bortfalder grundet manglende overholdelse af formkrav ved fraflytningssyn over for samtlige lejere	621-57227
01.10.2024	Huslejenævnet: Udlejers ukonkret fraflytningsrapport medfører bortfald af istandsættelseskrav	101
19.04.2023	Afgørelse om tilbagebetaling af depositum og fastsættelse af omkostningsbestemt leje for ejerlejlighed	101-128007