

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over vedligehold og forbedringer (Huslejenævnet)

Vedligeholdelsespligt, vedligeholdelseskonto og fradrag for sparet vedligeholdelse ved forbedringsforhøjelser

Version 2 · Opdateret 24. jun. 2026 · 41 afgørelser · 2013-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Praksisoversigten dækker Huslejenævnets og Ankenævnets behandling af tvister om vedligeholdelse og forbedringer i private udlejningsboliger. Området hviler på lejelovens §§ 111-114 om vedligeholdelsespligt, § 117 om den indvendige vedligeholdelseskonto og § 128 om forbedringsforhøjelser. Den centrale sontring i nævnspraksis er grænsen mellem vedligeholdelse (opretholdelse af lejemålets stand) og forbedring (brugsværdiforøgelse, der kan udløse lejeforhøjelse), idet nævnet ved enhver forbedringsforhøjelse foretager en konkret skønsmæssig fordeling af udgifterne med fradrag for sparet vedligeholdelse. Praksis viser faste procentsatser for energiruder og køkken/bad, klare regler for vedligeholdelseskontoens førelse, og at udlejer bærer risikoen for konstruktionsmæssige forhold som kuldebroer og fugt – også selvom den indvendige vedligeholdelsespligt er overdraget til lejer.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Udlejer har som lovens udgangspunkt både den udvendige og den indvendige vedligeholdelsespligt efter lejelovens §§ 111-114; overdragelse af den indvendige vedligeholdelsespligt til lejer kræver udtrykkelig og gyldig aftale i lejekontrakten.
- 02** En ugyldig typeformular (fx den forældede A, 8. udgave) medfører, at afkrydsning om lejers indvendige vedligeholdelsespligt er ugyldig, og al vedligeholdelse påhviler udlejer.
- 03** Forbedringsforhøjelse efter lejelovens § 128 forudsætter, at arbejdet medfører faktisk og målbar forøgelse af det lejedes brugsværdi; lejen efter forhøjelsen må ikke overstige det lejedes værdi.
- 04** Ved beregning af forbedringsforhøjelsen skal der foretages fradrag for sparet vedligeholdelse – et skønsmæssigt fradrag baseret på lejemålets stand før arbejdets udførelse.
- 05** Fradrag for sparet vedligeholdelse ved køkken- og badeværelsesmodernisering ligger typisk på 25 % ved ældre installationer uden badeværelse, stigende til 50-67 % ved genmodernisering af allerede moderniserede rum.

- 06** Udskiftning af enkeltlagsvinduer til moderne energiruder fastsættes typisk med en forbedringsandel på ca. 67 % (33 % sparet vedligeholdelse); udskiftning fra eksisterende termoruder giver normalt 50-60 % forbedring.
- 07** Den indvendige vedligeholdelseskonto efter lejelovens § 117 skal føres med 46 kr./m² pr. år (2021-niveau, reguleret årligt); manglende oprettelse og førelse medfører ikke, at vedligeholdelsespligten overgår til lejer.
- 08** Undlader udlejer at fremlægge regnskaber for vedligeholdelseskontoen efter huslejenævnets anmodning, kan lejer kræve lagt til grund, at der henstår 5 års fulde hensættelser uden fradrag.
- 09** Gennemgribende modernisering efter lejelovens § 19, stk. 2, kræver gyldigt energimærke A-D på udlejningstidspunktet og dokumenterede forbedringsudgifter over den lovbestemte beløbsgrænse.
- 10** Udlejer bærer risikoen for bygningens konstruktion (kuldebroer, defekte inddækninger, utætheder) også i relation til skimmelsvamp – selv hvor lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt.
- 11** En huslejenævnsafgørelse om forbedringsforhøjelse har retskraft – udlejer kan ikke varsle forhøjelsen på ny for de samme arbejder efter udløbet af ankefristen.
- 12** Landsretten tilsidesætter kun huslejenævnets skønsmæssige fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring, hvis skønnet er foretaget på fejlagtigt grundlag eller er klart forkert.
- 13** Udlejer i stor småejendom (4+ lejemål) kan frit vælge mellem lejeforhøjelse efter det lejedes værdi og forbedringsforhøjelse efter lejelovens § 128.

§ 1 Lovgrundlaget: vedligeholdelsespligt, vedligeholdelseskonto og forbedringsforhøjelse

Den lejeretlige regulering af vedligeholdelse og forbedringer bygger på tre søjler i lejeloven:

Vedligeholdelsespligten er reguleret i [Lejeloven §§ 111-114](#). Vedligeholdelse defineres i [§ 111, stk. 1](#) som de arbejder, der er nødvendige for at holde det lejede i den aftalte stand. *Indvendig vedligeholdelse* er efter [§ 111, stk. 2](#) begrænset til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling; *udvendig vedligeholdelse* efter [stk. 3](#) er al anden vedligeholdelse. Udlejer har som lovens deklaratoriske udgangspunkt begge vedligeholdelsespligter, jf. [§ 112](#), men den indvendige vedligeholdelse kan ved aftale pålægges lejer, jf. [§ 115, stk. 1](#).

Som forarbejderne til lovforslagets § 128 præciserer:

Ved vurderingen af den øgede brugsværdi, der følger af forbedringen, skal der ske fradrag for sparet vedligeholdelse. Sparet vedligeholdelse er udtryk for, at den hidtidige installation enten trængte til vedligeholdelse eller måtte antages at skulle udskiftes inden for den nærmeste fremtid, og udlejeren ved forbedringen spares for disse vedligeholdelsesudgifter.

Den indvendige vedligeholdelseskonto efter [Lejeloven § 117](#) pålægger udlejer at afsætte 46 kr. pr. m² bruttoareal årligt (2021-niveau, reguleret efter nettoprisindekset) på en konto for den indvendige

vedligeholdelse. Kontoen føres for det enkelte lejemål. En negativ saldo kan ikke forekomme – den ansættes til nul.

Forbedringsforhøjelse reguleres af [Lejelovent § 128](#). Efter stk. 1 kan udlejer forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes brugsværdi. Forhøjelsen skal efter stk. 2 give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen. Lejen efter forhøjelsen må ikke overstige det lejedes værdi.

[Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme](#) definerer vedligeholdelsesbegrebet som de arbejder, der udføres med henblik på at opretholde den tilstand, parterne har krav på – slid, ælde og skader – mens forbedringer er foranstaltninger, der øger brugsværdien.

For lejefastsættelse som primært emne, herunder omkostningsbestemt leje og det lejedes værdi, henvises til [praksisoversigten om lejefastsættelse](#).

LOV

[Lejelovent § 111](#)[Lejelovent § 112](#)[Lejelovent § 115, stk. 1](#)[Lejelovent § 117](#)[Lejelovent § 128](#)

Sondringen mellem vedligeholdelse og forbedring – den konkrete skønsmæssige fordeling

§ 2

Den mest centrale øvelse i nævnets behandling af forbedringsforhøjelser er den konkrete, skønsmæssige fordeling af de samlede udgifter mellem reel forbedring og sparet vedligeholdelse. Kun forbedringsandelen kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

Fordelingen beror på lejemålets stand *før* arbejdets udførelse. Var de eksisterende installationer nedslidte eller udtjente, er en større del af udgifterne sparet vedligeholdelse, som udlejer alligevel skulle have afholdt. Var der derimod tale om helt nye installationer, som ikke fandtes i lejemålet, er udgangspunktet fuld forbedring.

I [101-60209](#) foretog Ankenævnet en detaljeret rum-for-rum gennemgang af to lejemål:

Lejemål	Stand før	Badeværelse	Køkken	Samlet vedligeholdelsesandel
Adr. 2 (ældre stand, 1970'erne)	Ingen moderne bad	25 % vedl.	25 % vedl.	42,64 %
Adr. 2 (moderniseret 1999/2000)	Remodernisering	50 % vedl.	67 % vedl.	61 %

Ankenævnets begrundelse var klar: ved *genmodernisering* af et allerede fuldt moderniseret lejemål er en væsentlig del af arbejdet opretholdelse af den eksisterende modernisering, hvilket berettiger en højere vedligeholdelsesandel.

I den parallelle sag [101-60220](#) nåede Ankenævnet til præcis samme procentvise fordeling. Huslejenævnet havde oprindeligt fastsat lavere andele (25 % og 33 %), men Ankenævnet foretog en mere detaljeret vurdering baseret på besigtigelse og specificerede budgetter.

Principper der udkrystalliseres af praksis:

-

Ældre lejemål uden moderne badeværelse: 25 % vedligeholdelse for bad og køkken, da hovedparten af arbejdet er brugsværdiforøgelse

- **Remodernisering af allerede moderniseret lejemål:** Op til 50-67 % vedligeholdelse, da en stor del er opretholdelse
- **Generelle arbejder (gulve, el, vvs):** Typisk 67-75 % vedligeholdelse i ældre lejemål
- Fordelingen er altid en *konkret* vurdering – der er ingen faste procenter i loven

LOV	Lejeloven § 121, stk. 1	Lejeloven § 128, stk. 1	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Ankenævnet forhøjer vedligeholdelsesfradrag for gennemgribende modernisering af lejemål efter en konkret, rumspecifik vurdering		18.06.2025
	Huslejenævnet · Ankenævnet fastsætter fordeling af vedligeholdelsesudgifter efter genmodernisering af to lejemål markant højere end Huslejenævnet		18.06.2025

Forbedringsforhøjelse for køkken og badeværelse – praksis for sparet vedligeholdelse

Køkken- og badeværelsesmoderniseringer udgør det hyppigste grundlag for forbedringsforhøjelser. Nævnspraksis viser en markant spredning i den godkendte forbedringsandel afhængigt af lejemålets udgangspunkt.

I [101-59276](#) var der tale om en badeværelsesrenovering i en 65 m² ejerlejlighed i Vanløse. Udlejer varslede 21.629 kr. årligt baseret på 100 % forbedring. Ankenævnet nedsatte forbedringsandelen til **75 %**, da der allerede var bademuligheder i lejemålet. Det beregnede forbedringstillæg blev dog yderligere begrænset af det lejedes værdi (1.200 kr./m²), hvorfor kun 12.000 kr. årligt blev godkendt.

I [101-132569](#) fastsatte nævnet fradraget for sparet vedligeholdelse til **50 %** for nyt køkken og bad, fordi de eksisterende installationer var nedslidte men stadig funktionsdygtige.

I [101-60845](#) afviste Huslejenævnet at behandle en ny varsling om forbedringsforhøjelse for de *samme* arbejder (køkken og bad), som nævnet allerede havde taget stilling til. Nævnets afgørelse havde retskraft, og udlejer kunne ikke omgå den ved at varsle på ny efter fristoverskridelse.

Den generelle tendens i nævnspraksis kan opsummeres:

- **Intet eksisterende bad → nyt bad:** Forbedringsandel typisk 75-100 %
- **Ældre bad (1960-1970'erne) → nyt bad:** Forbedringsandel typisk 50-75 %
- **Moderniseret bad (1990'erne+) → nyt bad:** Forbedringsandel typisk 25-50 %
- **Køkken med elementkøkken → nyt køkken:** Typisk 50-75 % forbedring
- **Genmodernisering af køkken:** Typisk 33 % forbedring (67 % vedligeholdelse)

I alle tilfælde gælder den absolutte grænse, at lejen efter forhøjelsen ikke må overstige det lejedes værdi, jf. [Lejeloven § 128, stk. 1](#) sammenholdt med [§ 42](#).

LOV	Lejeloven § 42	Lejeloven § 128, stk. 1	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Beboerklagenævnet afviser vedligeholdelsespålæg ved skimmelsvamp – udbedring konstateret ved besigtigelse i almen bolig i Brønshøj		26.03.2026

- Huslejenævnet** · Godkendelse af forbedringsforhøjelse for badeværelsesmodernisering i ejerlejlighed: 22.09.2025
Ankenævnet hæver det godkendte tillæg, men reducerer stadig det samlede lejebeløb i forhold til det lejedes værdi
- Huslejenævnet** · Afvisning af behandling af ny varsling om forbedringsforhøjelse grundet retskraft af tidligere Huslejenævnsafgørelse om samme forbedringer (nyt køkken og bad) 19.12.2024

§ 4 Energiruder – faste forbedringsandele afhængigt af eksisterende vinduestype

Udskiftning af vinduer til moderne energiruder er et af de områder, hvor nævnspraksis har udviklet relativt faste procentsatser for forbedringsandelen, primært afhængigt af den eksisterende vinduestype.

Enkeltlagsvinduer → energiruder: ca. 67 % forbedring (33 % sparet vedligeholdelse)

I [101-129192](#) fastsatte nævnet forbedringsandelen til 67 % ved udskiftning fra enkeltlagsglas til moderne energiruder. Samme fordeling ses i [101-129194](#) og [101-129196](#).

Ældre termoruder (1. generation) → energiruder: ca. 60 % forbedring

I [101-59012](#) blev forbedringsandelen fastsat til 60 % ved udskiftning fra ældre 1. generations termoruder. Begrundelsen var, at de eksisterende termoruder allerede ydede en vis isoleringsevne, men var nedslidte og ikke opfyldte moderne energikrav.

Nyere termoruder → energiruder: ca. 50 % forbedring

I [101-58968](#) og [101-58997](#) nedsatte nævnet forbedringsandelen til 50 %, da de eksisterende termoruder var af nyere dato og fortsat funktionsdygtige.

Eksisterende vinduestype	Forbedringsandel	Sparet vedligeholdelse
Enkeltlagsglas	ca. 67 %	ca. 33 %
1. generations termoruder	ca. 60 %	ca. 40 %
Nyere termoruder	ca. 50 %	ca. 50 %

Disse procentsatser er vejledende og baseret på den samlede nævnspraksis – det konkrete skøn kan variere afhængigt af vinduernes alder, stand og den specifikke energiforbedring.

LOV	Lejeloven § 128	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelse for 3-lags vinduer og stilladsoverdækning 17.12.2025	
	Huslejenævnet · Nedsættelse af forbedringsforhøjelse for vinduer og tagarbejde samt fastsættelse af loft for det lejedes værdi 17.12.2025	
	Huslejenævnet · Nedsættelse af forbedringsforhøjelse for vinduesudskiftning og stilladsoverdækning ved omfattende renovering 17.12.2025	
	Huslejenævnet · Nedsættelse af forbedringsandel ved udskiftning af termovinduer og udgifter til stilladsoverdækning 17.12.2025	
	Huslejenævnet · Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelse for vinduer og stilladsoverdækning i Vanløse-ejendom 17.12.2025	
	Huslejenævnet · Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelser for vinduer og stilladsoverdækning i Vanløse 17.12.2025	

Den indvendige vedligeholdelseskonto – førelse, manglende oprettelse og konsekvenser

§ 5

Den indvendige vedligeholdelseskonto efter [Lejelovent § 117](#) er en central rettighed for lejer. Kontoen skal føres for hvert enkelt lejemål, og udlejer skal hvert år meddele lejer saldoen senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Et gennemgående tema i nævnspraksis er konsekvenserne af udlejers manglende førelse af kontoen.

I [101-122626](#) havde udlejer ikke oprettet eller ført den indvendige vedligeholdelseskonto. Huslejenævnet fastslog, at den manglende oprettelse **ikke** medførte, at vedligeholdelsespligten overgik til lejer. Udlejer blev pålagt at eftergodtgøre kontoen tilbage til lejerforholdets begyndelse efter de lovbestemte satser.

I [101-58763](#) undlod udlejer at efterkomme huslejenævnets anmodning om fremlæggelse af regnskaber for kontoen. Nævnet anvendte [§ 117, stk. 5](#) og lagde til grund, at der på kontoen henstod et beløb svarende til 5 års fulde hensættelser uden fradrag for afholdte udgifter.

Forarbejderne til § 117 præciserer retsvirkningen af manglende regnskaber:

Undlader udlejer at efterkomme nævnets anmodning om at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år inden den fastsatte frist, kan lejer kræve lagt til grund, at der på den indvendige vedligeholdelseskonto står et beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser.

I [101-123609](#) foretog nævnet en korrektion af vedligeholdelseskontoen, fordi udlejer havde beregnet hensættelserne på et forkert bruttoetageareal. Forarbejderne til § 117 er klare: viser det sig, at arealet er beregnet forkert, er udlejer forpligtet til bagudrettet at korrigere kontoen.

Ved genudlejning skal kontoen videreføres, jf. [§ 117, stk. 6](#), og udlejer skal oplyse den nye lejer om saldoen. Har udlejer haft den indvendige vedligeholdelsespligt, og aftales det med ny lejer, at denne overtager pligten, kan udlejer beholde eventuelt indestående.

LOV

[Lejelovent § 114, stk. 1](#)[Lejelovent § 117](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Ankenævnet pålægger udlejer omfattende udbedring af vedligeholdelsesmangler i lejemål, herunder lofter og badeværelsesgulv, og fastsætter forhøjet saldo på indvendig vedligeholdelseskonto 22.09.2025

Huslejenævnet · Ankenævnet pålægger udlejer omfattende udbedring af vedligeholdelsesmangler i lejlighed, fastsætter frist og beregner vedligeholdelseskontoens saldo 22.09.2025

Huslejenævnet · Udlejer pålagt den indvendige vedligeholdelsespligt og skal godtgøre 54.262,50 kr. på vedligeholdelseskontoen 26.08.2025

Huslejenævnet · Opgørelse af indvendig vedligeholdelseskonto ved manglende underskrift på lejekontrakt 31.03.2025

Gennemgribende modernisering efter lejelovens § 19, stk. 2 – energimærke og beløbsgrænse

§ 6

Lejefastsættelse efter [Lejeloven § 19, stk. 2](#) – den såkaldte gennemgribende modernisering – kræver to kumulative betingelser: et gyldigt energimærke A-D på udlejningstidspunktet og dokumenterede forbedringsudgifter over den lovbestemte beløbsgrænse.

I [101-29761](#) behandlede nævnet et lejemål, hvor udlejer påberåbte sig § 19, stk. 2, men ejendommen manglede gyldigt energimærke. Nævnet afviste, at lejen kunne fastsættes efter bestemmelsen, og nedsatte lejen til omkostningsbestemt niveau.

I [101-59125](#) var betingelserne opfyldt – forbedringsudgifterne oversteg beløbsgrænsen (231.712 kr. i 2021-niveau), og ejendommen havde energimærke D. Nævnet godkendte lejefastsættelsen efter § 19, stk. 2.

I [101-61034](#) godkendte nævnet, at et lejemål med moderniseret køkken, nyere badeværelse med gulvvarme og 2-lags termoruder var gennemgribende forbedret, men nedsatte lejen fra 202.914 kr. til 187.200 kr. årligt (1.800 kr./m²), da den oversteg det lejedes værdi.

Praksis viser, at gennemgribende modernisering typisk kræver en total transformation af lejemålet – nyt køkken, nyt bad, nye installationer og gulve – ikke blot kosmetiske forbedringer. Lejen fastsættes herefter efter det lejedes værdi med udgangspunkt i sammenlignelige lejemål.

For en dybere behandling af lejefastsættelsen som selvstændigt emne henvises til [praksisoversigten om lejefastsættelse](#).

LOV	Lejeloven § 19, stk. 2	Lejeloven § 42	Lejeloven § 45
PRAKSIS	Huslejenævnet · Afgørelse om lejefastsættelse på Nørrebro: Afvisning af gennemgribende modernisering grundet manglende energimærkning 17.12.2025 Huslejenævnet · Ankenævn nedsætter leje i gennemgribende moderniseret lejemål til 1.700 kr./m ² og fastsætter virkningstidspunkt for tilbagebetaling til seneste lejeregulering 30.10.2025 Huslejenævnet · Lejenedsættelse i fremlejerforhold efter hjemvisning: Lejen fastsættes efter det lejedes værdi for gennemgribende forbedret lejemål (§ 19, stk. 2) 16.12.2024		

§ 7 Vedligeholdelsespligtens fordeling – ugyldig typeformular og konstruktionsmæssige forhold

Et praktisk vigtigt tema er, hvornår vedligeholdelsespligten faktisk er gyldigt overdraget til lejer.

I [316-123410](#) var lejekontrakten udfærdiget på **Typeformular A, 8. udgave**, som mistede sin autorisation den 1. oktober 2015. Huslejenævnet fastslog, at afkrydsningen om lejers indvendige vedligeholdelsespligt var ugyldig. Lovens deklaratoriske udgangspunkt gjaldt herefter: al vedligeholdelse – inklusive klipning af hæk og fjernelse af ukrudt – påhvilede udlejer. Udlejer blev pålagt at udbedre rådne brædder, hegn, tagrender, gulve og el-udtag.

Selvom den indvendige vedligeholdelsespligt er *gyldigt* overdraget til lejer, bærer udlejer fortsat risikoen for bygningens konstruktion. I [740-124886](#) pålagde nævnet udlejer at udbedre huller i gulvets *konstruktion* og revner i udvendigt murværk – selvom lejer havde den indvendige vedligeholdelse af gulvoverfladen (maling, lakering). Vedligeholdelse af gulvets konstruktion og murværk er udvendig vedligeholdelse og falder derfor altid på udlejer.

I [101-121495](#) fastslog nævnet, at udlejers vedligeholdelsespligt efter [§ 112, stk. 2](#) omfatter alle installationer til afløb, el, gas, vand og opvarmning – uanset om installationen befinder sig inde i lejemålet. Lejer har aldrig pligt til at vedligeholde rørføringer, radiatorer eller elinstallationer med mindre dette er *udtrykkeligt* aftalt.

Samlet set viser praksis, at tvivl om vedligeholdelsespligtens placering konsekvent fortolkes til lejers fordel – og at en ugyldig kontraktform kan have vidtrækkende konsekvenser for udlejer.

LOV	Lejeloven § 112, stk. 2	Lejeloven § 114, stk. 2	Lejeloven § 115, stk. 1
PRAKSIS	Huslejenævnet · Udlejer pålagt udbedring af gulvhuller og murværksrevner trods lejers opsigelse 09.02.2026 Huslejenævnet · Ugyldig lejekontrakt: Udlejer pålagt ansvar for hækklipning og udbedring af en række mangler 25.09.2025 Huslejenævnet · Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i køkken forårsaget af kuldebro: Udlejer skal forebygge fremtidig fugtdannelse inden 3 måneder 04.07.2025		

§ 8 Skimmelsvamp og fugt – udlejers konstruktionsrisiko

Skimmelsvamp og fugtproblemer i lejeboliger hører til de hyppigste klageemner. I forhold til vedligeholdelsespligten er hovedreglen klar: udlejer bærer risikoen for bygningens konstruktionsmæssige forhold.

I [157-29033](#) var skimmelsvamp i soveværelset forårsaget af en kuldebro i hjørnet mellem gavl- og facadevæg i en ejendom fra 1965. Udlejer erkendte kuldebroen, men argumenterede for, at lejer selv burde afvaske og male, da den indvendige vedligeholdelse påhvilede lejer. Nævnet afviste dette:

Ansaret for at udbedre skader, der udspringer af bygningsdele, påhviler udlejer, også selvom der ikke er tale om manglende vedligehold i traditionel forstand.

Udlejer blev pålagt at afrense skimmelsvampen og maleristandsætte området. Det er uden betydning, at kuldebroer er almindelige i ældre ejendomme – risikoen for konstruktionens egenskaber bæres af udlejer.

I [223-131166](#) blev udlejere af en villa i Fredensborg pålagt at færdiggøre retablering af badeværelset efter skimmelsanering og at lade hele ejendommen gennemgå for fugt og skimmel af et autoriseret firma inden 1 måned. Nævnet lagde vægt på, at udlejerne havde forudgående kendskab til problemerne.

I [671-121924](#) blev udlejer pålagt at udbedre fugtskader forårsaget af defekte inddækninger, selvom lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt.

Praksis kan opsummeres i tre kategorier:

- **Konstruktionsmæssige fejl** (kuldebroer, defekte inddækninger, utætheder): Udlejers ansvar – altid
- **Lejers adfærd** (manglende udluftning, overmøblering langs ydervæg): Kan henføres til lejer – men bevisbyrden er udlejers
- **Blandingstilfælde**: Udlejer bærer risikoen, medmindre det kan dokumenteres, at skaden udelukkende skyldes lejers adfærd

For en dybere behandling af skimmelsvamp som selvstændigt emne, herunder huslejenedsættelse, henvises til [praksisoversigten om skimmelsvamp i lejeboliger](#).



LOV	Lejeloven § 112 Lejeloven § 114, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet pålagde udlejere at udbedre skimmelsvamp i badeværelse og gennemgå villa for fugtproblemer	26.03.2026
	Huslejenævnet · Huslejenævnet pålægger ikke udlejer udbedring af mangler, da de resterende forhold ikke påvirker lejemålets brugsværdi	29.10.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen	17.09.2025

Landsretspraksis – tilsidesættelse af huslejenævnets

§ 9 vedligeholdelsesskøn

Huslejenævnets skønsmæssige fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring kan prøves ved boligretten og landsretten. Domstolspraksis viser dog, at tærsklen for tilsidesættelse er høj.

I [BS-24774/2022-VLR](#) stadfæstede Vestre Landsret en vedligeholdelsesandel på **25 %** ved totalmodernisering af ca. 100 år gamle lejligheder i Randers. Udlejer krævede 50 % anerkendt, men landsretten fastslog:

Udlejer ApS har ikke godtgjort, at der foreligger omstændigheder, som giver grundlag for at tilsidesætte huslejenævnets og boligrettens flertals skøn over vedligeholdelsesandelen.

Landsretten bemærkede, at udlejers egne støttebilag på væsentlige punkter afveg fra den fordeling, der normalt følges i praksis, og at der ikke forelå atypiske forhold. Moderniseringen omfattede udvidede badeværelser, nye køkkener, nye el- og vvs-installationer, nye gulve og døre. Sagsomkostninger blev fastsat til 135.000 kr.

I [BS-1660/2012-VLR](#) godkendte Vestre Landsret et forbedringstillæg baseret på en ombygning fra erhverv til beboelse. Retten fastslog, at beregningen af forbedringsforhøjelsen skal give en passende forrentning af den med rimelighed afholdte udgift, og at udgifter til grundbestanddele kan medtages i opgørelsen.

I [BS-3991/2021-OLR](#) fastslog Østre Landsret et vigtigt princip for store småejendomme (4-6 lejemål): udlejer kan frit **vælge** mellem at varsle lejeforhøjelse efter det lejedes værdi og at varsle forbedringsforhøjelse. Landsretten fandt, at 2004-ændringen af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, ikke berørte anvendelsesområdet for § 29c, og at udlejer dermed ikke var afskåret fra at anvende reglerne om det lejedes værdi efter gennemførte forbedringer.

Den samlede domstolspraksis bekræfter, at:

- Huslejenævnets skøn nyder betydelig respekt ved domstolene
- Tilsidesættelse kræver dokumentation for fejlagtigt grundlag eller klart forkert resultat
- Syn og skøn for landsretten ændrer ikke automatisk billedet
- 25 % vedligeholdelsesandel ved modernisering af 50+ år gamle installationer er fast praksis

LOV	Lejeloven § 128, stk. 2	
PRAKSIS	Landsretten · Dom om fordeling af udgifter til modernisering af lejligheder mellem forbedring og vedligeholdelse	06.02.2025
	Landsretten · Landsretsdom om udlejers ret til at vælge lejeforhøjelse efter det lejedes værdi fremfor forbedringsregler i store småhuse	29.10.2021
	Landsretten · Vestre Landsret: Afgørelse om forbedringstillæg i lejesag	01.05.2013

§ 10 Varsling af forbedringsforhøjelse og det lejedes værdi som loft

Forbedringsforhøjelse skal varsles skriftligt over for lejeren med de oplysninger, der kræves efter [Lejeloven § 131](#). Lejeren kan gøre indsigelse, og udlejer skal herefter indbringe sagen for huslejenævnet, jf. [§ 130, stk. 5](#).

Et gennemgående tema i nævnspraksis er, at selv en korrekt beregnet forbedringsforhøjelse kan nedsættes, hvis den samlede leje efter forhøjelsen overstiger det lejedes værdi.

I [101-59276](#) anerkendte Ankenævnet et beregnet forbedringstillæg på 15.934 kr. årligt, men godkendte kun 12.000 kr., fordi den samlede leje ellers ville udgøre 1.260 kr./m² – over det lejedes værdi på 1.200 kr./m² for sammenlignelige lejemål i området.

I [101-125812](#) nedsatte nævnet en varslet forbedringsforhøjelse, fordi lejen allerede lå tæt på det lejedes værdi inden forbedringen.

I [101-10999](#) blev en forbedringsforhøjelse tilsidesat på grund af formelle mangler ved varslingen – herunder utilstrækkelig specifikation af arbejderne art og forventet lejeforhøjelse.

I [101-126078](#) fastsatte nævnet forbedringsandelen efter en konkret besigtigelse og nedsatte det varslede tillæg med fradrag for sparet vedligeholdelse på de eksisterende installationer.

Praksis understreger, at forbedringsforhøjelsen ikke er en mekanisk beregning, men en skønsmæssig vurdering med to kontroller:

- Konkret loft:** Forbedringsforhøjelsen kan ikke overstige den faktiske forøgelse af brugsværdien
- Generelt loft:** Den samlede leje efter forhøjelsen må ikke overstige det lejedes værdi for sammenlignelige lejemål

LOV	Lejeloven § 42	Lejeloven § 128, stk. 1	Lejeloven § 130, stk. 5	Lejeloven § 131
PRAKSIS	Huslejenævnet · Omfattende nedsættelse af foreløbig forbedringsforhøjelse for haveanlæg og skure i storkejendom i Vanløse			18.12.2025
	Huslejenævnet · Godkendelse af forbedringsforhøjelse for badeværelsesmodernisering i ejerlejlighed: Ankenævnet hæver det godkendte tillæg, men reducerer stadig det samlede lejeløb i forhold til det lejedes værdi			22.09.2025
	Huslejenævnet · Hjemvisning af sag om lejeværdi grundet manglende dokumentation for energimærkekrav ved gennemgribende modernisering			27.06.2024
	Huslejenævnet · Godkendelse af forbedringsforhøjelse for udskiftning til 3-lags energivinduer i København K			19.01.2024

§ 11 Sammenfatning – centrale mønstre i nævnspraksis

Praksis fra Huslejenævnet og Ankenævnet viser en konsistent tilgang til vedligeholdelse og forbedringer, der kan opsummeres i følgende mønstre:

Vedligeholdelsespligtens fordeling

- Lovens deklaratoriske udgangspunkt er, at udlejer har både den udvendige og indvendige vedligeholdelse
- Overdragelse af den indvendige vedligeholdelse kræver gyldig aftale på autoriseret typeformular
- Udlejer bærer altid risikoen for bygningens konstruktion – også i relation til skimmelsvamp og fugt

Forbedringsforhøjelse og sparet vedligeholdelse

- Nævnet foretager ved enhver forbedringsforhøjelse en konkret, skønsmæssig fordeling
- For køkken/bad ligger fradraget typisk på 25-50 % (ældre installationer) og op til 67 % (genmodernisering)
- For energiruder gælder relativt faste procentsatser: 67 % forbedring fra enkeltlag, 60 % fra 1. gen. termoruder, 50 % fra nyere termoruder
- Landsretten tilsidesætter kun skønnet, hvis det er foretaget på fejlagtigt grundlag eller er klart forkert

Vedligeholdelseskontoen

- Manglende førelse eller oprettelse medfører ikke, at vedligeholdelsespligten overgår til lejer
- Ved manglende regnskabsfremlæggelse lægges 5 års fulde hensættelser til grund
- Kontoen videreføres ved genudlejning og ejerskifte

Gennemgribende modernisering

- Kræver gyldigt energimærke A-D og dokumenterede forbedringsudgifter over beløbsgrænsen
- Lejen fastsættes efter det lejedes værdi med udgangspunkt i sammenlignelige lejemål

Der er ingen vedtagne men endnu ikke konsoliderede ændringer til [Lejelovens § 128](#) eller [§ 117](#) pr. juni 2026.

For relaterede emner henvises til [praksisoversigten om fraflytning](#), [lejefastsættelse](#) og [skimmelsvamp i lejeboliger](#).

LOV

[Lejeloven § 19, stk. 2](#)
[Lejeloven § 117](#)
[Lejeloven § 128](#)

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lejeloven § 19	stk. 2	Lejeloven § 111
Lejeloven § 112		Lejeloven § 117
Lejeloven § 128		Lov om boligforhold § 82 stk. 2

MATERIALE Citerede afgørelser

41 afgørelser

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

3

06.02.2025	Dom om fordeling af udgifter til modernisering af lejligheder mellem forbedring og vedligeholdelse	9496-11055
29.10.2021	Landsretsdom om udlejers ret til at vælge lejeforhøjelse efter det lejedes værdi fremfor forbedringsregler i store småhuse	2556-4061

01.05.2013	Vestre Landsret: Afgørelse om forbedringstillæg i lejesag	2078-2480
HUSLEJENÆVNEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		38
26.03.2026	Beboerklagenævnet afviser vedligeholdelsespålæg ved skimmelsvamp – udbedring konstateret ved besigtigelse i almen bolig i Brønshøj	101-132569
26.03.2026	Huslejenævnet pålagde udlejere at udbedre skimmelsvamp i badeværelse og gennemgå villa for fugtproblemer	223-131166
02.03.2026	Afvisning af sag om vedligeholdelse af gulvtæppe grundet bevisspørgsmål og uafklaret lejerstatus	101
09.02.2026	Udlejer pålagt udbedring af gulvhuller og murværksrevner trods lejers opsigelse	740-10784
23.12.2025	Nedsættelse af istandsættelseskrav og afvisning af rengøringskrav grundet manglende dokumentation og vedligeholdelsesansvar	147-129075
18.12.2025	Omfattende nedsættelse af foreløbig forbedringsforhøjelse for haveanlæg og skure i storkejendom i Vanløse	101
17.12.2025	Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelse for 3-lags vinduer og stilladsoverdækning	101
17.12.2025	Nedsættelse af forbedringsforhøjelse for vinduer og tagarbejde samt fastsættelse af loft for det lejedes værdi	101
17.12.2025	Nedsættelse af forbedringsforhøjelse for vinduesudskiftning og stilladsoverdækning ved omfattende renovering	101
17.12.2025	Afgørelse om lejefastsættelse på Nørrebro: Afvisning af gennemgribende modernisering grundet manglende energimærkning	101
17.12.2025	Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelse for vinduer og stilladsoverdækning i Vanløse-ejendom	101
17.12.2025	Ankenævnet nedsætter forbedringsforhøjelser for vinduer og stilladsoverdækning i Vanløse	101
17.12.2025	Nedsættelse af forbedringsandel ved udskiftning af termovinduer og udgifter til stilladsoverdækning	101
30.10.2025	Ankenævn nedsætter leje i gennemgribende moderniseret lejemål til 1.700 kr./m² og fastsætter virkningstidspunkt for tilbagebetaling til seneste lejeregulering	101
29.10.2025	Huslejenævnet pålægger ikke udlejer udbedring af mangler, da de resterende forhold ikke påvirker lejemålets brugsværdi	03.09.00 - - K08-30-25
25.09.2025	Ugyldig lejekontrakt: Udlejer pålagt ansvar for hækklipning og udbedring af en række mangler	316-123410
22.09.2025	Ankenævnet pålægger udlejer omfattende udbedring af vedligeholdelsesmangler i lejemål, herunder lofter og badeværelsesgulv, og fastsætter forhøjet saldo på indvendig vedligeholdelseskonto	101
22.09.2025	Ankenævnet pålægger udlejer omfattende udbedring af vedligeholdelsesmangler i lejlighed, fastsætter frist og beregner vedligeholdelseskontoens saldo	101

22.09.2025	Godkendelse af forbedringsforhøjelse for badeværelsesmodernisering i ejerlejlighed: Ankenævnet hæver det godkendte tillæg, men reducerer stadig det samlede lejebeløb i forhold til det lejedes værdi	101
17.09.2025	Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen	157-29033
10.09.2025	Nedsættelse af leje i moderniseret lejemål til 1.550 kr./m ² : Tvist om det lejedes værdi og virkningstidspunkt for tilbagebetaling	101
10.09.2025	Ankenævnet nedsætter leje i gennemgribende moderniseret lejemål, men begrænser tilbagebetalingskravets virkningstidspunkt til seneste regulering	101
26.08.2025	Udlejer pålagt den indvendige vedligeholdelsespligt og skal godtgøre 54.262,50 kr. på vedligeholdelseskontoen	101
04.07.2025	Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i køkken forårsaget af kuldebro: Udlejer skal forebygge fremtidig fugtdannelse inden 3 måneder	101
24.06.2025	Differentiering af forbedringsandel og nedsættelse af forrentningssats ved vinduesudskiftning i Valby	101
18.06.2025	Ankenævnet forhøjer vedligeholdelsesfradrag for gennemgribende modernisering af to lejemål efter en konkret, rumspecifik vurdering	101
18.06.2025	Ankenævnet fastsætter fordeling af vedligeholdelsesudgifter efter genmodernisering af to lejemål markant højere end Huslejenævnet	101
31.03.2025	Opgørelse af indvendig vedligeholdelseskonto ved manglende underskrift på lejekontrakt	101
20.02.2025	Ankenævn pålægger udlejer at udbedre vandindtrængen og skimmelsvamp efter klage over manglende vedligeholdelse	101
13.02.2025	Lejer pålægges vedligeholdelsespligt for punkteret rude trods tidligere vinduesudskiftning	101
04.02.2025	Udlejer pålagt udbedring af omfattende vedligeholdelsesmangler og fastsættelse af saldo på vedligeholdelseskonto	101
19.12.2024	Afvisning af behandling af ny varsling om forbedringsforhøjelse grundet retskraft af tidligere Huslejenævnsafgørelse om samme forbedringer (nyt køkken og bad)	101
16.12.2024	Lejenedsættelse i fremlejerforhold efter hjemvisning: Lejen fastsættes efter det lejedes værdi for gennemgribende forbedret lejemål (§ 19, stk. 2)	101
12.12.2024	Godkendelse af lejers selvvalgte malerarbejde efter urimelig lang ventetid på udlejers vedligeholdelse	147-71788
03.12.2024	Huslejenævnets afgørelse: Udlejer skal udbedre revner forårsaget af overboens renovering, ikke lejerens manglende vedligeholdelse	101
27.06.2024	Hjemvisning af sag om lejeværdi grundet manglende dokumentation for energimærkekrav ved gennemgribende modernisering	101-125812
29.01.2024	Tvist om indvendig vedligeholdelsespligt og udbedring af mangler i lejlighed på 129 m ²	101-125850

19.01.2024	Godkendelse af forbedringsforhøjelse for udskiftning til 3-lags energivinduer i København K	101-126078
------------	---	------------