

A decorative vertical bar in a light green color runs along the left edge of the page. Below it, several thin, dark green lines curve upwards and outwards, resembling stylized grass or reeds.

# Kandidatspeciale Lejeret Indflytningssyn i private lejemål

KANDIDATSPECIALE I LEJERET | AALBORG UNIVERSITET

**Christina Stærk**  
STUDIE NR.: 20165331

## Titelblad

Opgavetype:	Kandidatspeciale
Uddannelsessted:	Aalborg Universitet
Studieretning:	Erhvervsjura (HA (jur.))
Retsområde:	Lejeret
Titel:	Indflytningssyn i private lejemål
Engelsk titel:	Move-in inspection in private leases
Antal anslag med mellemrum:	133.006
Afleveringsdato:	19. maj 2021
Vejleder:	Gitte Søgaard
Udarbejde af:	Christina Stærk
Studie nr.:	20165331

## Indhold

Abstract .....	4
1. Introduktion til specialet .....	6
1.1 Problemformulering .....	7
1.2 Afgrænsning .....	7
1.3 Metode .....	8
2. Indflytningssyn til dokumentation af stand ved lejemålets overtagelse.....	11
2.1 Retstilstanden før lovændringen i 2015.....	11
2.2 Formålet med det obligatoriske indflytningssynet .....	13
2.3 Indflytningssyn efter LL § 9 efter lejelovsændringen .....	14
2.4 Indflytningsrapport.....	17
2.5 Lejemålets stand ved overtagelse .....	19
2.6 Betydning af mangelsindsigelser via LL § 14 fra lejer .....	21
2.7 Overgangen fra ingen krav til krav om indflytningssyn.....	23
3. Den indvendige vedligeholdelse.....	26
3.1 Nystandsættelse kontra normal istandsættelse .....	26
3.2 Misligholdelse.....	28
3.3 Vedligeholdelse .....	30
4. Konsekvenser ved fraflytning .....	34
4.1 Formål med fraflytningssyn.....	34
4.2 Fraflytning efter de gældende regler i lejelovens § 98 .....	34
4.3 Konsekvensen af manglende indflytningssyn .....	39
4.4 Skønsmæssig vurdering ved fraflytning .....	40
5. Løsning af tvister.....	47
6. En forenklet og moderniseret lejelovgivning?.....	51
7. Konklusion .....	56
Litteraturliste .....	61
Love .....	61
Forarbejder til L97 .....	61
Vejledning.....	61
Artikel .....	61
Afgørelser .....	61

Domme .....	61
Huslejenævnsafgørelser .....	62
Litteratur.....	63
Hjemmesider .....	63

## Abstract

This master thesis deals with move-in inspections in private housing leases. More specifically, it's a study of move-in inspections and the effects hereof from the start to the end of the lease. The aim of the thesis is to disclose the current law, after the change in the Danish Rent Act no. 310 of 2015, in regards to what the landlord may require at the end of a lease agreement, in addition to the effects the move-in inspections have on the requirements.

The thesis starts with a detailed description and understanding of the move-in inspection, how it was before the law change, and what scope it has. Under the new Danish Rent Act, a requirement as to whether the tenant is liable for the repair of a tenancy when moving out, is assessed on the condition of the lease when moving in, against the condition when moving out. The move-in inspection is to be done by all landlords who is leasing more than one residential home. The landlord has to call the tenant for the inspection within reasonable time. The move-in inspection must include a detailed report which reviews the lease "inch by inch". There are no formal rules for this report, however, it must be in written and clearly formulated as well as delivered to the tenant at the time of inspection or sent to the tenant if the tenant refuses to sign upon receipt of it or does not show up.

The move-in report, together with the tenant's objections to defects, constitutes the condition of the tenancy agreement at the time of takeover. If the landlord doesn't follow the rules for the mandatory move-in inspections he can't claim repair requirements when the tenant moves out.

Further, this thesis will include the problems of the internal maintenance obligation, including the effect of the move-in inspection at the moment of moving out. The analysis revealed that it can be quite difficult to distinguish between violation and maintenance. There are different rules for demanding remediation for one or the other.

Subsequently, an in-depth analysis was made of the difference in the various assessments that the case law has. It is assessed what's the most appropriate approach when the tenant has not complied with his maintenance obligation. Among this, it was found that the renovation requirement must be based on the condition when moving in compared with the condition when moving out, and only in cases of doubt should the length of the rental period be involved.

The change in the Danish Rent Act in 2015 changed the legal situation in the area of what the landlord could demand of the tenant when moving out. What a legislator thought would be "simplify and modernize" the rental area, instead became a question of whether one had changed the balance

between landlord and tenant to the disadvantage of the landlord. As a result, landlords today spend far more money on administrative costs and documenting the condition of the tenancy than they used to. It's further unknown whether the costs associated with the inspection will ultimately result by the landlord having his renovation claim covered.

Through the assignment, case law from the huslejenævn and the courts will be used to support the argument. Likewise, the article: " Fem år med begrebet normal istandsættelse i private lejeforhold – status og problematikker" is included to support the discussion of whether the new legislation has "simplified and modernized" the tenancy legislation.

## 1. Introduktion til specialet

Den 1. juli 2015 trådte lov nr. 310 af 30. marts 2015 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (forenkling og modernisering af lejelovgivningen) i kraft. Lovændringen fastsatte ændringer vedrørende ind- og fraflytningssyn. Ændringerne fik stor betydning for privat boligudlejning. Tidligere kunne udlejer - uden afholdelse af indflytningssyn – blot i lejekontrakten anføre formuleringer som: ”Lejemålet er nyistandsat for hvad angår maling af vægge, lofter og træværk samt gulv”. Nu skal udlejer ved lejers overtagelse dokumentere dette ved et syn af lejemålet. Daværende minister for by, bolig og landdistrikterne Carsten Hansen udtalte, at lovændringen forventedes at bidrage til en ”forenklet og moderniseret”<sup>1</sup> lejelovgivning.

Lejeloven udstikker i dag reguleringen for lejeforhold for mere end 1.380.100 lejemål, der er beboet af lejere i hele landet.<sup>2</sup> Når folketinget vedtager lovændringer, har disse konsekvenser for mange lejere og udlejere og skal inkorporeres på en måde, som tilgodeser begge parter. Ligeså, da området er stort og bidrager med mange mia. kr. om året til samfundsøkonomien, er det vigtigt, at man ikke må rykke på balancen mellem udlejer og lejer. Hvis udlejer får flere forpligtelser end lejer, vil det kunne resultere i forøgede omkostninger ved at drive udlejningsvirksomhed. Problematikkerne bag den ændrede lovgivning for obligatorisk ind- og fraflytningssyn bunder i, at lejer vil betale så lidt som muligt, og udlejer vil have dækket så mange af sine udgifter som muligt, således at udlejer ikke skal betale for, at lejemålet fremstår pænt. De nye regler for, hvorvidt udlejer kan kræve, at lejer hæfter for istandsættelse, bunder i, at lejer kun skal betale for vedligeholdelse, hvis der er indtrådt en vedligeholdelsespligt. Vedligeholdelsespligten skal vurderes ud fra, hvad standen for lejemålet var ved indflytning mod, hvad den var ved fraflytning. Heraf kommer de obligatoriske ind- og fraflytningssyn i spil. Problematikkerne bag indflytningssyn ses i lyset af fraflytningssynet. Når man skal vurdere lejers vedligeholdelsespligt, skal man vide, hvad lejer skal vedligeholde ud fra.

Lovændringen har fået kritik for at lave et smuthul for lejeren til at komme udenom en ellers berettiget flytteafregning.<sup>3</sup> Spørgsmålet er, om det virkelig forholder sig sådan seks år efter lovændringen trådte i kraft – kan indflytningsrapporten bruges til noget? Stemmer den overens med de administrative

---

<sup>1</sup> Fremsættelsestalen til L97 af Carsten Hansen den 17.12.14 (Herefter: Fremsættelsestalen)

<sup>2</sup> <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/levevilkaar/boligforhold/boliger> søgning den 02.04.21

<sup>3</sup> Skriftligt indlæg for boligudvalget af Danske Udlejere 05.02.15 (Herefter: DU), s. 2

følger den har for udlejeren? Forstår udlejeren, hvordan den skal bruges? Kan man se en ændring ved huslejenævnet?

Dette kandidatspeciale vil undersøge reglerne for indflytningssyn og konsekvenserne heraf.

### 1.1 Problemformulering

Dette kandidatspeciale er en undersøgelse af retsstillingen vedrørende indflytningssyn i private lejemål. Formålet er at lave en dybdegående analyse af indflytningssynets virkning under lejeforholdets beståen, ved lejers mangelsindsigelser og ved lejemålets fraflytning. Afslutningsvis vurderes reglerne om indflytningssynet seks år efter indførelsen, herunder i lyset af lovgivers intentioner.

### 1.2 Afgrænsning

Undersøgelsen angår navnlig indflytningssyn i private lejemål og regler om vedligeholdelse, lejemålets stand mv. Almennyttige boliger og erhvervslejemål er således ikke genstand for særskilte undersøgelser. Lovgrundlaget, der undersøges, er udelukkende lejeloven.

Hvorvidt indflytningssynet har konsekvens for forbedringsforhøjelser af lejen, vil ikke blive gennemgået.

Ved vurdering af indflytningssynets værdi, vil der ved tale om den indvendige vedligeholdelse blive afgrænset til at behandle de forhold, hvor lejeren har den indvendige vedligeholdelse. Dette begrundet i, at der derved kan tales om, hvor grænsen for vedligeholdelse af slid og ælde er. Lejeren har den indvendige vedligeholdelse i alle afgørelserne anvendt i analysen i specialet.<sup>4</sup> At lejeren har den indvendige vedligeholdelse, afspejler de fleste lejeforhold.<sup>5</sup>

Specialet afgrænses til at omfatte udlejere der har mere end en beboelseslejlighed/ejendom, da det er i disse forhold, at reglerne om obligatorisk ind- og fraflytningssyn er gældende.

Specialet vil med baggrund i emnet have fokus på bestemmelserne om ind- og fraflytningssyn. Det anerkendes, at der ikke blot blev anført ændringer på lejeområdet med obligatorisk ind- og fraflytningssyn, samt bestemmelser om normal istandsættelse fremfor nyistandsættelse, men også ændringer i forhold til huslejereguleringen med mere. De resterende lovændringer til lejeloven fra

---

<sup>4</sup> Dette ses f.eks. i afgørelserne som Gefionsvej 116 og Norupvej 5B

<sup>5</sup> Lucas, Søren Slot og Daniel Skov (2020). Fem år med begrebet normal istandsættelse i private lejeforhold – status og problematikker. Karnov, TBB2020.541 (Herefter: TBB2020.541), s. 2



L97 i 2015 vil ikke blive inddraget. Ligeledes vil lejeloven blive behandlet i det omfang, der vedrører specialets emne.

### 1.3 Metode

Da kandidatspecialet er en undersøgelse af reglerne om indflytningssyn, anvendes den retsdogmatiske metode til at analysere og beskrive retsområdet.<sup>6</sup>

I afhandlingen er der gjort brug af retskilderne: loven og retspraksis. Retsskilderne er brugt til at danne en retlig bedømmelse af området, der undersøges.

Retsskilderne har et hierarki for hvilke kilder, der kan tillægges størst vægt.<sup>7</sup> F.eks. kan retspraksis ikke stride mod loven og stadig kunne anses som grundlag for gældende ret. Følgende retsskilder vil blive gennemgået med den retskilde, som kan tillægges mest vægt først.

Da specialets undersøgelsesområde er fuldt lovreguleret, er den væsentligste retskilde lejelovgivningen. Der er gennem specialet blevet arbejdet med LBKG nr. 989 af 21. oktober 2009 og LBKG nr. 927 af 4. september 2019, som er den seneste lovbekendtgørelse, der omfatter gældende lovændringer til denne dato. Disse forskellige lejelovsændringer er anvendt for at give et billede af, hvordan man via lovgivningen har krævet dokumentation af lejemålets stand fra før lejelovsændringen i 2015 til efter. Retsskildebetydningen for loven er, at denne gælder efter ordlyden, hvormed den for at tilkendegive retstilstanden i samfundet kan tillægges stor vægt.<sup>8</sup> Der er desuden inddraget forarbejderne til L97. Forarbejderne er ikke anvendt som en selvstændig retskilde, men er benyttet som fortolkningsbidrag til lovens hensigt og formål.<sup>9</sup>

Dernæst er retspraksis anvendt i specialet. Denne retskilde forholder sig til hvordan domstolene fortolker loven. Retspraksis sikrer en *lighedsideologi*, hvor borgeren kan forudse og indrette sig på, hvordan retsstillingen er på området, eftersom tvisten kan ligestilles med andre sager med lignende karakter.<sup>10</sup> Der vil for at afsøge og afklare området blive gennemgået domme fra landsretten og byretten. Dommene er udvalgt kvalitativt.

---

<sup>6</sup> Munk-Hansen, Carsten (2014). Retsvidenskabsteori (1. udgave). København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag (Herefter: Munk-Hansen 2014), s. 190

<sup>7</sup> Munk-Hansen, Carsten (2017). Den juridiske løsning – Introduktion til juridisk metode (1. udgave) København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag (Herefter: Munk-Hansen 2017), s. 17

<sup>8</sup> Munk-Hansen 2017, s. 21

<sup>9</sup> Munk-Hansen 2014, s. 248

<sup>10</sup> Munk-Hansen 2014, s. 297

Ved lejeretlige tvister om indflytningssyn indbringes sagerne normalt først i huslejenævnet, jf. LL § 106, stk. 1 nr. 4 og 11. Da der kun findes få trykte domme, hvor man har afprøvet indflytningssynets værdi i fraflytningsøjeblikket, er det fundet relevant at inddrage afgørelser fra huslejenævnene, da man her til fulde ser hvilke tvister, der opstår mellem parterne. Et huslejenævn er en administrativ praksis, som ikke forpligter domstolene, men forpligter nævnet selv, og med tiden kan skabe en vis praksis på området.<sup>11</sup>

Ved vurdering af hvad en retskilde er, kan en af begrundelserne være at se på, ”*hvad der har indflydelse på regelskabelsen*”.<sup>12</sup> Huslejenævnsafgørelserne udstikker en margin i samfundet for, hvordan lovregler skal bruges og forstås, da de er første step til at afgøre, hvad der er ”rigtigt” og ”forkert” i en given situation. Afgørelserne ved huslejenævnene har derfor en normativ retskildeværdi.<sup>13</sup> En afgørelse ved huslejenævnet kan f.eks. resultere i, at parterne kan forpligtes til betaling. Dernæst kan det også have fatale følger for en udlejer, såfremt denne ikke efterlever huslejenævnsafgørelsen, da udlejeren i sidste ende kan fratages retten til at administrere udlejningsejendomme, jf. LL § 113A, stk. 1, jf. LL § 113A, stk. 3. Huslejenævnsafgørelser vurderes dermed at have en indflydelse på samfundet og på borgerens rets- og lighedsfølelse, hvormed afgørelserne kan argumenteres for at blive betegnet som en retskilde. Der er til specialet søgt om aktindsigt hos 15 kommuner og modtaget 92 afgørelser, blandt hvilke der er foretaget kvalitativ udvælgelse for at finde de bedste afgørelser til at belyse området og virkningen af indflytningssynet. Ved referering til en afgørelse er huslejenævnsafgørelserne benævnt med det vejnavn, som afgørelsen omhandler. Såfremt vejnavnet ikke fremgår af afgørelsen, men et sagsnr. i stedet fremgår, vil dette bruges til at specificere afgørelsen. Sagsnr. og navne på parterne er som regel undtaget fra aktindsigten. Specialet behandler 32 huslejenævnsafgørelser, hvoraf 14 fremgår af bilagene. I litteraturlisten er det anført, hvilke disse er.

Desuden vil specialet inddrage brugen af vejledning, skrevet af ministeren for Udlændinge-Integration og boligministeriet Inger Støjberg, om ”*ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme*”.<sup>14</sup> Vejledninger er ikke en retskilde, da det ikke er en bindende retsregel, men anvendes til at vejlede på et givent område.<sup>15</sup> Det vurderes, at denne

---

<sup>11</sup> Munk-Hansen 2014, s. 340

<sup>12</sup> Munk- Hansen 2017, s. 15

<sup>13</sup> Munk-Hansen 2014, s. 213

<sup>14</sup> VEJ nr. 10936 af 21/10/2015: Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme (Herefter: Vejledningen)

<sup>15</sup> Munk-Hansen 2014, s. 78

vejledning har haft betydning på området for ind- og fraflytningssyn, da den i flere domme og afgørelser er refereret til, og da flere løsninger af tvister stemmer overens med vejledningen.

Slutteligt er der i specialet gjort brug af retslitteratur, blandt andet med inddragelse af artiklen skrevet af Søren Lucas og Daniel Skov, og med inddragelse af håndbøger. Det anerkendes, at retslitteratur ikke er en retskilde, men bruges til at støtte den juridiske argumentation.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Munk-Hansen 2014, s. 346

## 2. Indflytningssyn til dokumentation af stand ved lejemålets overtagelse

I lejeret gælder et princip om aftalefrihed. Dette princip sikrer, at parterne er frit stillet til at aftale, hvad end de har lyst til dog under forudsætning af, det ikke er i strid med lejelovens beskyttelsespræceptive regler om, at aftalen ikke må være til skade for lejeren, jf. LL §§ 8 og 18. Da lejeren anses for at være den svage part i lejeforholdet, skal en række bestemmelser beskytte lejeren. Lovændringen i 2015, som indførte et obligatorisk ind- og fraflytningssyn samt erstattede reglerne om nystandsættelse med normal istandsættelse, havde også dette for øje. Ønsket var at beskytte lejeren mod urimeligt høje regninger for istandsættelse ved fraflytning.<sup>17</sup> Man mente, at man kunne forenkle og modernisere lejeområdet ved at kræve strengere regler for udlejer om at dokumentere lejemålets stand.

### 2.1 Retstilstanden før lovændringen i 2015

Ved lejeaftaler indgået før lejelovsændringen den 1. juli 2015 var der intet krav om indflytningssyn. Her kunne udlejer skrive lejemålets stand i lejekontrakten, hvorefter det var lejers opgave at modbevise dette ved hjælp af mangelsindsigelser ved indflytning, jf. LBKG nr. 989 af 21. oktober 2009 (fremover kaldt LL 2009) § 14. Lejers mangelsindsigelser skulle påberåbes overfor udlejer senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse for ikke at blive fortabt, jf. LL 2009 § 14. Ved undladelse af at påberåbe sig manglen, har det via retspraksis vist sig ikke at være ensbetydende med, at lejeren skal hæfte for denne ved fraflytning, jf. GD 1989.7 Ø. Dette følger også ud fra princippet i LL § 98, stk. 1, hvor lejer ikke kan forpligtes at sætte lejemålet i bedre stand end den, hvori lejer modtog det ved lejemålets begyndelse. Lejeren har dog i dette tilfælde bevisbyrden for at kunne dokumentere, at manglen var der ved lejemålets begyndelse.<sup>18</sup> I dom af GD 2002.52 V havde lejer ikke bevist, at gulvet var beskadiget ved indflytning. Lejer hæftede for udbedringen af det ved fraflytning. Ligeså ses det ud fra retspraksis at kunne tillægges en vis betydning, om lejer på noget tidspunkt skriftligt har gjort udlejer opmærksom på, at dele af lejemålet var mangelfuldt ved indflytning, jf. f.eks. utrykt dom Gentofte ret 15.02.95 (BS nr. 10B /1994).

Udlejers forpligtelser i forbindelse med indflytning og ved lejemålets beståen fremgik af LL 2009 § 9, stk. 1.:

---

<sup>17</sup> Fremsættelsestalen

<sup>18</sup> Edlund, H.H. & Grubbe, N (2008). Boliglejeret. (1. udgave) København: Forlaget Thomson A/S (Herefter: Edlund 2008), s. 94

### § 9, stk. 1

*Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.*

Udlejers forpligtelser ved lejemålets start og gennem dets levetid indebar derved som udgangspunkt at stille lejemålet i ”god og forsvarlig” stand i enhver henseende, jf. LL 2009 § 9, stk. 1. Det kan derfor forestilles, at ønsket har været at beskytte lejer mod bolighajer. Dog kan lejers forventninger om det lejede før indgåelse have været en anden, end hvad lejemålet har kunnet leve op til. Det påhviler lejeren, ud fra dennes undersøgelsespligt, at acceptere lejemålets stand, som det forefandtes ved fremvisningen.<sup>19</sup> Dog skulle der tages hensyn til, at lejer ved fremvisning ikke havde mulighed for at se alting, herunder f.eks. skjulte mangler.<sup>20</sup> Se mere herom i afsnit 2.6 om lejers adgang til mangelsindsigelse. Lejelovens § 9 var deklatorisk, jf. LL 2009 § 18 modsætningsvist. Parterne kunne ved aftale fravige udgangspunktet, hvormed et lejemål kunne overtages i en dårligere stand, end hvad § 9 stk. 1 foreskrev. Det kunne f.eks. være tilfældet, såfremt det aftaltes, at lejer selv skulle lægge gulv i et lejemål og til dette fik et anslået beløb af udlejer til materialer. I dette eksempel overtages lejemålet i dårligere stand, end hvad der følger af LL 2009 § 9, stk. 1. Hvad lejer derfor kunne påberåbe sig som uoverensstemmelser efter de kontraktmæssige bestemmelser, afhæng til dels af aftalen og af lejerens almindelige undersøgelsespligt før aftaleindgåelsen.<sup>21</sup> Lovreglen i § 9, stk. 1 kan virke intetsigende, men gav et godt udtryk for, hvad forventningerne var til udlejer.

Udlejer havde mulighed for at afklare og dokumentere lejemålets stand før 1. juli 2015 ved at indkalde lejer til et indflytningssyn, jf. LL 2009 § 9, stk. 2. Et sådant indflytningssyn var ikke obligatorisk.<sup>22</sup> Til indflytningssynet kunne der laves en indflytningsrapport. Et sådant indflytningssyn var der begrænsede formelle regler om, hvordan skulle udføres.<sup>23</sup> Dog skulle en eventuel beboerrepræsentation indkaldes, samt såfremt der var udarbejdet en indflytningsrapport, så skulle en kopi heraf gives til både lejeren og beboerrepræsentanten, jf. LL 2009 § 9, stk. 2. Om manglen på overgivelse af kopi af indflytningsrapporten skrev Edlund og Grubbe i 2008: ”I loven er ikke angivet

---

<sup>19</sup> Edlund 2008, s. 89

<sup>20</sup> Edlund 2008, s. 90

<sup>21</sup> Edlund 2008, s. 89

<sup>22</sup> Edlund 2008, s. 90

<sup>23</sup> Edlund 2008, s. 90

*nogen retsvirkning af, at en indflytningsrapport ikke overgives i kopi til lejer. Kan lejer imidlertid godtgøre, at rapport er udarbejdet, og fremlægger udlejer den fortsat ikke, vil det være naturligt at tillægge undladelsen bevismæssig skadevirkning for udlejer i en tvist om lejemålets stand ved indflytning.*<sup>24</sup> Der ses heraf at være en vurdering af, at selvom der ikke er krav om at udføre indflytningssyn, hvorom der ikke er et krav at udfærdige en rapport, så vurderes det at være til skade for udlejer, såfremt det kan påvises, at denne har udfærdiget en indflytningsrapport, men ikke har givet en kopi af denne til lejeren.

Parterne har haft aftalefrihed til at bestemme hvordan lejeren skulle istandsætte ved fraflytning. Hvis et lejemål udlejes nyistandsat, kunne det aftales, at lejer ved fraflytning skulle aflevere lejemålet nyistandsat.<sup>25</sup> På denne måde var der indgået aftale om, hvad parterne kunne indregne sig på ved fraflytning, og dermed skulle der ved fraflytning ikke tillægges et skøn over lejerens slid på lejemålet over lejeperiodens levetid. Man kan derfor diskutere hvilken værdi, det ville have, at lejeren havde den indvendige vedligeholdelse, da man allerede havde aftalt, hvordan lejemålet skulle afleveres, jf. afgørelse fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn sags. Nr. 2018-0088025, s. 13.

Såfremt der ikke var aftalt en klausul om nyistandsættelse, skulle der ved fraflytning tages en konkret vurdering af, hvorvidt der var behov for istandsættelse, i hvilket omfang lejeren var forpligtet til at vedligeholde lejemålet, samt lejerens forpligtelser til at istandsætte ud fra længden af lejeforholdet. I et aftaleforhold, hvor der ikke var aftalt nyistandsættelse ved fraflytning, var udgangspunktet normal istandsættelse. Dette kan sidestilles med lovgrundlaget, som vi kender det i dag.<sup>26</sup>

## 2.2 Formålet med det obligatoriske indflytningssynet

Til trods for ovenstående, så lovgiver stadig et behov for at ”forenkle og modernisere” lejelovgivningen.<sup>27</sup> Man så, at tvisterne ved fraflytning ofte opstod ved, at parterne ved lejemålets begyndelse ikke havde fastlagt, hvad lejemålets stand egentligt var. Dernæst så man, at lejer, til trods for at denne kun havde beboet lejemålet i en kort periode, eller lejemålet havde begrænset brugsspor, stadig kom til at hæfte for at nyistandsætte lejemålet ved fraflytning. Dette mente regeringen var urimeligt.<sup>28</sup> Ønsket var at ensarte området for privat boligudlejning og almen boligudlejning, som er

---

<sup>24</sup> Edlund 2008, s. 91

<sup>25</sup> Edlund 2008, s. 144

<sup>26</sup> Ministerens svar af 12. februar 2015 til spm. nr. 22 af Charlotte Dyremose (Herefter: Spm. 22)

<sup>17</sup> Fremsættelsestalen

<sup>28</sup> Fremsættelsestalen, pkt. 2)

reguleret i almenboligloven.<sup>29</sup> Det obligatoriske indflytningssyn skulle bruges til at afstemme forventningerne om lejemålets stand, således at man kunne stemme det op mod fraflytningssynet. På denne måde ville man komme urimeligt høje fraflytningskrav fra udlejer til livs. Man tillagde altså det obligatoriske indflytningssyn den betydning, at det skulle dokumentere lejemålets faktiske stand for at kunne finde ud af, hvad det berettiget krav ved fraflytning egentligt var. I det efterfølgende vil lovgrundlaget for indflytningssyn blive gennemgået.

### 2.3 Indflytningssyn efter LL § 9 efter lejelovsændringen

Ved lejelovsændringen som trådte i kraft 1. juli 2015, med få tilføjelser af digitaliseringskrav fra lejelovsændringen i 2017, fik lejelovens § 9 følgende ordlyd:

#### **§ 9**

*Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.*

*Stk. 2. Udlejeren, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.*

*Stk. 3. Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.*

*Stk. 4. Ved overtrædelse af stk. 2 og 3 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for.*

*Stk. 5. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for indflytningsrapporter.*

Det fremgår heraf at udlejers forpligtelser fra før lejelovsændringen om at stille det lejede i ”god og forsvarlig stand”, er gældende med samme ordlyd som før lejelovsændringen, jf. LL § 9, stk. 1. Heraf følger, at lejers undersøgelsespligt, påhviler denne at acceptere lejemålets stand, som det forefandtes

---

<sup>29</sup> Ministerens svar af 13.01.15 til spm. nr. 1 fra Danske udlejerers henvendelse af 13.10.14

ved besigtigelsen.<sup>30</sup> Ligeså er denne regel deklatorisk, hvormed parterne kan aftale sig ud af udgangspunktet om at stille lejemålet i ”god og forsvarlig stand”, jf. LL § 18.

Det obligatoriske indflytningssyn fremgår af LL § 9, stk. 2, hvor udlejer, som udlejer mere end en beboelseslejlighed, skal indkalde lejer til syn af lejemålet i forbindelse med indflytning, hvortil der skal udarbejdes en indflytningsrapport.

Bestemmelsen om at indflytningssyn er obligatorisk for udlejere, der på tidspunktet for indflytning udlejer mere end en beboelseslejlighed, er af Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn den 4. december 2020 fortolket indskrænkende i en sag vedrørende fraflytningskrav på adressen Weidekampsgade 41. Her bestred lejerne udlejers fraflytningskrav på 40.052 kr., da de ikke mente, at lejemålet var rengjort eller at lofterne i lejemålet var malet ved indflytning. Ligeså mente de ikke, at de havde påført gulvet malerstænk langs panelerne. Lejerne mente heller ikke at udlejer havde overholdt formalia i forbindelse med indflytning, da der ikke var foretaget indflytningssyn efter reglerne. Udlejer påstod, 1) at denne havde sendt et skema til lejerne til at udfylde fejl og mangler i, og at dette kunne sidestilles med at afholde korrekt indflytningssyn, samt 2) påstod ikke at udleje mere end en lejlighed. Ankenævnet vurderede, ad punkt 1, at dette ikke var at sammenligne med et indflytningssyn, da lejer og udlejer skulle udfylde dette sammen ved overtagelsen. Dernæst blev det af nævnet konkluderet, at udlejer udlejede mere end en lejlighed ved lejemålets begyndelse, da udlejer ejede naboledigheden, hvor der ifølge cpr-registreret var andre beboere end udlejer selv, som havde været tilmeldt denne adresse. Dette havde udlejer ikke bestridt. Ad disse grunde overholdt udlejer ikke formalia ifølge lejelovens § 9, hvormed lejer kun hæftede for misligholdelse ved fraflytning.

Som beskrevet i afsnit 2.2, er formålet med indflytningssynet, at denne skal fastsætte og dokumentere lejemålets stand ved indflytning. Af vejledningens punkt 2.3.2 fremgår: ”Ved indflytningssynet kan man konstatere såvel forhold, som skal udbedres af udlejer, som forhold, der blot skal noteres, så lejer ikke senere hæfter for dem ved fraflytning”.<sup>31</sup> Altså er der to forhold, der skal tages hensyn til ved et indflytningssyn: De mangler som udlejer skal udbedre, og de forhold som ikke skal udbedres, men som lejer ikke skal hæfte for ved fraflytning. Dokumentation af lejemålets stand skal registreres i en indflytningsrapport. Reglerne herom vil blive gennemgået i afsnit 2.4.

---

<sup>30</sup> Edlund, H.H. & Grubbe, N (2020). Boliglejeret. (3. udgave) København: Karnov Group Denmark A/S (Herefter: Edlund 2020), s. 118

<sup>31</sup> Vejledningen, pkt. 2.3.2, s. 3



Der gælder ingen særlige regler for hvornår eller hvordan, indkaldelsen af lejer skal foretages. Dog skal lejeren indkaldes med så tilpas varsel, at denne kan nå at indrette sig på det, så man har muligheden for at være med til synet.<sup>32</sup> Lejeren kan derfor f.eks. indkaldes via lejekontrakten, hvor man kan formulere det som: ”Der foretages indflytningssyn på adressen den 01.07.21 klokken 10”. Det står herefter lejer frit, om denne ønsker at invitere et medlem af beboerrepræsentationen.<sup>33</sup>

På indflytningssynet skal lejer være inviteret. Dette betyder, at lejer skal have muligheden for at deltage til synet. Dette er der i ovenstående afgørelse fra Weidekampsgade 41 taget stilling til. Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn har ligeledes taget stilling til problematikken i afgørelse fra den 08.04.21 vedrørende fraflytningskrav fra Valby Maskinfabriksvej 9, hvor nævnet fortolkede forholdet snævert. Her opstod der tvist om rigtigheden af et fraflytningssyn, da lejer mente, at denne ikke havde mulighed for at deltage i synet, eftersom udlejers repræsentant bad lejer om at gå udenfor og ”nyde det gode vejr”.<sup>34</sup> Udlejer lagde til grund, at dette var et tilbud og ikke en ordre, men at man i udlejers organisation havde praksis for, at lejer ikke måtte deltage i synet grundet omstændighederne med COVID-19. Ankenævnet fandt, at: ”...lejeloven... ikke er sat ud af kraft eller ændret i forbindelse med den igangværende covid-19-pandemi”<sup>35</sup>. Man kan sidestille indflytningssyn og fraflytningssyn med hinanden, da begge krav har formuleringen om, at lejer skal have muligheden for at deltage i synet. Man kan derfor forestille sig, at der gælder en tilsvarende retsstilling for indflytningssynsområdet. Det interessante i denne sag er, at den tager stilling til, at der ikke kan indsættes en force majeure lignende tilstand om COVID-19, for at undgå at afholde ind- eller fraflytningssyn. Da begge afgørelser fortolker denne del af kravet om indflytningssyn indskrænkende, så skal formalia herom forstås strengt, hvorfor udlejer ikke kan komme uden om at skulle løfte en bevisbyrde for, at lejer har været inviteret og dermed er givet muligheden for at deltage i indflytningssynet.

Med hensyn til hvornår indflytningssynet skal afholdes, er der heller ingen formelle regler herom. Af vejledningen til lejelovsændringen følger, at man af ordlyden af loven må forstå ”i forbindelse med indflytningen” som, at indflytningssynet skal afholdes så tæt på indflytningstidspunktet som muligt.<sup>36</sup> Det må være i udlejers interesse, at dette gøres tæt på overtagelsesdagen, da jo længere tid der går mellem indflytning og indflytningssyn, desto sværere bliver det at fastslå, om eventuelle mangler

---

<sup>32</sup> Vejledningen, pkt. 2.3.1, s. 3

<sup>33</sup> Vejledningen, pkt. 2.3.2, s. 3

<sup>34</sup> Ankenævnsafgørelsen for De Københavnske Huslejenævn - Valby Maskinfabriksvej 9, s. 5

<sup>35</sup> Ankenævnsafgørelsen for De Københavnske Huslejenævn - Valby Maskinfabriksvej 9, s. 9

<sup>36</sup> Vejledningen, 2.3.2, s. 3

forelå ved indflytningen. Heraf bemærkes, at der af samtlige huslejenævnsafgørelser henvist til i specialet, tegner sig en tendens til, at indflytningssyn afholdes samtidig med overdragelse af nøglerne til lejemålet, hvilket naturligt ligger ved lejeforholdets begyndelse.<sup>37</sup>

Såfremt udlejer ikke overholder formalia som anført i lejelovens § 9, stk. 2 og 3, mister udlejer muligheden for at kræve normal istandsættelse, jf. LL § 9, stk.4. Dette følger f.eks. af Huslejenævnet på Nordfyns afgørelse den 08.05.18 for adressen Søndergade 41, hvor lejer ikke havde modtaget en indflytningsrapport. Dette medførte, at udlejer mistede kravet på istandsættelse, jf. LL § 9, stk. 2 og stk. 4.

## 2.4 Indflytningsrapport

Til indflytningssynet skal der udfærdiges en indflytningsrapport, jf. LL § 9, stk. 2. Kravene til en indflytningsrapport har af LL § 9, stk. 3, følgende ordlyd:

*Stk. 3. Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.*

Efter lejelovens § 9, stk. 3, skal indflytningsrapporten udleveres til lejer ved synet. Såfremt lejer ikke er til stede, eller ikke ønsker at underskrive, skal rapporten sendes til lejer inden for 14 dage fra synet foretages.

Indflytningsrapportens formål er at dokumentere alt, der ved indflytningssynet er konstateret om lejemålets stand. Det er så at sige dette, der er humlen ved at udføre indflytningssyn, da rapporten er den, der tillægges væsentlig betydning for at dokumentere lejemålets stand ved tvister herom. En indflytningsrapport skal have en sådan detaljeringsgrad, at den klargør lejemålets stand ”flade for flade”.<sup>38</sup> Der er ingen formkrav til en indflytningsrapport, denne kan derfor opstilles, som udlejer finder bedst.<sup>39</sup>

En indflytningsrapport er ikke en bindende aftale mellem parterne om lejemålets stand, hvormed lejers underskrift ikke skal forstås, som at denne afskriver sig retten til indsigelser af mangler senere hen.<sup>40</sup> Lejer skal derved stadig gøre brug af lejelovens § 14, for at påberåbe sig mangler, som enten

---

<sup>37</sup> Dette ses i afgørelserne fra Huslejenævnet i Aarhus den 08.10.20 for adressen Skejbyvej 221, denne afgørelse vil ikke blive gennemgået yderligere.

<sup>38</sup> Vejledningen, pkt. 4.6, s. 14

<sup>39</sup> Vejledningen, pkt. 2.3.3, s. 3

<sup>40</sup> Vejledningen, pkt. 2.3.4, s. 4

skal afhjælpes, eller som skal konstateres, så lejer ikke kommer til at hæfte for disse ved fraflytning. Parterne skal derfor ikke være enige om indholdet af indflytningsrapporten. Da rapporten skrives af udlejer, skal den forstås som udlejers forslag til hvordan denne ser lejemålet ved lejemålets begyndelse.<sup>41</sup> Lejers underskrift er derfor udelukkende en tilkendegivelse af, at rapporten er udfærdiget sammen med udlejer, og at der kvitteres for modtagelse heraf.<sup>42</sup>

Det fremgår af bestemmelsen, at rapporten skal udleveres ved synet. Før 2017 skulle man udlevere en fysisk kopi. Efter 2017 blev det muligt at udlevere den digitalt.

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn har den 07.12.20 i sagen vedrørende fraflytningskrav på adressen Peter Fabers Gade 39 forholdt sig til, hvorledes man skal forstå problematikken med, at rapporten skal udleveres til lejer ved synet. Ankenævnet fandt, at selvom lejer ikke mødte fysisk, men mødte ved repræsentant, så skulle dette forstås, som at repræsentanten kunne varetage lejers interesse. Udlevering af indflytningsrapporten til repræsentanten ville anses som, at formalia i lejelovens § 9, stk. 2 og 3 var opfyldt. Udlejer havde derfor overholdt formalia.

Udlejerens bevisbyrde for, om rapporten var udleveret til lejer, blev bedømt i sagen TBB2020.19 ved Vestre Landsret. Det bemærkes, at selvom sagen vedrører fraflytningssyn, så kan sagens faktum sidestilles med retsstillingen for indflytningssyn, da begge har krav om, at rapportererne skal udleveres til lejer ved synet, jf. LL §§ 9, stk. 3 og 98, stk. 4. I sagen påstod lejer, at denne ikke skulle forpligtes til at betale nogen omkostninger efter fraflytningsrapporten. Dette var begrundet i at udlejer ikke havde overholdt de formelle regler om, at fraflytningsrapporten skulle udleveres til lejer ved synet, når denne var til stede. Udlejer påstod, at denne havde en fast praksis for, hvordan man håndterede flyttesyn, hvorefter man sammen gennemgik manglerne i lejemålet, dette blev noteret i en rapport, hvorefter lejer skrev under på dette ved synet. Udlejer havde omkring 100 flyttesyn på et år. Det konkrete fraflytningssyn kunne udlejer ikke huske, hvilket udlejer mente måtte betyde at ”*det forløb uden problemer*”.<sup>43</sup> Af de for retten fremlagte papirer fremgik, at lejer havde skrevet under på at denne havde ”... gennemlæst nærværende fraflytningsrapport og acceptere at retablering af mangler sker for min regning...”.<sup>44</sup> Vestre landsret udtalte, at det var tilstrækkeligt sandsynligt, at lejer havde fået udleveret en kopi af fraflytningsrapporten. Der er altså tillagt en vurdering om, når lejer ikke har bestridt udlejers krav om istandsættelse, eller har bestridt at deltage i synet, og endda underskrev

---

<sup>41</sup> Vejledningen, pkt. 2.3.4, s. 4

<sup>42</sup> Vejledningen, pkt. 2.3.4, s. 4

<sup>43</sup> TBB2020.19 s. 3

<sup>44</sup> TBB2020.19 s. 3

rapporten herfra, men ikke underskrev punktet om at have modtaget en kopi af fraflytningsrapporten, så skal man ikke lade en formalitet spænde ben for udlejers ellers berettigede krav. Man vurderede derfor, at udlejer med stor sandsynligt havde udleveret en kopi af rapporten til lejer.

Såfremt lejer er uenig i indflytningsrapporten, kan sagen indbringes for huslejenævnet, jf. LL § 106, stk. 1 pkt. 11. Man må kunne udlede af vejledningen, at parterne skal kunne dokumentere, såfremt det kræves af huslejenævnet, hvorfor de mener lejemålet er i standen som angivet på en indflytningsrapport, henholdsvis ikke er i sådan en stand.<sup>45</sup> Af den søgte aktindsigt i sager omhandlende indflytningssyn ved landets huslejenævn forelå der ingen sager, hvor lejer havde indbragt sådanne spørgsmål. Adgangen til at prøve indflytningssynets værdi ved et huslejenævn må derfor forsigtigt konkluderes ikke at være særligt anvendt i praksis. Dette kan være begrundet i at lejers mangelsindsigelser efter lejelovens § 14 har en lige så stor værdi som indflytningsrapporten for at fastholde, hvad lejemålets stand var ved indflytning. Dette vil blive uddybet i afsnit 2.6.

Retsstillingen er derfor ændret fra, at udlejer kunne skrive sig ud af lejemålets stand ved at indføre i lejekontrakten, at lejemålet var nyistandsat ved indflytning, til nu slavisk ”flade for flade” at skulle dokumentere lejemålets stand ved indflytning. Altså er man gået til faktisk dokumentation af lejemålets stand.

## 2.5 Lejemålets stand ved overtagelse

Hvordan vurderer man den faktiske stand af et lejemål? Det er krævet at udlejer og lejer ved gennemgang af lejemålet skal vurdere lejemålets stand ”flade for flade”. Det kan f.eks. i en indflytningsrapport fremhæves, at i værelse 1 er væggene i ”god stand”, lofter og træværk er ”nyistandsat i forbindelse med indflytning”, og gulv er i ”god stand”. Hvad betyder dette? Såfremt man maler vægge, lofter og træværk, således at det står som nyt, så hører dette under begrebet ”nyistandsættelse”. Ligeså hvis gulvene afslibes og behandles, således at de kommer til at fremstå som nye, så kan disse også beskrives som nyistandsat.<sup>46</sup> Det betyder altså, at forhold i lejemålet ikke nødvendigvis behøves at være nyt, før at det kan betegnes som nyistandsatte. Det følger af ministerens vejledning til lejelovsændringen, at der er givet et forslag til, hvordan en indflytningsrapport kan se ud. Her ser man, at standen for vinduer, radiatorer, elafbrydere og døre også kan dokumenteres for hvert rum. Ligeså kan der i køkkenet dokumenteres bordpladens, vandhanens og køkkenvaskens stand osv. Hvordan man vurderer en køkkenbordplades, en vandhanes eller en elafbryders stand, må

---

<sup>45</sup> Vejledningen, pkt. 2.3.3, s. 4

<sup>46</sup> Følger af afgørelse Bjerregade 14D afsagt ved Huslejenævnet i Helsingør

være op til skønnet. Det kan forestilles, at såfremt køkkenbordet står som nyt, der ingen brugstegn er på det, og man ved, det er sat op inden for de sidste par år, at det kan betegnes som nyistandsat. Mere tvivlsomt er det med elafbrydere, da disse er en del af en teknisk installation. Det kan derfor overvejes om vurderingen af, hvornår den er nyistandsat, er strengere.

Det er vigtigt, at der i indflytningsrapporten er fastslået den faktiske stand af lejemålet ved overtagelse. Heraf en gennemgang af lejemålet ”rum for rum” og ”flade for flade”. Vigtigheden heraf, er at lejer ved fraflytning ikke er forpligtet til at aflevere lejemålet i bedre stand end den, hvori det fandtes ved overtagelse, jf. LL § 98, stk. 1.

Huslejenævnet i Helsingør fandt i afgørelsen fra den 07.10.19 fra adressen Bjergegade 14D, at udlejer var berettiget i sit krav om slibning af gulve ved fraflytning, da gulvene kunne anses som nyistandsatte efter udbedring ved indflytning. I indflytningsrapporten fik gulvene karakteren 2, hvoraf der i rapporten var skrevet, at gulvene ville blive udbedret. Da udlejer kunne fremvise faktura for det udførte arbejde, konstaterede nævnet, at gulvene efter udlejers udbedring var nyistandsatte, og derfor havde karakteren 1. Da gulvene ved fraflytning havde karakteren 2, hæftede lejeren for udbedring ved fraflytning, da gulvene skulle efterlades i samme stand som ved indflytning. Afgørelsen giver udtryk for, såfremt udlejer har udbedret forhold efter lejers overtagelse, så hæfter lejer for denne stand, selvom det er en anderledes stand end den, som var beskrevet i indflytningsrapporten.

I litteraturen er det diskuteret om nødvendigheden for at indflytningsrapporten skal støttes af videoer eller billeder.<sup>47</sup> Det må konkluderes ud fra huslejenævnsafgørelserne som Valby Maskinfabriksvej 9 og Peter Fabers Gade 39, at man har fundet lejemålets stand ved overtagelse tilstrækkelig dokumenteret, såfremt der foreligger en indflytningsrapport, hvorom formalia er opfyldt, og lejer har haft mulighed for at reklamere over mulige mangler med en mangelsindsigelse efter lejelovens § 14.

Der skal tages forbehold for, at udlejer som udgangspunkt selv bestemmer hvordan lejemålets stand skal fremføres i en indflytningsrapport.<sup>48</sup> Denne kan derfor skrive, at hele lejemålet er som nyistandsat, også selvom dette ikke er sandt. Lejer kan dog få huslejenævnet til at vurdere indflytningsrapportens værdi, jf. LL § 106, stk. 1, pkt. 11. Huslejenævnets afgørelse vil dermed i princippet kunne ændre indflytningsrapporten.<sup>49</sup> Der ses dog ikke en tendens til dette blandt

---

<sup>47</sup> <https://www.advodan.dk/da/privat/mit-liv/bolig/leje-udleje/indflytningsrapport/> Besøgt den 14.05.21

<sup>48</sup> Vejledningen, pkt. 2.3.4, s. 14

<sup>49</sup> Vejledningen pkt. 2.6, s. 6

huslejenævnene. Man må derfor forudsætte, at lejer løser sådanne problematikker ved at gøre indsigelser om lejemålets stand senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, jf. LL § 14.

## 2.6 Betydning af mangelsindsigelser via LL § 14 fra lejer

Lejers adgang til at reklamere over mangler ved indflytning følger af lejelovens § 14. Denne regel er ikke ændret ved lejelovsændringen i 2015, hvormed den stadig har følgende ordlyd:

### § 14

*Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejer, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejer har handlet svigagtigt.*

Følgende fremstilling vil gentage elementer fra afsnit 2.1, da retsstillingen på området ikke har ændret sig fra, hvordan den var for seks år siden.

Det følger af reglen, at lejer senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skal påberåbe sig en mangel, såfremt denne ikke vil fortabe retten hertil. En mangel kan påberåbes, såfremt lejer mener, et forhold i lejemålet ikke stemmer overens med aftalen.<sup>50</sup> Såfremt manglen ikke kan erkendes ved almindelig agtpågivenhed, regnes 14 dages fristen fra det tidspunkt, hvor lejer burde være bekendt med forholdet. Der lægges dog vægt på at lejer har påberåbt sig en mangel hurtigst muligt.<sup>51</sup> Såfremt lejer ikke reklamerer rettidigt, må retsvirkningen heraf være, at lejer fortaber chancen for at gøre mangler gældende overfor udlejer. Lejer mister derved retten til at påberåbe sig misligholdelsesbeføjelserne i lejelovens kapitel III.<sup>52</sup>

Betydningen af lejers reklamation er først og fremmest at få afhjulpet eventuelle mangler, dernæst at påberåbe sig mangler, som ikke behøver at blive afhjulpet, men som ikke stemmer overens med udlejers version af lejemålets stand. Det kan f.eks. være ridser i gulv. Indflytningsrapporten, som er udlejers version af lejemålets stand, og lejers reklamation af mangler, skal derfor sammen fastlægge lejemålets stand ved indflytning. Dette må også betyde, at såfremt lejer ikke har reklameret, så er det indflytningsrapporten, der skal fastsætte lejemålets stand. Af dom afsagt af Østre Landsret i sagen TBB 2014.329, blev lejers påstand om fejl og mangler ved lejemålets begyndelse taget til følge. Af

---

<sup>50</sup> Edlund 2020, s. 123

<sup>51</sup> Edlund 2020, s. 123

<sup>52</sup> Edlund 2020, s. 123

kontrakten mellem parterne fremgik det, at lejemålet var nyistandsat ved indflytning. Lejer sendte kort herefter en liste over fejl og mangler til udlejer. Ved fraflytning fremsatte udlejeren krav om istandsættelsesarbejde, som lejer bestred. ØL gav lejeren medhold i, at samtlige mangelsindsigelser, lejeren skriftligt havde påberåbt sig ved indflytning, var identiske med udlejers krav ved fraflytning, hvorfor ØL fastslog, at lejemålet ikke var nyistandsat ved indflytning, og at lejeren ikke havde efterladt det i værre stand, end denne modtog det ved indflytning.

Lejer skal ikke nødvendigvis hæfte for mangler ved fraflytning, såfremt lejer ikke har gjort pågældende mangler gældende ved indflytning. Den præceptive regel i lejelovens § 98, stk. 1 fastsætter, at lejeren ikke kan pålægges at sætte det lejede i bedre stand, end hvori det fandtes ved indflytning. Lejers bevisbyrde er dog tungere, da denne skal bevise forhold, som forefandtes ved overtagelsen, og som ikke fremgår af hverken indflytningsrapporten eller en eventuel mangelliste indgivet af lejer. Udelukkende hvor det med sikkerhed kan fastslås, at pågældende mangel forelå ved indflytning, hæfter lejer ikke for denne. Som nævnt i afsnit 2.1, udtalte Vestre Landsret i sagen GD 2002.52 V, at lejer ikke havde godtgjort, at gulvet var beskadiget ved indflytning, hvormed lejer kom til at hæfte for udbedringen af det ved fraflytning. Her havde lejer altså ikke kunne dokumentere lejemålets stand tilstrækkeligt ved indflytning. I afgørelsen fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn den 04.01.21 i sagen vedrørende fraflytningskrav på adressen Danshøjvej 1, fik lejer medhold i en del af sin påstand om nedsættelse af fraflytningskrav grundet, at lejemålets stand ved indflytning ikke var som foreskrevet i indflytningsrapport. Lejer havde ikke indgivet en mangelsindsigelse til udlejer inden for fristen foreskrevet i lejelovens § 14. Dog havde lejer billeder fra indflytningen, som angav dato, klokkeslæt og lokation for, hvor billederne blev taget. Disse billeder viste en detaljeret dokumentation for den faktiske stand af lejemålet ved indflytningen. Ankenævnet vurderede, at standen ved indflytning, som tydeligt fremgik af billeddokumentationen var værre end hvad indflytningsrapporten angav. Lejer hæftede derfor kun for betaling af 1.400 kr. for rengøring og udbedring af gulv, fremfor udlejers samlede krav på 9.750 kr., som også inkluderede udgiften til maling af vægge.

Da lejer har bevisbyrden for at have reklameret over mangler, anbefaler vejledningen, at dette gøres skriftligt, således man klart kan se, hvornår indsigelsen er indgivet, og hvad der gøres indsigelse imod.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Vejledningen, pkt. 2.5, s. 5

Fristen for påberåbelse af mangler løber fra lejeforholdets begyndelse, og kan derfor være en anden dato, end den hvor der blev foretaget indflytningssyn, da indflytningssyn skal afholdes i forbindelse med indflytning. Vestre Landsret afsagde i sag TBB 2015.47 dom, der forholdt sig til dette. Lejeforholdet skulle starte den 15.06.13, men lejer fik først nøglen til lejemålet den 20.07.13. Lejer havde derfor først adgang til at kunne få overblikket over lejemålets stand på denne dato. 14 dages fristen efter lejelovens § 14 skulle derfor først regnes fra den faktiske overtagelse.

Lejer har ansvaret for at påberåbe sig mangler alene for den del af lejemålet, som lejer har eksklusiv brugsret over, og som denne derfor risikerer at hæfte for. Edlund og Grubbe giver i deres bog følgende eksempel: ”*Reklamerer lejereren f.eks. ikke over fugtskjalder på loftet ved indflytning, kan han normalt ikke senere forlange dem afhjulpet. Skyldes fugtskaderne utæthed i taget, har lejereren imidlertid ikke mistet retten til på et hvilket som helst tidspunkt at kræve taget tætnet, ligesom han kan kræve afhjælpning af de yderligere skader, der er opstået siden indflytningen som følge af udlejers misligholdelse af sin vedligeholdelsespligt*”.<sup>54</sup> Eksemplet med fugt, giver derfor en god skildring af hvad lejers og udlejers forpligtelser er.

## 2.7 Overgangen fra ingen krav til krav om indflytningssyn

Efter ovenstående gennemgang kan der spørges, hvordan overgangen fra lejelovgivningen, der ikke pålagde et obligatorisk indflytningssyn før 2015 til lejelovgivningen, der pålagde udlejer at udføre et obligatorisk indflytningssyn efter 2015, i praksis er håndteret. Der er for at belyse dette område taget udgangspunkt i tre forskellige domme, som viser, hvordan man i praksis har forholdt sig til overgangen. Ens for alle tre domme er, at lejeforholdet er indgået før lejelovsændringen i 2015 trådte i kraft.

Huslejenævnet i Aarhus afsagde i sagen om tilbagebetaling af depositum fra den 10.01.19 på adressen Rundhøj Alle 61F afgørelse, hvor udlejer fik medhold i sit fraflytningskrav på 21.375 kr. Lejer påstod, at udlejer ikke havde afholdt indflytningssyn, at istandsættelsesudgifterne var uforholdsmæssigt høje, og at fraflytningsrapporten ikke var specifik nok, hvormed lejer ikke mente, denne hæftede for udlejers fraflytningskrav. Lejeforholdet begyndte den 01.08.15 og endte den 01.07.18. I lejekontraktens § 7 stod: ”*Der er tale om et nyopført lejemål, der overtages nyindrettet og med nymalede lofter, vægge, rør, karme m.v. ligesom gulve er nylakeret. Lejemålet skal ved lejemålets ophør afleveres som det er overtaget.*”<sup>55</sup> Af fraflytningsopgørelsen fremgik blandt andet, at lejer

---

<sup>54</sup> Edlund 2020, s. 123-124

<sup>55</sup> Huslejenævn i Aarhus – Rundhøj Alle 61F, s. 3



skulle betale ca. 15.200 kr. for maling og 5.100 kr. til gulvbehandling. Nævnet udtalte om lejers første påstand, at det af forarbejderne til lovændringen blev lagt til grund, at loven skulle træde i kraft fra den 01.07.15, hvormed loven kun har virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttrædelse. Da lejeforholdet blev indgået den 27.06.15, fortolkede nævnet det som, at udlejer ikke var forpligtet til at udfører indflytningssyn efter lejelovens § 9, stk. 2. Ligeså kunne der lovligt aftales, at lejer ved fraflytning skulle aflevere lejemålet i samme stand, som det blev modtaget, nemlig nyistandsat. Dette selvom der efter lovændringen i 2015 var forbud mod at indfører nyistandsættelsesklausuler i lejekontrakterne. Nævnet mente, at udlejer tilstrækkeligt havde dokumenteret, hvilke forhold der var gjort gældende overfor lejer ved fraflytning. Da lejer modtog lejemålet nyistandsat, og det var aftalt, at det skulle afleveres nyistandsat, mente nævnet, at lejer hæftede for den fulde istandsættelse. Af lejers påstand om at nedsætte istandsættelsesudgifterne, udtalte nævnet, at kravet ikke kunne ses som urimeligt højt, henset til lejemålets størrelse, lejeforholdets længde og til at arbejdet, der var udført, var i henhold til fraflytningsrapporten.

Afgørelsen viser, at lejeforhold, der er indgået før lejelovsændringen ikrafttrædelse, ikke er omfattet af de regler som ikke gælder på aftaletidspunktet. Udlejer er derfor ikke forpligtet til at afholde indflytningssyn, hvormed denne ikke mister sit istandsættelseskrav grundet manglen heraf. Huslejenævnet tager afstand fra anden praksis, samt fra hvad vejledningen har angivet retningslinje for på området,<sup>56</sup> ved i afgørelsen at skrive: ”... lejer ved sin underskrift på fraflytningsrapporten har anerkendt de anførte arbejder, og at istandsættelsen skulle udføres for lejers regning”<sup>57</sup>. Der er i retspraksis en udbredt holdning om, at lejer ved underskrivelse af såvel ind- som fraflytningssyn udelukkende tilkendegiver, at lejer har været med til at udfærdige rapporten, har læst den, og har modtaget den.<sup>58</sup> Lejer er derfor ikke juridisk bundet af at skrive under på en rapport, og dermed afskåret muligheden for at gøre indsigelser mod udlejers krav. Denne problematik vil blive omtalt yderligere i afsnit 4.2. Afgørelsen kan bruges, idet den viser praksis for, hvordan man håndterer de forhold, hvor lejeaftalen indgås før lejelovsændringen. Afgørelsen viser, at udlejer ikke mister sit krav på istandsættelse, da denne ikke var forpligtet til at lave indflytningssyn på tidspunktet for aftaleindgåelsen.

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn støtter op om dette med deres afgørelser afsagt den 07.04.21 og 06.05.20. Af afgørelsen afsagt i sagen fra Koldinggade 30 den 07.04.21, blev lejer pålagt

---

<sup>56</sup> Vejledningen, pkt. 2.3.4 og 3.5.1, s. 4 og 9

<sup>57</sup> Huslejenævnet i Aarhus Rundhøj Alle 61F, s. 5-6

<sup>58</sup> Fremgår af ordlyden af diverse afgørelser, samt af vejledningen, pkt. 2.3.4, s. 4

at betale for at nyistandsætte lejemålet. Udlejers krav herfor var 43.531 kr. Lejeforholdet blev påbegyndt den 01.11.13 og afsluttet den 01.01.20. Lejeforholdet bestod derfor i 6 år og 2 måneder. Af udlejers bemærkninger til fraflytningsrapporten fremgik, at lejemålet fremstod slidt. Lejer påstod, at lejemålet blev afleveret i god stand, og at udlejers fraflytningskrav var urimeligt højt. I lejekontrakten er der aftalt, at lejemålet er overtaget nyistandsat og skal afleveres nyistandsat for hvad angår nyafslebne gulve, nymalede vægge, lofter, rør og træværk. Ankenævnet fandt, at det af udlejers billeddokumentation fra fraflytning samt fraflytningsrapport fremgik, at der ikke var tale om, at lejemålet var afleveret nyistandsat, hvormed udlejers krav kunne imødegås. Udlejers istandsættelseskrav blev ikke nægtet grundet manglende indflytningssyn, da lejemålet blev indgået og overtaget før lejelovsændringen i 2015. Ankenævnet fandt derudover, at lejers indhentede tilbud på udførelse af malerarbejdet ikke kunne lægges til grund for at nedsætte fraflytningskravet. Et sådant tilbud kunne ikke afgives uden besigtigelse af lejemålet.

Afgørelsen fra den 06.05.20 for adressen Lily Brobergs vej 54, fandt Ankenævnet, at Huslejenævnet havde tillagt en forkert fremgangsmåde ved udmåling, om lejer var forpligtet til at betale udlejers fraflytningskrav, hvormed Ankenævnet hjemviste sagen til fornyet behandling. Lejer påstod, at udlejer ikke mødte op til indflytningssyn den 15.08.15 som aftalt, hvorfor lejer ikke havde mulighed for at gennemgå lejemålet sammen med udlejer. Huslejenævnet fandt derfor, at udlejers istandsættelseskrav var bortfaldet, jf. LL § 9, stk. 4, jf. LL § 98, stk. 1. Ankenævnet fandt, at lejeforholdet blev indgået den 29.06.15, hvormed udlejer ikke var forpligtet til at udføre indflytningssyn, idet kravet om obligatorisk indflytningssyn alene fandt anvendelse på lejeforhold indgået efter den 01.07.15. Udlejers krav fra fraflytningssynet kunne derfor ikke frafalde grundet manglende indflytningssyn. Med denne begrundelse blev sagen hjemvist til fornyet behandling, således at Huslejenævnet kunne realitetsbehandle istandsættelseskravene.

Dermed har retspraksis vist, at for lejeforhold, der er indgået før lejelovsændringen i 2015 og stadig bestod efter 2015, er udlejer ikke forpligtet til at lave indflytningssyn. Udlejer mister derfor ikke sit istandsættelseskrav ved lejers fraflytning, når der ikke er foretaget indflytningssyn. Ligeså viser praksis, at nyistandsættelsesklausuler, som blev indgået før lejelovsændringen, stadig er gældende efter lejelovsændringen. Udlejer kan derfor godt kræve, at lejemålet bliver nyistandsat, såfremt det dokumenteres ikke at være nyistandsat ved lejers fraflytning.

### 3. Den indvendige vedligeholdelse

Lejelovsændringen i 2015 bragte ikke kun ændringer om obligatorisk ind- og fraflytningssyn, men også ændringer om at lade nyistandsættelsesklausuler udgå. I stedet blev det ellers veletablerede synonym udskiftet med, at udlejer kun måtte kræve normal istandsættelse ved fraflytning. Normal istandsættelse skal forstås som, at lejer kun kan tilpligtes at betale for istandsættelse af lejemålet, såfremt der kan konstateres et egentligt vedligeholdelsesbehov. Dernæst kan udlejer aldrig kræve at lade lejer betale for, at lejemålet skal stilles i en bedre stand, end da det blev overtaget, jf. LL § 98, stk. 1. Vurderingen af, hvorvidt udlejer kan kræve at lejer hæfter for udbedringen af brugsspor eller ødelæggelser i lejemålet ved fraflytning, vil i det efterfølgende blive gennemgået. Herunder vil det blive gennemgået, hvorfor vurdering af den indvendige vedligeholdelse er vigtig, og hvilken betydning den har for indflytningssynet.

#### 3.1 Nyistandsættelse kontra normal istandsættelse

Som en følge af lejelovsændringens opgør med lejers høje flytteudgifter, blev nyistandsættelsesklausuler afskaffet således lejer fremover kun kunne tilpligtes at betale for at normal istandsætte lejemålet ved fraflytning. Man ville derfor modvirke, at lejer kunne ende med at hæfte for at nyistandsætte hele lejemålet, selvom denne kun havde boet i lejemålet i en kort periode.<sup>59</sup>

Da lejelovens § 98, stk. 1 fra før lovændringen i 2015 bestemte, at lejer ikke kunne pålægges at bringe det lejede i bedre stand, end hvori det fandtes ved indflytning, kunne det kun aftales, at lejer skulle nyistandsætte ved fraflytning, såfremt lejemålet var overtaget nyistandsat. Før lejelovsændringen kunne man derfor fravige udgangspunktet om, at lejemålet kun skulle vedligeholdes så ofte, det var nødvendigt, under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. LL 2009 § 19, stk. 2. Udgangspunktet var, at lejemålet skulle normal istandsættes ved fraflytning. Hvorvidt der skulle nyistandsættes ved fraflytning afhang af, hvad man i lejekontrakten havde aftalt. Ligeså blev lejemålets stand ved indflytning konstateret ud fra, hvad der fremgik af lejekontrakten, sammenholdt med lejers mangelsindsigelser, jf. LL 2009 § 14. Det kan derfor konstateres, at man før lejelovsændringen i 2015 havde større margin for at aftale eller skrive sig ud af ting, som i dag skal dokumenteres.

Minister Carsten Hansen svarede til Charlotte Dyremoses spørgsmål om, hvorvidt begrebet normal istandsættelse er komplekst, at der på området før lejelovsændringen var to begreber: Normal

---

<sup>59</sup> Vejledningen, pkt. 4.1, s. 10

istandsættelse, som var lejelovens udgangspunkt, og nyistandsættelse, som man mellem parterne kunne aftale.<sup>60</sup> Der var derfor ikke tale om et nyt begreb, men udelukkende en afskaffelse af at kunne aftale sig til, at lejeren ved fraflytning uanset hvad skulle nyistandsætte. Hvordan man i dag skal forstå begrebet normal istandsættelse, har derfor ikke ændret sig, men er et udtryk for, at lejelovens § 19, stk. 2 ikke kan fraviges til skade for lejeren, jf. LL § 24, stk. 1.

Normal istandsættelse er et udtryk for, at udlejer udelukkende kan kræve, at lejer betaler for istandsættelse ved fraflytning, såfremt der kan konstateres vedligeholdelsesbehov.<sup>61</sup> Udlejer kan derfor udelukkende kræve betaling for istandsættelse, såfremt det kan konstateres, at lejer ikke har overholdt sin vedligeholdelsespligt. Man kan derfor sige, at lejer skal indhente den vedligeholdelse, som der ikke er blevet udført i lejeforholdet levetid.

Lejeren kan kun tilpligtes, at aflevere lejemålet i samme stand, som det blev overtaget, jf. LL § 98, stk. 1. Lejerens hæftelse for vedligeholdelse af lejemålet afhænger derfor af, om der er behov for istandsættelse, ud fra hvordan lejemåls stand var ved indflytning. Deraf kommer indflytningssynet i spil, sammenholdt med en eventuel mangelsindsigelse fra lejer, da disse tilsammen angiver lejemålets stand ved overtagelse, jf. LL §§ 9, stk. 2, og 14.

Lejer skal foretage vedligeholdelse, så ofte det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. LL § 19, stk. 2. Den indvendige vedligeholdelse er som udgangspunkt til hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulvene i lejemålet, jf. LL § 21. Lejers forpligtelse efter § 19 sammenholdt med reglen i § 98, stk. 1, skal ved problematikker, om lejer tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand, end hvorved det blev overtaget, vurderes ud fra en helhed.<sup>62</sup> Det kan f.eks. forestilles, at et lejemål ikke stod nymalet, men med flotte og gode vægge, og at lejer ved fraflytning har røget i køkkenet, hvorved væggene er blevet gule. Her skal der tillægges et skøn for, om lejemålet blev overtaget med hvide eller gule vægge, og om det derfor kan kræves at lejer skal, bære omkostningen til at få væggene vasket ned og malet hvide igen. Ligeså vil tiden have en faktor for, hvorvidt lejer kan tilpligtes at istandsætte lejemålet ved fraflytning.

Det fremgår af vejledningen, at lejers almindelige slid og ælde af lejemålet med tiden vil ”*medføre, at istandsættelse bliver påkrævet, herunder fx som følge af, at nymalede vægge falmer og synliggøre, hvad der har været ophængt på eller placeret ved væggen*”.<sup>63</sup> Såfremt lejemålet var konstateret

---

<sup>60</sup> Spm. 22

<sup>61</sup> Vejledningen, pkt. 4.1, s. 10

<sup>62</sup> Vejledningen, pkt. 4.2, s. 11

<sup>63</sup> Vejledningen, pkt. 4.2, s. 11

nyistandsat ved indflytning, må det i længerevarende lejeforhold formodes, at lejemålet skal nyistandsættes ved fraflytning, medmindre lejer løbende har vedligeholdt. Såfremt lejemålet kun er delvis nyistandsat eller slet ikke nyistandsat ved indflytning, skal det vurderes, hvad lejer skal istandsætte, således at lejer ikke tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand, end hvori det blev overtaget, jf. LL § 98, stk. 1.

Huslejenævnet i Randers behandlede en sag med ovenstående problematik fra den 08.08.16 med sagsnr. 190-16. Lejeforholdet blev indgået i 1990, og lejer fraflyttede i 2016. Lejemålet var ikke overtaget nyistandsat for hvad angik tapet, hvidtning og maling. Ved fraflytning fremstod lejemålet i miserabel stand, hvor man tydeligt kunne se, at lejemålet ikke var vedligeholdt gennem en årrække. Udlejer fandt ikke, at lejemålet var misligholdt, da lejemålet fremstod som brugt til normal beboelse. Af udlejers krav til lejer ved fraflytning ville lejemålet blive afleveret i væsentligt bedre stand ved fraflytning, end den var i ved overtagelse. Nævnet fandt ikke, at dette kunne være hensigten, da en lejer ikke kan forpligtes at sætte det lejede i bedre stand, end den hvori den blev overtaget, jf. LL § 98, stk. 1. Da der ikke foreligger bedre dokumentation for lejemålets stand ved overtagelse, andet end at det ikke var nyistandsat, fandt nævnet, at udlejers krav skulle reduceres med 50 %.

Ændringen af lejeloven til at udlejer kun kan kræve, at lejer hæfter for istandsættelse, såfremt lejer ikke har overholdt sin vedligeholdelsespligt, og såfremt lejemålet som helhed ikke sættes i en bedre stand, end hvorved det blev overtaget, rykker ikke på de andre principper ved fraflytning, hvor lejer skal betale for skader, som denne er ansvarlig for. Nedenfor vil der blive gennemgået de to former for krav, som udlejer kan kræve at lejer hæfter for; misligholdelse og vedligeholdelse. Herved vil det blive gennemgået, hvordan de to begreber adskiller sig fra hinanden, og hvilken indflydelse indflytningssynet har på hver af dem.

### 3.2 Misligholdelse

Af lejelovens § 25 fremgår, at lejer skal behandle det lejede forsvarligt. Heraf følger, at lejer har pligt til at renholde, anmelde skader, og til ikke at beskadige det lejede. Vejledningen konkluderer, at lejer har misligholdt lejemålet såfremt: ”... *det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig og skadefremkaldende adfærd*”.<sup>64</sup> Misligholdelsen skal derfor være et resultat af lejers culpøse handling. Lejeretten har rødder i aftaleretten, da man aftaler at overdrage brugsretten til noget. Af de obligationsretlige principper følger, at ”*real kreditor som*

---

<sup>64</sup> Vejledningen, pkt. 4.3, s. 11

*følge af realdebitors misligholdelse har ret til erstatning i form af positiv opfyldelsesinteresse således, at realkreditor stilles, som var aftalen blevet opfyldt*".<sup>65</sup> Skader som lejeren, husstanden eller dennes gæster er skyld i, er lejeren derfor erstatningsansvarlig for, jf. LL § 25, stk. 2.

Hvorvidt lejer har handlet culpøst, vurderes ud fra fire betingelser: Der skal forelægge et ansvarsgrundlag, et tab, årsagssammenhæng mellem tabet og den skadevoldende handling og så skal tabet være påregneligt.

Vejledningen nævner følgende som værende kategoriseret som misligholdelse: "... hundekrads på karmene, brandmærker på køkkenbordpladen eller ridser eller andre skader på gulvene"<sup>66</sup> Det kan være svært at vurdere, hvad der er misligholdelse, og hvad der er almindeligt slid og ælde. Vejledningen giver følgende eksempel: "... hvor lakken på et lakeret trægulv er gennemslidt, så træet har taget skade og derfor må afslibes. Selvom sliddet skyldes almindelig brug, er der tale om misligholdelse, fordi lejeren ikke tilstrækkeligt effektivt har afværget skaden. Har lejeren vedligeholdelsespligten, burde lejeren have vedligeholdt gulvet med lak."<sup>67</sup> I eksemplet forelægger der et tab, da gulvet er slidt og skadet. At lejeren ikke vedligeholder sit gulv, således at der er stor chance for der opstår skader, er både en ansvarspådragende handling, samt viser årsagssammenhæng mellem undladelsen af at handle og tabet. Derudover er det påregneligt for lejeren, at der sker skade på gulvet når lakering er slidt af. Eksemplet er altså tegn på lejers misligholdelse da denne ikke har forhindret en skade i at ske. Erstatningsbeføjelserne er at lejer skal udbedre misligholdelsen, således at udlejer stilles som om misligholdelsen ikke havde fundet sted.

Misligholdelse er modsætningen til almindeligt slid og ælde,<sup>68</sup> hvor det ikke er krævet, at udlejer skal overholde formalia med indflytningssyn for at være berettiget til at få erstatning for lejers skadevoldende behandling af lejemålet. Lejeren vil altså altid hæfte for de skader denne, har forvoldt grundet misligholdelse.<sup>69</sup>

Huslejenævnet på Nordfyn har i deres afgørelse fra den 11.06.19 for adressen Norupvej 5B, behandlet problematikken med hvorvidt lejer har misligholdt eller ikke har vedligeholdt sit lejemål. Udlejer havde ikke udformet indflytningsrapporten, hvorom nævnet fastslog, at udlejer ikke havde krav på istandsættelse, jf. LL § 9, stk. 4, jf. stk. 2. Af det fremlagte billedmateriale fra fraflytning fremgik, at

---

<sup>65</sup> TBB2020.541, s. 2

<sup>66</sup> Vejledningen, pkt. 4.3, s. 12

<sup>67</sup> Vejledningen, pkt. 4.3, s. 12

<sup>68</sup> Vejledningen, pkt. 4.3, s. 12

<sup>69</sup> Vejledningen, pkt. 4.3, s. 12

der var tale om at lejer havde misligholdt lejemålet, da der var mange huller i flere vægge og lofter. Udlejers krav som følge af lejers misligholdelse skulle derfor dækkes af lejer. Huslejenævnet fastsatte et skønsmæssigt beløb på 12.000 kr. til udbedring heraf.

Der er ikke fundet nogen trykte eller utrykte afgørelser der konkret tager stilling til hvilken tilregnelser en lejer skal have for at kunne siges at have misligholdt et lejemål, ligeså er der heller ingen konkrete afgørelser som har kommenteret på lejers erstatningsansvar i en så tilstrækkelig grad, at der kan konstateres hvilken udmåling de fire betingelser har. Det vides derfor ikke, om lejer kan hæfte for en hændelig begivenhed. Det kunne f.eks. være hvis naboen har smidt en urtepotte ind gennem vinduet og ridset gulvet. Hvem hæfter for udbedring heraf? Ville det have nogen betydning hvis lejeren straks informerede udlejer om situationen? Det vides ikke. Artiklen: *"Fem år med begrebet normal istandsættelse i private lejeforhold – status og problematikker"* nævner kort forholdet at der i tvister om den indvendige vedligeholdelse skal skelnes til om *"forholdet er forårsaget af slid og ælde eller en hændelig begivenhed, jf. LL § 98, stk. 1, 2. pkt."*<sup>70</sup> Artiklen antyder i sin ordlyd, at der skal vurderes om den hændelige skade, skal hører under lejers vedligeholdelse, hvorom lejer kan risikere at hæfte for udbedring heraf efter sin vedligeholdelsespligt.

Huslejenævnet i Middelfart har i deres afgørelse fra den 03.12.18 med sagsnr. 2018-017859-26, pålagt lejer at skulle betale for maling af lofter og vægge til trods for, at denne havde malet inden fraflytningssynet. Nævnet udtalte efter besigtigelse af lejemålet, at lejers malerarbejde ikke var i tilstrækkelig god kvalitet. Malingen var påsmurt for tyndt, og der sås helligdage ved beskæringer. Lejer måtte derfor hæfte for udbedring af disse arbejder. Lejer blev altså pålagt at betale for maling af lejemålet, selvom denne havde forsøgt at vedligeholde lejemålet. Eftersom lejers forsøg på vedligeholdelse havde skadet lejemålet, og dette krævede, at udlejer skulle male det over, kan denne problemstilling falde under området for lejers misligholdelse, hvormed det ikke kræver en indflytningsrapport, for at udbedre forholdet.

### 3.3 Vedligeholdelse

Vedligeholdelse af lejemålet skal ses som en modsætning til lejers misligholdelse. Vedligeholdelse skal forstås som det arbejde, lejer udfører med henblik på at slette sporene efter slid og ælde. Lejer skal altså opretholde den tilstand af lejemålet, som der mellem parterne er aftalt i lejeaftalen, og som følger af lovgivningen.<sup>71</sup> Vedligeholdelse sigter derfor på, at brugsværdien af det lejede bliver

---

<sup>70</sup> TBB2020.541, s. 2

<sup>71</sup> Vejledningen, pkt. 4.4.1, s. 12

genetableret. Lejer kan kun hæfte for istandsættelse i det omfang, det ikke strider mod lejelovens § 98, stk. 1, hvor lejeren ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i en bedre stand, end hvori det blev overtaget. Indflytningssynet sammenholdt med lejers mangelsindsigelser, skal derfor bruges til vurderingen af, om lejer ved fraflytning hæfter for en istandsættelse, og om denne istandsættelse sætter lejermålet i en bedre stand end hvori den blev overtaget. Det angiver derfor en margin for lejers vedligeholdelsesforpligtelser.

Udgangspunktet i lejeloven er, at vedligeholdelsespligten tilfalder udlejer, jf. LL § 19. Denne vedligeholdelsespligt omfatter, at ejendommen og det lejede skal holdes forsvarligt vedlige, og den indvendige vedligeholdelse, som følge af slid og ælde, skal foretages så ofte, det er nødvendigt under hensyn til ejendommens og det lejedes værdi, jf. LL § 19, stk. 1. og stk. 2. Lejeren kan efter lejelovens § 24 overtage den indvendige vedligeholdelsespligt. Heraf kan lejeren også overtage pligten til at vedligeholde haven, men lejer kan ikke overtage vedligeholdelse, som omfatter afløb samt forsyning af el, gas, vand, varme og kulde, jf. LL § 24, stk. 2, jf. LL § 19, stk. 1. Disse udvendige vedligeholdelsesarbejder skal udlejer afholde. Lejeren kan kun overtage den indvendige vedligeholdelse, såfremt det klart fremgår af lejekontrakten. Som nævnt i punkt 3.1, omfatter den indvendige vedligeholdelse hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulvene i lejermålet, jf. LL § 21. Lakeringen af gulvene omfatter også mellemslibning, som er nødvendig ved korrekt udført gulvlakering.<sup>72</sup> Der vil i det følgende kun tages stilling til de forhold, hvor lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Den indvendige vedligeholdelse er en pligt, som lejeren gennem lejeforholdets levetid skal sørge for bliver opretholdt. Såfremt lejer ikke overholder den indvendige vedligeholdelse, og dette kan konstateres ved fraflytningssynet, hæfter lejer for udbedring heraf, jf. LL § 98, stk. 1. Som nævnt i pkt. 3.1, er nyistandsættelsesklausuler ikke længere gyldige. Dette betyder ikke nødvendigvis, at lejer ikke kan forpligtes at nyistandsætte lejermålet ved fraflytning. Nyistandsættelse af lejermålet kan f.eks. være en realitet, hvis det følger af indflytningsrapporten, at lejermålet var nymalet ved indflytning, og lejeren ikke har overholdt sin vedligeholdelsespligt, hvormed lejermålet har brug for maling ved fraflytning.

Det fremgår af vejledningen, at: ” ... *krav om vedligeholdelse først kan rejses, når de forhold, som kravet støttes på, ikke er af et uvæsentligt omfang. Der skal således være tale om*

---

<sup>72</sup> Vejledningen, pkt. 4.4.2, s. 13



*vedligeholdelsesbehov af et vist omfang, før der kan kræves udført vedligeholdelse*".<sup>73</sup> Det skal altså vurderes ved fraflytning, om der er et behov for istandsættelse, som skyldes lejers manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten. Et sådant vedligeholdelsesbehov må ikke være uvæsentlig. Det kan derfor forstås som, at behovet skal være klart for enhver og også være dokumenterbart ved billedmateriale. Dokumentation ved fraflytning vil blive gennemgået i afsnit 4.2. Hvorvidt lejemålet bærer præg af slid og ælde, og lejeren heraf kræves, at skulle istandsætte ved fraflytning, beror på en konkret vurdering.

Huslejenævnet i København afgjorde den 19.03.21 om fraflytningskrav på adressen Borgmester Jensens Alle 35, at udlejers krav på istandsættelse blev reduceret med 5.000 kr. Lejeperioden var 19 måneder, hvoraf det skulle vurderes, om der var behov for istandsættelse af lejemålet. Nævnet mente ikke, at udlejer tilstrækkeligt havde dokumenteret behovet for afvaskning, pletmaling og maling af lofterne og dørene, men at der var dokumenteret behov for maling af vægge. Istandsættelsesarbejdet skulle derfor skønsmæssigt nedsættes med 5.000 kr., hvormed lejer hæftede for istandsættelseskravet på 40.663,75 kr.

Af eksempler på slid og ælde har vejledningen angivet følgende: "*... skjolder efter billeder, huller efter skruer, mærker efter sko på paneler og afskallede døre*".<sup>74</sup> Der skal tages en vurdering af, hvorvidt huller i væggene efter f.eks. ophængning af billeder, reoler osv. kan anses som en misligholdelse eller som lejers almindelige brug af lejemålet. I sagen fra Norupvej 5B anså nævnet det store antal af huller i væggene, for lejers misligholdelse af lejemålet, hvormed udlejers krav var berettiget til udbedring heraf. At der ikke var udfærdiget en indflytningsrapport, havde derfor ingen retsvirkning.

Lejeperiodens længde anses som en generel rettesnor for, hvornår lejeren kan indregne sig på, at lejemålet skal nyistandsættes. I dommen af U.1992.12V skulle lejer betale for istandsættelse af lejemålet med maling og tapet, da lejemålet ikke var vedligeholdt i 5 ½ år. Denne afgørelse lægger grund for efterfølgende retspraksis, og er af vejledningen karakteriseret som en tommelfingerregel for, hvornår lejemålet skal istandsættes.

Ministeren, Carsten Hansen, har af forarbejderne til udvalgsbehandlingen mellem 1. og 2. behandling, til spørgsmål nr. 10 og 106 svaret, at lejere som en tommelfingerregel kan tilpligtes at nymale lejemålet efter 3-4 år ved sædvanlig brug. Denne anden tommelfingerregel blev introduceret, før

---

<sup>73</sup> Vejledningen, pkt. 4.4.3, s. 13

<sup>74</sup> Vejledningen, pkt. 4.4.3, s. 14

vejledningen blev udgivet. Ministeren udtaler, at der ved lovforslaget tilstræbes at udelukke lejere, der har lejet lejemålet i korte perioder, at skulle nymale ved fraflytning, når der ingen tegn på slid og ælde forefindes.<sup>75</sup> Tommelfingerreglerne kan efter konkret vurdering af lejemålets stand ved fraflytning fraviges. Dette ud fra princippet om at hele lejemålet skal vurderes ”flade for flade” og ”rum for rum”, hvoraf lejeren ved fraflytning skal udføre den vedligeholdelse, der er nødvendig for at opfylde sin vedligeholdelsespligt. Ministeren har i sit svar på udvalgsspørgsmål nr. 106 tilkendegivet, at tommelfingerreglen ikke skal forstås som en absolut frist, ved at skrive: *”Der kan ikke af retspraksis udledes en endelig grænse for, hvornår den almindelige vedligeholdelsespligt indtræder.”*<sup>76</sup>

I en afgørelse fra Huslejenævnet i København den 08.10.18 om fraflytningskrav på adressen Artillerivej 106, skulle lejer betale for istandsættelse med malerarbejde som beløb sig til 17.375 kr. og afslibe samtlige gulve i lejemålet som beløb sig til 13.750 kr. Lejeperioden var på 1,5 år. Nævnet udtalte om malerarbejdet, at grundet lejeperiodens korte længde kunne der ikke være opstået et almindeligt behov for vedligeholdelse, hvormed lejer må have misligholdt lejemålet, når der allerede var opstået brugsmærker. Af billeddokumentationen fremgik et behov for malerarbejde, ligeså kunne der ses mærker i trægulvet i et af rummene. Da gulvene var gennemgående, skulle gulvene i alle rum slibes. Lejer hæftede således for betaling af maling og gulvafslibning. Af denne afgørelse ser man, at nævnet har taget stilling til, at der er behov for istandsættelse, inden tommelfingerreglen på mellem 3-5 år er gået. Nævnet udtaler, at behovet for malerarbejde ikke kan anses som lejers manglende overholdelse af sin vedligeholdelsespligt, men må være tegn på lejers misligholdelse af lejemålet, eftersom der kun er gået 1,5 år. Nævnet fortolker derfor tommelfingerreglen strengt. Der tages derfor et andet standpunkt end i afgørelsen fra Borgmester Jensens Alle 35, hvor man anser det for vedligeholdelsesarbejde, selvom lejeperioden var 19 måneder. Fælles for begge afgørelser er dog, at lejer hæftede for betaling af fraflytningskravet.

---

<sup>75</sup> Følger af Ministeren svar af 10.02.15 til spm. Nr. 10 fra Charlotte Dyremose, samt af fremsættelsestalen

<sup>76</sup> Ministeren svar af 16.03.15 til spm. Nr. 106 fra Charlotte Dyremose (Spm. 106)

## 4. Konsekvenser ved fraflytning

Der vil i det følgende blive undersøgt, hvad man reelt bruger indflytningssynet til.

### 4.1 Formål med fraflytningssyn

Formålet med det obligatoriske fraflytningssyn er at sikre dokumentation for lejemålets stand ved fraflytning. Denne kan sammenlignes med standen, lejemålet havde ved indflytning, hvormed man kan finde ud af, hvad lejerens reelle istandsættelsespligt er. Formålet med fraflytningssynet er altså, at udlejer skal kunne dokumentere, at der er et reelt tab enten som følge af lejers misligholdelse, eller grundet lejemålet bærer præg af slid og ælde.

Sagen U.2019.724 behandlede kravet om, at udlejer skal have lidt et tab for at kunne være berettiget til at kræve istandsættelse for lejemålet. I sagen solgte udlejer sin ejendom, hvor en bank lejede nogen lokaler. Ejendommen blev solgt i 2013 med overtagelse i 2015. En af betingelserne for købsaftalen var, at banken var fraflyttet på overtagelsesdagen, samt at ejendommen skulle overtages i den stand, hvori den fandtes på tidspunktet for købsaftalen. Udlejer skulle sørge for, at alle forpligtelser med lejer var udlignet før overtagelsesdagen. Af lejeaftalen mellem udlejer og lejer fulgte, at lejer skulle aflevere lejemålet i samme stand som ved indflytning. Parterne var enige om, at dette ikke var sket. Udlejer rejste derfor istandsættelseskrav mod lejer på 1,8 mio. kr. Højesteret fandt, at da ejendommen allerede var videresolgt til en fast pris, hvor der intet krav var om at istandsætte ejendommen, havde udlejer ikke lidt et tab. Et istandsættelseskrav mod lejer, når der fra købers side intet krav var om istandsættelse, ville derfor begunstige udlejeren. Udlejers krav mod lejer var derfor ikke berettiget, hvormed udlejer ikke kunne kræve udbedring af mangler fra lejer.

### 4.2 Fraflytning efter de gældende regler i lejelovens § 98

Det lovpligtige fraflytningssyn følger af lejelovens § 98:

#### § 98

*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, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.*

*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. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.*

*Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.*

*Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.*

*Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejers krav på istandsættelse efter stk. 1.*

Hvordan og i hvilken stand, lejeren skal overlevere det lejede til udlejer ved fraflytning, følger af lejelovens § 98, stk. 1. Som allerede omtalt, så kan lejer ikke pålægges at sætte det lejede i bedre stand, end hvori lejeren overtog den. Denne bestemmelse er, som omtalt længere oppe, vigtig i udmålingen af hvad udlejer kan kræve af lejer ved fraflytning.<sup>77</sup> Ligeså giver den bivirkning for, at udlejer skal dokumentere, hvor god stand lejemålet er i ved start, således at udlejers krav ved fraflytning ikke formindskes.<sup>78</sup> Dette ud fra forudsætningen om, at udlejer ønsker at få lejer til at dække den største del af istandsættelsesarbejdet, således at udlejer ikke skal dække denne omkostning. For at give udlejer et bedre standpunkt for et berettiget krav, kræver det, at lejemålet er dokumenteret at være nyistandsat ved indflytning.<sup>79</sup>

Pligten til at afholde fraflytningssyn gælder, såfremt man udlejer mere end en beboelseslejlighed på tidspunktet, hvor fraflytningssynet afholdes, jf. LL § 98, stk. 3. Ændringer i antallet af beboelseslejligheder, man udlejer, kan medføre, at fraflytningssynet opstår eller bortfalder. Pligten til

---

<sup>77</sup> Følger af afgørelse fra Klostergade 7A, hvor udlejer efter en lejeperiode på 6 måneder ikke kunne kræve at lejer nyistandsatte lejemålet.

<sup>78</sup> Dog under forudsætning om, at udlejer ikke må lyve om lejemålets stand, som det ses fra afgørelsen Koldinggade 30, hvor lejers billedokumentation fastlagde en anden stand end den som lejekontrakten angav.

<sup>79</sup> Modsat sag fra Huslejenævnet i Randers med sagsnr. 190-16 hvor 25 års lejeperiode uden vedligeholdelse, ikke kunne berette udlejer i at nyistandsætte lejemålet, da det ikke var nyistandsat ved indflytning.

at afholde fraflytningssyn skal derfor ikke vurderes på samme tid som pligten til at afholde indflytningssyn. Det kan derfor i et lejeforhold være udlejers pligt at afholde et indflytningssyn ved lejeforholdets start, men ikke pligtigt for udlejer at afholde fraflytningssyn ved lejeforholdets slut og modsat. Bestemmelserne om fraflytningssyn er gældende efter lejelovsændringen den 01.07.15, hvormed reglerne også gælder for lejeforhold indgået før lejelovsændringen.<sup>80</sup>

Udlejer skal skriftligt indkalde lejer til fraflytningssyn med mindst en uges varsel, jf. LL § 98, stk. 3. Det er udlejers pligt at indkalde og foretage syn efter de gældende regler. Udlejeren kan indkalde lejeren med kortere varsel, såfremt lejeforholdet er ophævet, eller lejer fraflytter før tid. Dette kan være, hvis lejemålet er genudlejet før opsigelsesperiodens udløb, hvor udlejer har fulgt lejers ønske om hurtig genudlejning. Der kan gives følgende eksempel, hvor lejer er ude af opsigelsesperioden den 31.07.21, men ønsker genudlejning før tid. Udlejer finder en ny lejer, som vil overtage lejemålet fra den 15.06.21, hvilket den opsigende lejer godkender. Lejeaftalen bliver underskrevet den 07.06.21, og den opsigende lejer kan være ude den 10.06.21, hvor udlejer skal have nogle dage til at istandsætte. Her skal fraflytningssynet kunne indkaldes med få dages mellemrum. Dermed vil det i dette tilfælde ikke være muligt at indkalde med en uges varsel. Dette må lejer indrette sig på, da den hurtige genudlejning sker på lejers foranstaltning.

Lejemålet skal synes senest 2 uger fra udlejeren er blevet bekendt med, at lejer er fraflyttet adressen, jf. § 98, stk. 3. Fristen starter typisk fra lejer afleverer nøglerne til lejemålet og dermed ikke længere disponerer over det.<sup>81</sup>

Mange af de samme principper fra indflytningssynet går igen i reglerne om fraflytningssynet. Udlejer og lejer gennemgår f.eks. også synet sammen, hvoraf manglerne ved lejemålet bliver registreret i en fraflytningsrapport, som skal udleveres til lejer i forbindelse med synet jf. LL § 98, stk. 4. Udlevering af rapporten kan ske digitalt eller med en fysisk kopi. Såfremt lejer ikke dukker op til fraflytningssynet eller ikke vil kvittere for modtagelse af rapporten, skal rapporten sendes til lejer inden for 2 uger fra synet, jf. LL § 98, stk. 4. I rapporten bliver der registreret, om der er mangler som følge af misligholdelse eller manglende vedligeholdelse.<sup>82</sup> Ligesom ved indflytningssynet stilles der ingen formkrav til rapporten, andet end at den skal være skriftlig.<sup>83</sup> Rapporten skal klart og tydeligt indeholde, hvilke krav udlejer vil gøre gældende overfor lejer. Det skal klart fremgå, hvor i lejemålet

---

<sup>80</sup> Vejledningen, pkt. 3.2, s. 6

<sup>81</sup> Vejledningen, pkt. 3.3.2, s. 7

<sup>82</sup> Vejledningen, pkt. 3.3.2, s. 7

<sup>83</sup> Edlund 2020, s. 641

der er mangler, og hvilke mangler der er tale om.<sup>84</sup> Parterne skal altså følge samme princip som ved indflytning, hvor lejemålet skal gennemgås ”rum for rum” og ”flade for flade”.

Huslejenævnet i København fandt i afgørelse fra den 15. marts 2021 fra adressen Fyrbødervej 12, at udlejer ikke havde overholdt formalia for at gøre krav om istandsættelse ved lejers fraflytning gældende. Lejer skulle derfor ikke betale for istandsættelse. Lejer fik fuldt medhold, hvormed udlejer blev pålagt at betale et tillægsgebyr på 6.000 kr. til nævnet.

Formalia for udlevering af rapport til lejer og lejers underskrivelse heraf er de samme som på området for indflytningssynet. Lejers underskrivelse af fraflytningsrapporten angiver udelukkende en tilkendegivelse af, at lejer har deltaget i udførelsen af rapporten, har læst, og modtaget den.<sup>85</sup> Parterne skal derfor ikke være enige om indholdet. Såfremt lejer har indvendinger herimod, skal disse indbringes for huslejenævnet, jf. LL § 106, stk. 1, nr. 4.

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn fandt i afgørelse fra den 07.04.21 fra adressen Frederiksborgvej 220, at lejer ved sin underskrift anerkendte at hæfte for fraflytningsrapportens krav. Som angivet i afsnit 2.4 er udgangspunktet, at en lejer ved dennes underskrivelse på en rapport tilkendegiver at have udfærdiget rapporten sammen med udlejer og kvitteret for modtagelse heraf.<sup>86</sup> Nævnet i pågældende afgørelse kom dog frem til, at eftersom udlejer har givet lejer ”*mulighed for at skrive under uden at anerkende indholdet af fraflytningsrapporten*”<sup>87</sup>, men at lejer valgte at skrive under på, at denne var enig i fraflytningsrapportens indhold, så skulle det forstås som lejers tilkendegivelse af, at lejemålet fremstod som angivet i fraflytningsrapporten. Udlejers krav for maling og slibning og lakering af gulv blev derfor anerkendt.

Hvis udlejer ikke overholder formalia for fraflytningssyn og udformning af fraflytningsrapporten, bortfalder udlejers krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, jf. LL § 98, stk. 5.

Udlejer skal godtgøre, at istandsættelse er påkrævet. Hvis fraflytningsrapporten ikke er tilstrækkelig klar eller udelader forhold, mister udlejer sit krav på istandsættelse ved fraflytning, jf. LL § 98, stk. 2. Med undtagelse af mangler som ikke kunne erkendes ved almindelig agtpågivenhed, eller skyldes lejers svigagtig handling, jf. LL § 98, stk. 2.

---

<sup>84</sup> Vejledningen, pkt. 3.3.3, s. 7

<sup>85</sup> Fremgår af ordlyden af diverse afgørelser, samt af vejledningen, pkt. 2.3.4, s. 4

<sup>86</sup> Følger af afgørelsen fra Rundhøj Alle 61F modsætningsvist.

<sup>87</sup> Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn – Frederiksborgvej 220, s. 10

Huslejenævnet i Helsingør fandt i afgørelse fra den 23.03.21 for adressen Gefionsvej 116, at udlejer ikke havde medtaget krav for slibning og lakering af gulvet i fraflytningsrapporten, hvorfor kravet bortfaldt, jf. LL § 98, stk. 5. Nævnet udtalte, at forhold som ridser i lakken på gulvet skulle noteres og medtages i fraflytningsrapporten, for at udlejer var berettiget til at kræve det af lejer. Formalia for fraflytningssynet skulle derfor fortolkes indskrænkende og gav ikke plads til råderum.

Huslejenævnet i Horsens fandt i afgørelse fra den 28.03.19 for adressen Sjællandsgade 18, at udlejer ikke havde dokumenteret, at der var behov for vedligeholdelse, eftersom lejerne alene havde boet i lejemålet i 1 år og 11 måneder. Ligeså var der ikke tilstrækkeligt billeddokumentation til at kunne antage, at lejerne havde misligholdt lejemålet. Udlejer havde derfor ikke tilstrækkelig dokumenteret behovet for istandsættelse, jf. LL § 98, stk. 2.

Huslejenævnet i Aarhus fandt i afgørelse fra den 09.01.19 for adressen Eckersbergsgade 28-30, at udlejer ikke havde godtgjort, hvorfor det var påkrævet at lejer, som havde beboet lejemålet i 5 måneder, skulle male ved fraflytning. Da lejer havde medgivet, at en synlig plet på gulvet var lavet af dem, var udlejer berettiget i sit krav på udbedring heraf. Udlejers krav på maling var ikke berettiget, grundet manglende dokumentation, men pletten på gulvet var berettiget som lejers misligholdelse af lejemålet, grundet lejers skriftligt tilkendegivelse.

Af huslejenævnenes og domstolenes praksis ses en tendens til, at dokumentation alene ved fraflytningsrapporten ikke er tilstrækkelig. Man kræver at udlejer, samtidig med at denne dokumenterer sit krav ved rapporten, også dokumenterer ved billeder, således at kravet på udbedring er fuldt dokumenteret.<sup>88</sup> Dog ses der i afgørelse fra Huslejenævnet i Gladsaxe fra den 19.11.19 fra Søborg Hovedgade 215, at udlejer, til trods for at denne ingen billeddokumentation kunne fremlægge for lejemålets stand ved fraflytning, fik medhold i sit istandsættelseskrav på slibning og lakering af gulvene. Udlejer oplyste, at underboen flere gange havde hørt, at møblerne i lejers bolig var blevet slæbt hen over gulvene ved fraflytning. Nævnet tog udlejers forklaring til følge. Nævnet nedsat udgiften til 4.000 kr., da de mente, at udlejers oplyste pris var uforholdsmæssig høj.

Lejemålets stand ved fraflytning skal sammenholdes med lejemålets stand ved indflytning. Såfremt man kan dokumentere tydelige forskelle, så kan det berettige udlejers krav på istandsættelse. Som før omtalt i afgørelsen fra Danshøjvej 1 blev lejers påstand, om at lejemålet ved fraflytning fremstod i samme stand som ved indflytning, taget til følge. Lejer havde ved indflytning taget billeder, som viste en detaljeret dokumentation af den faktiske stand af lejemålet ved indflytning. Heraf medgav nævnet,

---

<sup>88</sup> Som det ses i afgørelsen fra Sjællandsgade 18

at det tydeligt fremgik, at lejemålets faktiske stand var værre, end hvad indflytningsrapporten angav, og at standen for det fraflyttede lejemål ikke bar præg af en tydelig forskel i forhold til indflytning, hvorfor lejer ikke hæftede for maling af lejemålet.

#### 4.3 Konsekvensen af manglende indflytningssyn

Der kan spørges om, hvad man reelt kan bruge indflytningssynet til, hvis en indflytningsrapport alligevel angiver udlejers version af lejemålets stand, og udlejer derfor som udgangspunkt kan skrive, hvad end denne har lyst til deri. Det følger dog som en konsekvens, at såfremt lejemålets stand ikke er konstateret ved et indflytningssyn, og dertilhørende indflytningsrapport, kan udlejer ved fraflytning ikke kræve, at lejer hæfter for udførelse af almindeligt vedligeholdelsesarbejde som maling af vægge, døre, lofter og træværk eller behandling af gulve, jf. LL § 9, stk. 4. Kritikere af lovændringen mener, at dette principielt betyder, at udlejer bliver snydt, for hvad der ellers kan være et berettiget krav.<sup>89</sup> Af danske udlejerers skriftlige indlæg fra den 05.02.15, fremgår at: ”*Manglende dokumentation for lejlighedens stand ved indflytning, vil som oftest komme udlejer til skade*”.<sup>90</sup> Dertil mener Danske Udlejere også, der skal skeles til den ekstra omkostning, som kravet om obligatoriske indflytningssyn skaber for udlejer.

Indflytningsrapporten er den fra hvor udgangspunktet for lejemålets stand ved overtagelse skal fastsættes. Ved fraflytning bliver denne relevant, da der ved lejelovsændringen kom et krav om, at udlejer skulle dokumentere, at der var brug for udbedring af mangler, ud fra at udlejeren ikke kunne forpligte lejer at sætte det lejede i en bedre stand end hvori den var ved indflytning, jf. LL § 98, stk. 1. Indflytningsrapporten er med forbehold for lejers eventuelle mangelsindsigelser, da det er lejers adgang til at fortælle hvordan lejemålets stand er ved indflytning. Som angivet i afsnit 2.3 og 2.4 skal formalia for området overholdes. Såfremt udlejer ikke overholder formalia, kan udlejeren fortabe sin ret til at kræve vedligeholdelsesarbejdet udført på lejers regning. Som eksempel ses der i sagen fra Søndergade 41, at den manglende modtagelse af indflytningsrapporten blev fortolket strengt, hvormed udlejer ikke var berettiget til at kræve istandsættelse grundet den manglende vedligeholdelse af lejer. Dette selvom kravet var berettiget.

Som nævnt i afsnit 3.3. anlagde Huslejenævnet i København for adressen Artillerivej 106 en vurdering om, at eftersom lejemålet viste et behov for malerarbejde, efter lejer havde beboet lejemålet i 1,5 år, kunne dette ikke anses som at lejer ikke havde overholdt sin vedligeholdelsespligt, men at

---

<sup>89</sup>DU, s. 2

<sup>90</sup> DU, s. 2



lejer havde misligholdt lejemålet. Nævnet har altså anlagt en vurdering om, at eftersom lejeperioden ikke stemmer overens med vejledningens tommelfingerregel for, hvornår man kan indrette sig på istandsættelse, så må det ved behov for malerarbejde kunne fortolkes som, at lejer har misligholdt lejemålet. Et krav herom kræver derfor ikke, at udlejer har udført et indflytningssyn, hvormed udlejer i denne situation stadig kan få fraflytningskravet dækket af lejer.

Ligeså anlagdes der i afgørelsen fra Norupvej 5B en vurdering om, at det store antal af huller i lejemålets vægge var tegn på lejers misligholdelse. At udlejer ikke havde udfærdiget en indflytningsrapport, kom derfor ikke denne til skade, da udlejer var berettiget til udbedring af lejers misligholdelse.

Der ses derfor af de sidste to domme, at huslejenævnene i situationen kan vurdere, hvorvidt noget har brug for udbedring og derved kan fortolkes som lejers misligholdelse af lejemålet, da denne har misligholdt sin pligt til at behandle lejemålet forsvarligt, jf. LL § 25. Indflytningssynet har ingen virkning, i de forhold hvor lejer har misligholdt lejemålet. I dette tilfælde er lejeren ansvarlig for, skaden der er sket, hvormed denne hæfter herfor. Afgørelserne viser, at grænsen mellem hvad der kunne anses som en misligholdelse kontra hvad der kunne konstateres som lejers manglende vedligeholdelse, er snæver.

Man kan forestille sig at mange udlejere kommer med spørgsmålet om hvad man skal bruge en indflytningsrapport til, når man alligevel som udlejer kan skrive hvad man vil i den, uden at lejers protester behøves at blive hørt, og lejer alligevel ved dennes mangelliste skal gøre de faktiske mangler gældende overfor udlejer, således at denne ikke kommer til at hæfte for dem ved fraflytning. Ligeså ses der ved retspraksis, at man kan fortolke behov for istandsættelse af maling af vægge, som lejers misligholdelse, såfremt det f.eks. er før tommelfingerreglen angivet af vejledningen eller hvis man vurderer, at der er uforholdsmæssigt mange huller i væggene, jf. afgørelse fra Artillerivej 106 og Norupvej 5B. Ud fra denne betragtning kan det faktum at man skal lave indflytningsrapport, virke omsonst og uden egentlig essens.

#### 4.4 Skønsmæssig vurdering ved fraflytning

Hvornår en lejer skal betale for istandsættelse, og hvorvidt noget er en misligholdelse eller ej, afhænger som ovenfor omtalt af vurderingen, anlagt ved fraflytningssynet. For at give et indblik i hvor forskellige de skønsmæssige vurderinger kan være, ud fra hvad huslejenævnene har lagt vægt på i bedømmelsen af fraflytningskravet, er der nedenfor opstillede fem afgørelser til illustration.

Afgørelserne er analyseret efter lejeforholdets længde, hvormed den afgørelse med kortest lejeperiode præsenteres først.

Huslejenævnet i Helsingør fandt i afgørelse fra den 17.12.20 for adressen Klostergade 7A, at udlejer kun var berettiget til at få dækket en del af udgiften til maling, selvom udlejer havde et berettiget krav grundet ophæng fra hylder og tv på lejemålets vægge. Udlejers fraflytningskrav på 11.062,50 kr. blev derfor nedsat til 1.945,50 kr., som også inkluderede udgift til vinduespudsning. Nævnet fandt ikke, at der under forudsætning for normal istandsættelse kunne kræves mere af lejer efter den korte lejeperiode på 6 måneder. Udlejer var derudover ikke berettiget til at komme med supplerende krav, efter at fraflytningssynet var overstået. Af afgørelsen ses der konsensus på området for supplerende krav, hvor diverse nævn er enige i, at der er tale om en absolut frist i LL § 98, stk. 2.<sup>91</sup>

Huslejenævnet i Odense fandt i afgørelse fra den 25.02.21 for adressen Skt. Hans gade 79, at udlejer efter et 14 måneders lejeforhold var berettiget til at få dækket maling af lejemålet, der beløb sig til 23.781,25 kr. Lejer påstod, at det ikke kunne være rimeligt, at denne skulle pålægges at istandsætte med maling af lejemålet, da denne ikke havde boet der særligt længe, og vedligeholdelse derfor ikke allerede kunne være påkrævet. Nævnet fandt, at udlejer var berettiget i sit krav, eftersom lejemålet var efterladt med lyserøde vægge. Det var derfor et berettiget krav, at lejemålet skulle bringes tilbage i den stand, som den var i ved lejeforholdets begyndelse. Kravets størrelse var berettiget under hensyn til lejemålets størrelse.

Huslejenævnet på Nordfyn fandt i afgørelse fra den 12.07.19 for adressen Stadionvej 27, at udlejers krav efter et lejeforhold på 15 måneder skønsmæssigt skulle nedsættes med 50 %. Nedsættelsen skulle ske, da udlejer ikke kunne forlange nyistandsættelse efter en kort lejeperiode. Nævnet skønnede kravet for lejers vedligeholdelsespligt ud fra lejeperiodens længde.

Huslejenævnet i København fandt i afgørelsen fra den 17.02.21 for adressen Amagerfælledvej 124, at udlejer var berettiget i sit krav om istandsættelse af lejemålet efter 4 års beboelse. Lejemålet blev overtaget nyistandsat. Under hensyn til gammel fugtskade, og tvivl om udlejer ikke havde udbedret denne, nedsatte nævnet kravet til maling til 22.000 kr. som adskilte sig fra udlejers opgørelse med ca. 2.000 kr. Fugtskaden fremgik af udlejers billeddokumentation ved fraflytning. Nævnet fandt derudover, at lejer hæfter for slibning og lakering af gulvene, da billeddokumentationen viste et behov for udbedring af skader, og at dette ikke kunne ses som uhensigtsmæssigt at kræve efter en lejeperiode

---

<sup>91</sup> Følger bl.a. af afgørelse fra Gefionsvej 116, hvor kravet om slibning og lakering af gulvene ikke var fremsat på fraflytningssynet, hvormed kravet bortfaldt.

på 4 år. Det fandtes ikke dokumenteret, at der var behov for rengøring, hvorfor krav herom ikke var berettiget.

Huslejenævnet i Helsingør fandt i afgørelsen fra den 05.02.21 for adressen Brostræde 5, at udlejer var berettiget i sit krav om istandsættelse af lejemålet efter 4,5 års beboelse, som beløb sig til 107.756,25 kr. Lejemålet var overtaget med nymalede vægge, og med gulve, der ikke var nyslebne, men i god stand og uden mangler. Efter 4,5 års beboelse, hvor lejer ikke havde overholdt sin vedligeholdelsespligt, var udlejer berettiget til at kræve maling af vægge og lofter. Træværket var misligholdt, hvorfor lejer hæftede for udbedring heraf. Nævnet fandt derudover, at på trods af at lejemålet ikke havde nyslebne gulve ved indflytning, hæftede lejer for afslibning og lakering af gulvene, da der flere steder på gulvene var mærker ved fraflytning. Det faktum, at fraflytningssynet blev afholdt virtuelt, kom ikke udlejer til skade.

Det ses i ovenstående domme, at der i bedømmelsen af, hvorvidt lejer hæftede for istandsættelse grundet manglende vedligeholdelse, anlægges et skøn ud fra momenterne; om udlejer havde dokumenteret sit krav ”flade for flade”, hvor lang lejeperioden var og i visse tilfælde hvor stort lejemålet havde været. Da alle situationer er forskellige, kan man ikke sætte skøn under regel. Dette ville forudsætte, at man oplyste en udtømmende liste over virkningen af forskellige mangler ud fra forskellige scenarier ved fraflytning. Dette vil ikke være fordelagtigt for nogen, ligeså også spekulativt om det kan lade sig gøre, da der kan foreligge mange forskellige situationer, hvor der ved et fraflytningssyn skal vurderes konsekvensen heraf. Kan udlejer f.eks. tage for maling af vægge med få huller, er der flere huller i et lejemål, end der er normalt, fremgår gulvene i dårligere stand end ved indflytning, hvis det er rå trægulve, er de så tydeligt mere mørke end ved indflytning osv. Tag f.eks. afgørelsen fra Skt. Hans gade 79. Er aflevering af et lejemål med lyserøde vægge ikke i overensstemmelse med at aflevere i kontraktmæssig stand? Foreligger der en misligholdelse af lejeaftalen? Eller er det en vedligeholdelsespligt, som forudsætter et indflytningssyn for at udlejer kan udbedre forholdet? I denne situation må det være op til den konkrete vurdering ved fraflytningssynet, hvormed der ikke kan presses en regel ned over det.<sup>92</sup>

Som vist i de fem afgørelser, er det ikke lige til at vurdere, hvornår noget påhviler lejer at udbedre, og hvornår det er udlejer, der skal bære istandsættelsesudgiften.<sup>93</sup> Søren Slot Lucas og Daniel Skov

---

<sup>92</sup> Ligeså følger det af afgørelsen fra Brostræde 5 hvor gulvene ikke var nyslebne ved indflytning, men der efter 4,5 år kunne kræves at få dem afslebet grundet mærker i gulvet.

<sup>93</sup> F.eks. 50 % af fraflytningskrav hæftede lejer for i afgørelsen fra Stadionvej 27, mens lejer i afgørelsen fra Klostergade 7A kun hæftede for ca. 2.000 kr. af udlejers fraflytningskrav på ca. 11.000 kr.

har i artiklen: ”Fem år med begrebet normal istandsættelse i private lejeforhold – status og problematikker”<sup>94</sup> analyseret, hvordan huslejenævn har afgjort forskellige tvister om normal istandsættelse. Som en del af denne fortolkning, har de inddraget, hvilken rolle lejeforholdets længde har haft.

Som analyse af nævnspraksis lægges der vægt på afgørelsen fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn i sagsnr. 2018-0088025. Flertallet fandt, at udlejer ikke havde dokumenteret, at lejer ikke havde opfyldt sin vedligeholdelsespligt til trods for, at der af billeddokumentationen fremgik små mærker og farveforskelle på væggene. Lejeperiodens længde på 19 måneder blev der lagt afgørende vægt på. Mindretallet fandt, at der skulle anlægges en ordlydsfortolkning af begrebet normal istandsættelse, hvormed lejer skulle aflevere lejemålet uden slid og ælde, jf. LL § 98, stk. 1. Vejledningens fortolkningsgrundlag skulle lægges til grund, hvor istandsættelseskravet skulle vurderes ”flade for flade”, jf. LL § 19, stk. 2. Artiklen bemærker, at det faktum, at flertallet lagde lejeperiodens længde til grund for, at udlejer ikke var berettiget til at få for et dokumenteret istandsættelseskrav, er problematisk henledt til ministerens svar til spm. 106 under lovbehandlingen: ”Der kan ikke af retspraksis udledes en endelig grænse for, hvornår den almindelige vedligeholdelsespligt indtræder.”<sup>95</sup>

Artiklen inddeler efterfølgende 38 afgørelser i tre grupper med overskrifterne: ”lejeperiodens længde uden betydning”, ”lejeperiodens længde som central faktor” og ”lejeperiodens længde sættes på formel”. Under gruppen ”lejeperiodens længde uden betydning”, finder artiklen frem til, at forskellige nævn har anerkendt, at udlejer kan være berettiget til normal istandsættelse, på trods af en kortere lejeperioden end de 3-5 år. Dette afhænger af et individuelt skøn for lejemålets stand ved fraflytning, samt lejers pligt til at vedligeholde. Gruppen: ”Lejeperiodens længde som central faktor” indeholder de afgørelser, hvor udlejers istandsættelseskrav nedsættes eller bortfalder grundet kortere lejeperioder end den, vejledningen har givet som tommelfingerregel. Artiklens sidste gruppe af afgørelser: ”Lejeperiodens længde sættes på formel”, tages der ikke konkret stilling til vedligeholdelsesbehovet. I stedet beregnes vedligeholdelsesbehovet ud fra tommelfingerreglen i vejledningen på 5 år. Herefter skal lejeforholdets periode divideres med antal måneder som der går på 5 år (60 måneder), hvorefter denne brøk skal multipliceres med, hvad det koster at istandsætte lejemålet. Formlen er som følger:

---

<sup>94</sup> TBB2020.541

<sup>95</sup> Spm. 106

Lejers hæftelse for istandsættelse = (Boperioden i måneder) / (60 måneder) \* kostpris for nymaling<sup>96</sup>

Det følger af denne gruppe, at visse nævni i visse afgørelser har taget afstand fra at tage en individuel vurdering. F.eks. nævnes der følgende afgørelse: ”Faaborg-Midtfyn Huslejenævn udtalte i sagsnr. 03.09.09-P21-12-17: »Det fulde beløb for en ”normal-istandsættelse” findes derimod ikke at kunne medtages. Der kan medtages en del deraf svarende til lejetiden i forhold til en periode på 5 år eller 11/60.«”<sup>97</sup> Denne fremgangsmåde til håndtering af fraflytningssager er til dels fornuftig. Lejeren vil over tid udsætte lejermålet for slid og ælde, og på denne måde vil der uanset hvad kunne tages en andel til dækning heraf. Fremgangsmåden er problematisk, da der er forbud mod skøn under regel. Da lovgiver har fastsat, at der skal tages en konkret vurdering i den enkelte sag, er der pligt til at skønne.<sup>98</sup> For de afgørelser, der ikke bunder i en konkret vurdering af lejermålet ”flade for flade”, er det usikkert, hvorvidt de er korrekte.

Artiklen konkluderer, at betragtningen om skøn, som baseres på en ”flade til flade” vurdering, er den mest hensigtsmæssige for udlejer, da udlejer her er berettiget til at kræve, at lejer hæfter for mangler ved lejermålet, såfremt dette kan dokumenteres, og formalia er overholdt.<sup>99</sup> Heraf kan lejer også nemmere indregne sig på, hvad der kan kræves ved fraflytning, hvormed lejer kan forebygge istandsættelseskravet ved selv at vedligeholde. Lejer kan vurdere lejermålets stand ved at sammenligne den nuværende stand med standen ved indflytning. Artiklen kommer frem til, at man skal fortolke loven for, hvad intentionen med lovændringen var; *at udlejer ikke skal kunne kræve, at lejer skal istandsætte et lejermål, hvor det ikke er nødvendigt.*<sup>100</sup>

Artiklens fortolkning af, hvorledes gældende ret skal forstås i forbindelse med normal istandsættelsesbegrebet ved fraflytning, er: ”... at der skal tages udgangspunkt i standen ved fraflytning og sammenholdes med standen ved indflytning, og kun i tvivlstilfælde skal der skeles til lejeperiodens længde”.<sup>101</sup> Artiklen er enig med Edlund og Grubbes opfattelse.<sup>102</sup> Artiklen giver udtryk for, at man ikke kan tage udgangspunkt i lejeperiodens længde ved vurdering af, hvorvidt et

---

<sup>96</sup> TBB2020.541, s. 5

<sup>97</sup> TBB2020.541, s. 5

<sup>98</sup> TBB2020.541, s. 6

<sup>99</sup> TBB2020.541, s. 5

<sup>100</sup> TBB2020.541, s. 6

<sup>101</sup> TBB2020.541, s. 7

<sup>102</sup> Edlund 2020, s. 649-650

istandsættelseskrav er rimeligt. Denne vurdering bæres alene af, om der er behov for istandsættelse henset til standen ved indflytning.

Artiklen og specialets analyse af afgørelser viser sammenlignelige situationer for, hvordan man hos huslejenævnene har håndteret problematikker opstået i fraflytningsøjeblikket.

I afgørelsen fra Bjergegade 14D blev udlejers fraflytningskrav nedsat til 30 %. Den skønsmæssige nedsættelse skyldes manglende billeddokumentation for lejemålets stand ved fraflytning, hvormed udlejer ikke havde godtgjort behovet for vedligeholdelse. Nævnet fandt, at man skulle sammenholde vedligeholdelsesaspektet med lejeforholdets længde på 13 måneder. Udlejers krav blev derfor nedsat til 30 %. Da afgørelsen ikke tager stilling til det konkrete vedligeholdelsesbehov, men i stedet sætter kravet på formel, kan denne afgørelse sammenholdes med artiklens gruppe tre: *"lejeperiodens længde sættes på formel"*. Af artiklens argumentation følger, at eftersom denne slags afgørelser ikke tager udgangspunkt i en konkret vurdering af lejemålet "flade for flade", harmonerer det ikke med lovens formål. Det er derved spekulativt, om afgørelsen ville have fået samme resultat ved domstolene.

I afgørelse fra Huslejenævnet i Horsens fra den 04.04.19 for adressen Rosensgade 50, blev udlejers fraflytningskrav reduceret fra 7.021,25 kr. til skønsmæssigt 2.000 kr. Selvom der af billeddokumentationen fremgik behov for istandsættelse, fandt nævnet, at grundet lejeforholdets længde på 13 måneder, kunne udlejer ikke få for et ellers berettiget krav, da lejers vedligeholdelsespligt endnu ikke kunne siges at være indtrådt. Denne afgørelse læner sig derfor op ad artiklens gruppe: *"lejeperiodens længde som central faktor"*.

I afgørelsen fra Stadionvej 27 blev udlejers fraflytningskrav nedsat med 50 %, grundet lejeforholdets korte periode på 15 måneder. Denne afgørelse læner sig op af artiklens grupper: *"lejeperiodens længde som central faktor"*, hvoraf der ikke tages en konkret og individuel vurdering, men estimeres en procentsats, som må være "rimelig" at lejer betaler af et ellers berettiget krav.

I afgørelsen fra Borgmester Jensens Alle 35, ses det, at selvom lejeperioden var på 19 måneder, fandtes det dokumenteret, at der var behov for maling af vægge. I denne afgørelse tages der derfor en konkret vurdering af lejemålets stand til trods for en kortere lejeperiode end den angivne som tommelfingerregel. Bevis spørgsmålet for behovet for afvaskning, pletmaling og maling af lofter viser vigtigheden af, at udlejer skal dokumentere sit krav ved fraflytning. I pågældende afgørelse var der ingen stillingtagen til lejeperiodens længde. Afgørelsen hører derfor under artiklens gruppe: *"Lejeperiodens længde uden betydning"*.

Huslejenævnet i Thisted fandt i afgørelse fra den 29.10.19 for sagen med sagsnr.: 03.09.09-K02-9-19, at udlejer ikke var berettiget i sit istandsættelseskrav, grundet den korte lejeperiode på 1 år. Faktummet om at udlejer selv havde udført arbejdet, hvormed der ingen faktura fremgik, blev ikke inddraget i bedømmelsen.

I afgørelsen fra Sjællandsgade 18 bortfalder udlejers krav på udbedring af lejers manglende vedligeholdelse, henset til lejeperiodens korte længde på 1 år og 11 måneder. Afgørelsen er endnu et eksempel på at huslejenævnet ikke har forholdt sig til, hvorvidt der var behov for istandsættelse.

I afgørelsen med sagsnr. 190-16, fandt nævnet, at udlejer var berettiget til 50 % af udgiften til istandsættelse ved fraflytning, da lejemålet ikke var nyistandsat ved indflytning, men at det var tydeligt, at lejemålet ikke var vedligeholdt gennem årene. Efter en lejeperiode på 26 år, må det være givet, at lejemålet skal istandsættes for lejers regning, uanset om lejemålet var nyistandsat eller ej. Dette under forudsætning af, at lejer havde vedligeholdelsespligten, og at lejemålet, såfremt det ikke fremstod i en god og forsvarlig stand under lejeforholdets beståen, var udlejers pligt at bringe det i en sådan stand, jf. LL § 9, stk. 1.<sup>103</sup> Det kan altså konkluderes, at lejemålet var i en god stand ved indflytning. At lejer ikke efter en lejeperiode på 26 år, som væsentlig overstiger vejledningens tommelfingerregel på 5 år, skal hæfte for den fulde istandsættelse, virker derfor problematisk taget ud fra artiklens synspunkt om, at lejemålets stand skal vurderes ud fra behovet vurderet ”flade for flade”, og at der i tvivlstilfælde skal inddrages lejeforholdets længde.

Der ses altså en tilsvarende problemstilling for specialets område sammenholdt med artiklens analyse. Huslejenævnene har forskellige måder at fortolke begrebet normal istandsættelse på. Vurderingen, der anlægges af de forskellige nævn, er ikke ens. Dette kan have konsekvenser for parternes retssikkerhed. Parterne skal kunne indregne sig på, hvordan ”spillereglerne” på et givent lovområde er.<sup>104</sup> Herunder hører, at udlejer skal kunne indregne sig på, hvad denne kan kræve af en lejer i en given situation, og omvendt skal en lejer kunne indregne sig på, hvad der kan kræves af denne.<sup>105</sup> Det findes problematisk, såfremt ens sag bliver behandlet forskelligt, ud fra hvilket huslejenævn, man får behandlet den hos. Dog må det være givet, at der ved skønsmæssig vurdering af, hvorvidt et lejemål skal istandsættes for lejers regning, ikke kan opstilles regler for, hvordan man skal håndtere sagen.

---

<sup>103</sup> Se også afgørelse fra Brostræde 5 hvor gulvene ikke var nyslebne ved indflytning, men der efter 4,5 år kunne kræves at få dem afslebet grundet mærker i gulvet

<sup>104</sup> Munk-Hansen 2014, s. 226

<sup>105</sup> Munk-Hansen 2014, s. 227

## 5. Løsning af tvister

Såfremt der opstår uenighed mellem parterne om, hvorvidt det lejede var mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, eller hvorvidt lejeren skal istandsætte ved fraflytning, skal disse tvister afgøres ved huslejenævnene, jf. LL § 106, stk. 1 nr. 4 og nr. 11. Parterne har også mulighed for at indbringe sagen for boligretten, jf. LL § 107. stk. 1.

Artiklen i ovenstående afsnit angiver problematikken om, at området for anvendelsen af indflytningsrapporten til vurdering af udmålingen af normal istandsættelse, endnu ikke er fastlagt af domstolene.<sup>106</sup> Praksis skal derfor søges hos huslejenævnene, da det er disse der indtil videre har forholdt sig hertil. Som angivet i afsnit 1.3, er huslejenævnene en administrativ praksis, som ikke binder andre instanser end sig selv. Nævnets afgørelser har derfor ikke samme retsvirkning som domstolsafgørelserne. Dog har huslejenævnsafgørelserne konsekvenser for parterne i lejeforholdet. Udlejer kan af afgørelsen pålægges at nedsætte eller trække sit fraflytningskrav tilbage, ligeså kan lejer pålægges at skulle betale mere, end denne finder rimeligt.

Såfremt lejer får fuldt medhold i sin påstand ved huslejenævnet, skal udlejer betale et gebyr på 6.024 kr., jf. boligreguleringsloven § 39, stk. 2.<sup>107</sup> Gebyret kan ikke refunderes såfremt udlejer senere får medhold i boligretten.<sup>108</sup> Der gælder ikke tilsvarende regler for lejer. Udlejer kan ligeledes frakendes retten til at administrere ejendomme i op til 5 år, hvis denne ikke har efterlevet tre eller flere huslejenævnsafgørelser, jf. LL § 113a, stk. 3, pkt. 4. Lejeren har derfor ikke noget at miste ved at tage tvister i huslejenævnet.

Tvister kan opstå, når udlejer og lejer bliver uenige om, hvorvidt lejer bør hæfte for istandsættelse grundet lejers manglende overholdelse af sin vedligeholdelsespligt. Her kan lejer f.eks. mene, at denne ikke skal være forpligtet til at vedligeholde lejemålet efter 1,5 års beboelse. Udlejer kan yderligere kræve, at hakker i gulvet anses som misligholdelse, hvorfor lejeren til fulde hæfter for udbedring heraf. Her er det udlejers interesse at få lejer til at betale for så meget af istandsættelsen som muligt, og lejers interesse at betale for så lidt. Hvor går grænsen for, hvornår noget er en misligholdelse af et lejemål kontra hvornår hører noget til lejers manglende overholdelse af sin vedligeholdelsespligt?

---

<sup>106</sup> TBB2020.541, s. 7

<sup>107</sup> Følger af afgørelse fra Fyrbødervej 12

<sup>108</sup> <https://skive.dk/demokrati-og-kommune/byrad-udvalg-rad-og-naevn/rad-og-naevn/huslejenaevn/> besøgt den 11.05.21



I tvister ved huslejenævnene er der, som anvist i afsnit 4.4, anlagt forskellige skøn. I artiklen, refereret til i afsnit 4.4, opdeles afgørelserne i tre grupper, som angiver hvordan de forskellige huslejenævn har valgt at afgøre en tvist mellem parterne. Heraf konkluderer artiklen ud fra forarbejderne til lovændringen, at to af måderne ikke følger hensigten med loven. Dette begrundet i, at disse ikke lægger vægt på, hvad der konkret ses af behov for at istandsætte i fraflytningsøjeblikket, men enten sætter en formel for at generalisere, eller nedsætter eller bortfalder udlejers krav grundet lejeperiodens længde. Artiklens synspunkt er, at der skal tages udgangspunkt i den egentlige stand ved fraflytning, hvoraf lejer hæfter for istandsættelse, såfremt der ses en forskel af standen ved fraflytning sammenholdt med standen ved indflytningen.<sup>109</sup>

Huslejenævnenes forskellige måder at afgøre en tvist kan ses i eksemplet fra Huslejenævnet i Gladsaxe for adressen Søborg Hovedgade 215, hvor underboen til en forhenværende lejer påstod, at lejerne havde slæbt møblerne hen ad gulvet. Udlejer havde ingen billeddokumentation for sit krav, men grundet underboens påstand, fik udlejer fuldt medhold i sit krav om istandsættelse for slibning og lakering af gulvene. Modsat fandt man ved Huslejenævnet i Aarhus for adressen Eckersbergsgade 28-30, at udlejers fraflytningskrav for maling ikke var berettiget grundet manglende dokumentation.

I sagen fra Huslejenævnet i Horsens for adressen Sjællandsgade 18 fandt nævnet, at udlejer ikke var berettiget i sit fraflytningskrav grundet lejeperiodens korte længde på 1 år og 11 måneder. Nævnet mente, at tegn på manglende vedligeholdelse grundet den korte lejeperiode ikke allerede kunne ses. Ligeså havde udlejer ikke dokumenteret, at der var tale om misligholdelse. Lejerne hæftede derfor ikke for et fraflytningskrav, jf. LL § 98, stk. 1. Modsat fandt Huslejenævnet i København for adressen Borgmester Jensens Alle 35, at det var dokumenteret, at der var behov for maling af vægge på trods af en lejeperiode på 19 måneder.

I sagen fra Huslejenævnet i Helsingør for adressen Bjergegade 14D fandt nævnet, at fraflytningskravet skulle nedsættes til 30 %, da udlejer ingen billeddokumentation kunne fremvise af lejemålets stand ved fraflytning. Udlejers krav kunne derfor ikke tilstrækkeligt dokumenteres, hvormed nævnet fastsatte en procentsats ud fra lejeforholdets længde.<sup>110</sup> Modsat fandt Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn for adressen Danshøjvej 1, at udlejer ikke kunne kræve, at lejer skulle betale for maling af lejemålet, da det ikke var billeddokumenteret.

---

<sup>109</sup> Edlund 2020, s. 649-650

<sup>110</sup> Lignende afgørelse findes ved Huslejenævnet på Nordfyn fra den 27.04.20 for adressen Ejlskovvej 1E, hvor udlejers krav alene blev nedsat grundet lejeforholdets længde.

I sagen fra Huslejenævnet i Odense den 09.02.21 for adressen Promenadebyen 30 fandt nævnet, at udlejers berettigede istandsættelseskrav til maling skulle nedsættes fra 15.908,75 kr. til 8.700 kr. ud fra lejerens indhentede tilbud. Modsat fandt Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn for adressen Koldinggade 30, at lejers indhentede tilbud for udførelse af malerarbejde ikke kunne lægges til grund for at nedsætte fraflytningskravet.

Ligeså udtalte Huslejenævnet i København i afgørelsen for adressen Artillerivej 106, at der efter en lejeperiode på 1,5 år ikke allerede kunne indtræde vedligeholdelsesbehov, hvormed der måtte være tale om, at lejer havde misligholdt lejemålet. En sådan udtalelse strider mod, hvad artiklen i afsnit 4.4 og Edlund og Grubbe (2020) finder, er gældende for området.

Huslejenævnene har også forskellige måder at begrunde deres afgørelser. For eksempel ses det i Huslejenævnet i Helsingørs afgørelser, at der er en tendens til at referere til vejledningen.<sup>111</sup> Ved afgørelserne afsagt af Huslejenævnene i København eller Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn ses der en udførlig begrundelse for afgørelsen, hvor man kan se, hvilke overvejelser nævnet har gjort sig. Disse nævns afgørelser har derfor mere autoritet ved anvendelse frem for huslejenævns afgørelser fra Nordfyns kommune, da afgørelser herfra ikke er lige så velbegrundede.<sup>112</sup> Der er derfor ikke ens praksis for at referere en afgørelse. Såfremt man er udlejer med ejendomme i forskellige huslejenævns områder, kan det have den effekt, at udlejer ikke ved, hvad der er gældende ret, da huslejenævnene lægger vægt på forskellige ting i deres afgørelser, hvormed udlejeren ikke ved, hvad denne kan indstille sig på, samt handle ud fra i sin egenskab af udlejer.

I ovenstående gennemgang samt gennemgangen i afsnit 4.4 fremgår det, at huslejenævnene ikke har ens praksis for udmåling af istandsættelsesarbejde og for vurdering af lejemålets stand. Ligeså har de ikke samme praksis for begrundelse af deres afgørelser. Dette kan være problematisk. Udlejeren og lejer skal kunne indrette sig på hvilke regler, der gælder på området, samt hvilken vurdering der er mest hensigtsmæssig at tage ved et fraflytningssyn. Såfremt parterne ikke kan prognosticere sin retsposition, så ender det i en tvist. Hvem har så ret?

Huslejenævnene er ikke en domstol, men alene en administrativ praksis. Deres afgørelser kan derfor ikke binde domstolene. Det kan dog have følger for udlejer, såfremt denne taber ved huslejenævnet eller bliver dømt for ikke at have efterlevet huslejenævnens afgørelser. At udlejer forstår, hvad der

---

<sup>111</sup> Følger bl.a. af afgørelse i Brostræde 5

<sup>112</sup> Følger bl.a. af afgørelsen for Amagerfælledvej 124 sammenholdt med afgørelser som Stadionvej 27

er tilladt på området for ind- og fraflytning, er derfor vigtigt for at undgå bøder på over 6.000 kr. og i sidste ende for at undgå at blive frataget muligheden for at administrere udlejningsejendomme.

Hvis et huslejenævn har tendens til at vurdere, at et istandsættelseskrav som indtræder inden tommelfingerreglen på de 3-5 år, skal fortolkes til lejerens fordel, hvor et ellers berettiget krav skal nedsættes eller helt bortfalde, så står udlejer som taber, da denne skal dække resten af istandsættelsen.<sup>113</sup> Dette er problematisk.

Som nævnt kan parterne aftale at indbringe sagen for boligretten, jf. LL § 107. stk. 1. Processen er dog tungere økonomisk og tidsmæssigt. Ved at følge huslejenævnets vej, kan parterne få hurtigere afklaring uden de store udgifter.

Selvom huslejenævne ikke altid følger samme praksis, og nogle gange ikke afgør lignende tvister ens,<sup>114</sup> giver de stadig et billede af, hvordan sagerne håndteres i praksis. Ligeså kan parterne stadig afprøve sagen hos boligretten, selvom sagen er afprøvet ved huslejenævnet først, jf. BRL § 43, stk. 1 og 44, stk. 1.

At udlejer ikke er sikker på, hvordan en tvist falder ud, da denne ikke ved hvilket hensyn huslejenævnet tager på dagen for afgørelsen, kan have store konsekvenser for udlejer, da denne både kan miste sit krav, men også kan pålægges at betale gebyr til huslejenævnet, såfremt nævnet måtte vurdere, at lejer har fået fuldt medhold i sin påstand. Hvis huslejenævnet finder, at udlejer mister et ellers dokumenteret fraflytningskrav,<sup>115</sup> er det tvivlsomt, om udlejeren finder det formålstjenligt at tage sagen til boligretten, da dette vil koste flere penge og mere tid. Den private udlejer driver en virksomhed, og må altid holde udgifter og indtægter for øje. At miste hvad der kan være 10.000 kr. i istandsættelseskrav mod en lejer, mod at have advokat omkostninger for 15.000 kr. for at få sagen kørt igennem ved boligretten, er et regnestykke der i sidste ende giver et negativt tal på udlejerens regnskab. Dermed sagt, ved udlejeren ikke, om boligretten vil tage udlejerens eller lejerens parti.

---

<sup>113</sup> Følger af afgørelsen fra Sjællandsgade 18 og afgørelse med sagsnr. 03.09.09-K02-9-19

<sup>114</sup> Følger af afgørelserne Promenadebyen 30 kontra Koldinggade 30

<sup>115</sup> Følger af afgørelse fra Sjællandsgade 18 og afgørelse med sagsnr. 03.09.09-K02-9-19

## 6. En forenklet og moderniseret lejelovgivning?

Huslejenævnet i Horsens afgjorde i sagen fra Rosensgade 50, at udlejers fraflytningskrav markant blev reduceret fra 7.021,25 kr. til skønsmæssigt 2.000, selvom udlejers krav var dokumenteret med billeder, hvoraf fremgik mangler som skulle udbedres. Nævnet begrundede nedsættelsen i lejeperiodens længde på 13 måneder.

Er ovenstående afgørelse rimelig?

Minister Carsten Hansens formål med lovændringen i 2015 var at forenkle og modernisere lejelovgivning. Lovgiver ville komme sager til livs, hvor lejerer hæftede for en stor flytteafregning til trods for, at denne kun havde boet i lejemålet i kort tid. Det blev krævet, at udlejer skulle dokumentere sit krav ud fra lejemålets stand ved indflytning kontra lejemålets stand ved fraflytning. Dernæst måtte udlejer kun kræve, at lejerer betalte for forhold, som denne var ansvarlig for. Enten ved sit almindelige brug af lejemålet eller grundet misligholdelse.

En del af kritikken til lejelovsændringen som Danske Udlejere gav udtryk for ved udvalgsbehandlingen, kan kortfattes til 1) omkostningen ved at afholde obligatorisk ind- og fraflytningssyn,<sup>116</sup> 2) at man ikke kan sammenligne den private sektor med den almene sektor,<sup>117</sup> 3) at reglerne som besværliggør udlejers mulighed for at få dækket istandsættelse af lejemålet, udelukkende får den konsekvens, at lejemålene over tid kommer til at fremstå ringere,<sup>118</sup> 4) manglende indflytningssyn vil komme udlejer til skade, hvilket stiller lejerer i en favorabel situation.<sup>119</sup>

Den økonomiske konsekvens, som Danske Udlejere henviser til, estimeres at have følgende bivirkning for udlejer: Ved indflytningssyn 3.500 kr. inkl. moms pr. syn, og ved fraflytningssyn 3.500 kr. inkl. moms pr. syn.<sup>120</sup> Da der for hele branchen er ca. 75.000 flytninger om året, giver det en samlet udgift for branchen på 262,5 mio. kr.<sup>121</sup> For en udlejer med 500 lejemål og ca. 150 flytninger på et år vil det efter lejelovsændringen have konsekvensen, at denne i dag har udgifter for 600.000 kr. til afholdelse af indflytningssyn og 600.000 kr. til afholdelse af fraflytningssyn.<sup>122</sup> Disse tal skal

---

<sup>116</sup> DU, s. 3 og 4

<sup>117</sup> DU, s. 5

<sup>118</sup> DU, s. 6

<sup>119</sup> DU, s. 2

<sup>120</sup> Priser taget fra prisliste fra LLOs hjemmeside tilbage fra 2015. Prislisten er fra 2020 opdateret til 4.000 kr. for henholdsvis ind- og fraflytningssyn. Kilde: <https://www.lloh.dk/prisliste> besøgt den 13.05.21

<sup>121</sup> DU, s. 3

<sup>122</sup> Priser taget ud fra LLOs prisliste for 2020 <https://www.lloh.dk/prisliste> besøgt den 13.05.21

ses i forhold til en økonomisk udgift fra før lejelovsændringen på 0 kr., da det ikke var obligatorisk at udfører ind- og fraflytningssyn. Lejelovsændringen pålagde udlejer visse økonomiske konsekvenser, som det ikke var muligt at lægge over på lejerens skuldre. Da udlejer driver et udlejningselskab med fortjeneste for øje, får det obligatoriske ind- og fraflytningssyn en vis økonomisk vægt i budgetteringen af udlejningsvirksomhedens udgifter. Lejelovsændringen fik derfor en økonomisk konsekvens for udlejer.

Ad punkt 2 kritiserer Danske Udlejere ministerens argument med at ville ensarte reglerne for det private udlejningsområde med reglerne for den almene boligudlejning. Dette mener de ikke er muligt, da den almene sektor ikke har samme ønske om at holde flytteudgifterne nede, da de udligner et tab, som en fraflyttet lejer ikke har kunnet betale med huslejen for de andre lejere.<sup>123</sup> Ligeså arbejder den almene sektor ikke med gevinst for øje, hvormed der ikke arbejdes for at få overskud.<sup>124</sup> At lovgiver vil lave ensartet lovområde for de to udlejningsområder kan derfor i sidste ende spænde ben for udlejers mulighed for at tjene penge. Især hvis man er en lille privat udlejer, der ikke forstår sig på et efterhånden komplekst lejeområde.<sup>125</sup>

Ad punkt 3 fremgår Danske Udlejeres kritik til lejelovsændringens bestemmelser om normal istandsættelse. Danske Udlejere mener, at man ved at besværliggøre udlejers mulighed for at kræve, at lejeren betaler for istandsættelse af lejemålet: ”... *belaster udlejer med ekstra udgifter og resulterer i, at ”balancen” forrykkes endnu mere*”.<sup>126</sup> Dette vurderes i sidste ende at forringe boligstandard, da udlejers interesse i at foretage forbedringer/moderniseringer for noget, som denne ikke er sikker på vil blive vedligeholdt for lejerens regning, ud fra et økonomisk perspektiv, ikke er værd at smide penge i.<sup>127</sup> Den private udlejer vil derfor formentligt være tilbageholdende med sådanne forbedringer, og samtidig vil udlejer formentligt ikke være lige så tilbøjelig til at vedligeholde, når det er tvivl om hvorvidt udlejen selv der skal betale. Hertil kommer problematikken med: I et lejemål der blev overtaget nyistandsat, og som på fraflytningdagen fremstod nyistandsat, hvormed lejer ikke skulle betale for istandsættelse, vil udlejer så nyistandsat til den nye lejer, eller vil man bare betegne det som nyistandsat? Hvis der skal nyistandsættes er det fra udlejers egen lomme, det skal betales.

---

<sup>123</sup> DU, s. 5

<sup>124</sup> <https://www.domea.dk/soeg-bolig/hvad-er-en-almene-bolig/> Besøgt den 18.05.21

<sup>125</sup> Lovgiver skal give plads til at hr. og fru. Jensen med deres opsparing kan opkøbe boliger og leje dem ud, uden at have en stor uddannelse indenfor lejeret

<sup>126</sup> DU, s. 6

<sup>127</sup> DU, s. 8

Danske udlejere mener derfor, at lejelovsændringen: ”er helt og alene til fordel for lejer – og er ikke med til at bevare den balance, som det anføres er grundholdningen i lovforslaget”<sup>128</sup>.

Kritikken af lejelovsændringen afspejles i huslejenævnsafgørelserne.<sup>129</sup> Af det analyserede ses, at nævnene ikke er enige om praksis på området. Dette kan afspejle sig i den fremtidige retstilstand. Især findes det problematisk, når nævnene skal tage et konkret skøn af, hvad der er normal istandsættelse i en given situation, og hvorvidt lejeren hæfter for den. Når linjerne ikke er afklaret ved nævnet, så vurderes det, at anvendelsen af lovreglerne heller ikke vil være afklaret ude i den virkelige verden.

Som et eksempel på tvivlsspørgsmålet om hvorvidt lejelovgivningen er blevet forenklet, kan inddrages afgørelsen fra Skt. Hans gade 79, hvor væggene ved fraflytning var malet lyserøde. Kunne dette forhold kategoriseres som lejers misligholdelse eller lejers manglende vedligeholdelse? Spørgsmålet har relevans, idet reglerne for, hvordan udlejer kan få udbedret manglen, er forskellige. I afgørelsen blev der lagt vægt på at indflytningsrapporten blev brugt til at fortælle, hvilken stand lejemålet var i ved overtagelse, hvormed der må være en formodning for, at nævnet har vurderet det ud fra et vedligeholdessynspunkt. At et lejemål bliver afleveret i en anden stand og med en anden vægfarve, end den som lejemålet blev overtaget med, kan også lægge sig op af misligholdelse, da der kan argumenteres for, at det er fejlagtigt brug af lejemålet. Problemstillingen viser, at der skal tages en konkret vurdering hele vejen igennem, for at finde ud af om lejeren skal betale for udbedring af forholdet. Der kan derfor ikke opstilles nogen retningslinjer for, hvordan man håndterer en sag. Hvordan forholder man sig til det som udlejer?

Paradokset er, at lejer vil betale så lidt som muligt ved fraflytning, og udlejer vil have lejer til at betale for så meget af lejemålets istandsættelse, således at lejemålet ikke skal istandsættes for udlejers regning. Lovgivers hensigt med at forhindre udlejer i at kræve istandsættelse efter korte lejeforhold (på f.eks. 6 måneder)<sup>130</sup> er rimelig, da lejer kun skal betale for istandsættelse, når det er nødvendigt. Ligeså skal udlejer ikke opnå en fortjeneste.<sup>131</sup> At nogle afgørelser tager vejledningens

---

<sup>128</sup> DU, s. 6

<sup>129</sup> Følger af afgørelserne med sagsnr. 03.09.09-K02-9-19 eller i sag fra Sjællandsgade 18 kontra afgørelsen fra Borgmester Jensens Alle 35

<sup>130</sup> Følger af afgørelsen fra Klostergade 7A

<sup>131</sup> Følger af afgørelse fra U.2019.724

tommelfingerregel på 5 år for gode varer og dermed ignorerer, at udlejer kan have et berettiget krav mod lejer efter f.eks. 2 år, stemmer ikke overens med lejelovens formål.<sup>132</sup>

Ligeså skal det omtales, at des bedre en udlejer får et lejemål til at fremstå ved indflytning, des mere er udlejer berettiget til at få fra lejer ved fraflytning.<sup>133</sup> Udlejers tab vil heraf blive begrænset, når en istandsættelse ved fraflytning er nemmere at få, såfremt lejemålet fremstår nyistandsat ved indflytning, og lejer ikke har gjort mangelsindsigelser herimod. Til dette kan der spørges, hvor mange udlejere der vil sige, at deres lejemål står i dårlig stand. Ligeså er der problemstillinger om, hvorvidt man kan sige, at et lejemål er nyistandsat, selvom det ikke er det, men det fremstår som om, det er det.<sup>134</sup> F.eks. brugte nævnet som begrundelsen i afgørelsen for Bjergegade 14D formuleringer som, at lejemålet fremstod nyistandsat ved overtagelse. Ikke at det var nyistandsat. Det kan derfor diskuteres, om udlejer kan komme udenom at male og slibe gulve ved lejers fraflytning, når lejemålet fremstår uden brugstegn, hvormed der kan skrives på indflytningsrapporten til den nye lejer, at lejemålet blev overtaget nyistandsat, eller om det vil anses som svig. Dette er et forhold, vi nok aldrig får svar på, da det i sådanne situationer er svært at opdage, eftersom det forudsætter, at lejemålet fremstår som nyistandsat.

Har man ved lovændringen lykkedes med som Edlund og Grubbe skriver om hensigten med indflytningssyn: *"... at imødegå de konflikter, der ofte opstår ved at lejere ved fraflytning gør gældende, at de ikke hæfter for påviste skader, der var til stede ved indflytningen, idet lejer ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand pga. den ufravigelige regel i lejelovens § 98, stk. 1, pkt. 3."*<sup>135</sup> Af bestemmelserne om ind- og fraflytningssyn, som blev obligatorisk efter lovændringen, ses der at man har indskrænket udlejers rådden, samt markant forøget udlejers udgifter til driften af en udlejningsvirksomhed. Derudover har man ændret spillereglerne for hvordan og i hvilke tilfælde, man kan få for slid og ælde, herunder at det har konsekvenser for udlejer, såfremt denne ikke overholder formalia for ind- og fraflytningssyn. Dette giver lejer et smuthul for at undgå at overholde dennes vedligeholdelsespligt, selvom kravet om istandsættelse kan være berettiget. Det ses derudover at være problematisk, at såfremt der opstår en tvist mellem parterne, og udlejer taber i huslejenævnet, kan denne pålægges at betale et gebyr, men at man ikke kræver det samme af lejer. Dette kan bevirke, at

---

<sup>132</sup> Konkluderet ud fra artiklen: *"Fem år med begrebet normal istandsættelse i private lejeforhold – status og problematikker"* og Ministerens svar til udvalgsspørgsmål nr. 106: *"Der kan ikke af retspraksis udledes en endelig grænse for, hvornår den almindelige vedligeholdelsespligt indtræder."* mm.

<sup>133</sup> Følger modsætningsvist af afgørelsen med sagsnr. 190-16

<sup>134</sup> Til illustration heraf, kan nævnes afgørelserne Bjergegade 14D og Amagerfælledvej 124

<sup>135</sup> Edlund 2020, s. 120

udlejer vil have tendens til at opgive, før tvisten kommer for nævnet, hvormed lejer vil kunne presse udlejer på dette forhold. Der tegner sig et billede af, at balancen mellem parterne er forrykket.

Tilbage spørger man: har lovændringen resulteret i en forenklet og moderniseret lejelovgivning?



## 7. Konklusion

Formålet med nærværende kandidatspeciale har været at undersøge retsstillingen for indflytningssyn i private lejemål efter lovændringen i 2015.

Problemformuleringen er søgt besvaret ved en gennemgående analyse af sager fra domstolene og huslejenævnene rundt om i landet for, hvordan de har forholdt sig til værdien af indflytningssynet i fraflytningsøjeblikket. Herunder er normal istandsættelsesbegrebet inddraget for at forstå problematikkerne bag benyttelsen af indflytningssynet.

For at kunne kræve, at lejer betaler for udbedring af manglende vedligeholdelse af lejemålet ved fraflytning, skal udlejer udfører et indflytningssyn, hvor lejeren skal indkaldes til, jf. LL § 9, stk. 2. I forbindelse med synet skal der udarbejdes en rapport, som skal gives til lejer, jf. LL § 9, stk. 3. Såfremt lejer ikke er til stede, eller ikke ønsker at underskrive for modtagelse af rapporten, skal rapporten sendes til lejer senest to uger efter synet, jf. LL § 9, stk. 3. Hvis formalia for indflytningssyn ikke er overholdt, fortaber udlejer retten til at kræve istandsættelse ved lejers fraflytning, medmindre forholdene skyldes lejers misligholdelse, jf. LL § 9, stk. 4.

Der er ingen regler for, hvordan man skal indkalde lejeren til synet. Lejeren skal indkaldes med tilpas varsel. Dette kan f.eks. ske via lejekontraktens § 11. Det vigtigste for indkaldelsen af lejeren til indflytningssynet er, at denne skal have haft mulighed for at deltage i synet sammen med udlejer. En fejl- og mangelliste som man beder lejeren om at udfylde, er derfor ikke at kunne sidestille med en indflytningsrapport. Ligeså kan COVID-19 ikke argumentere for undgåelse af reglerne om, at lejeren skal have muligheden for at deltage i synet med udlejer. At holde synet virtuelt vil dog ikke være i modstrid med reglerne, jf. afgørelsen for Brostræde 5.

Indflytningssynet skal dokumentere lejemålets stand ved indflytning, hvoraf indflytningsrapporten er en nedskrevet dokumentation for, alt der er omtalt om lejemålets stand ved indflytningssynet. Af forarbejderne fremgår, at der skal tages en konkret vurdering af lejemålets stand ”rum for rum” og ”flade for flade”. Der er ingen formkrav til, hvordan man skal nedfælde indflytningsrapporten, andet end den skal forelægge skriftligt og være tydelig. Indflytningsrapporten er ikke en bindende aftale mellem parterne om lejemålets stand, da lejer ikke afskriver sig retten til at indgive indsigelser, jf. LL § 14. Lejer kan reklamere over mangler senest 14 dage efter denne har overtaget lejemålet, eller 14 dage efter denne burde have erkendt manglens tilstedeværelse. Formålet hermed er først og fremmest at få afhjulpet mangler, dernæst at notere sig mangler, som denne ikke vil hæfte for ved fraflytning.

Det kan f.eks. være ridser i gulvet eller hak i en bordplade. Såfremt lejer ikke har reklameret over manglerne indenfor tidsfristen, betyder det ikke nødvendigvis, at denne kommer til at hæfte for manglerne ved fraflytning. Lejer skal i dette tilfælde kunne bevise, at manglerne forelå ved indflytning. Lejers bevisbyrde er derfor sværere, end hvis denne havde udfyldt en mangelliste og udleveret den til udlejer.

Fristen for at påberåbe sig mangler kan adskille sig fra hvornår lejeforholdet begynder, da reklamationsfristen løber fra lejer, har adgang til lejemålet, mens indflytningssynet skal afholdes i forbindelse med lejemålets overtagelse. Disse to tidspunkter er ikke nødvendigvis de samme. Det må være givet, at udlejer ønsker at indflytningssynet afholdes så tæt på lejekontraktens overtagelsesdag som muligt, da det ellers er svære at bevise, hvilke mangler der forelå ved indflytning kontra dem lejer er skyld i.

Indflytningsrapporten skal derfor forstås som udlejers forslag til, hvordan lejemålets stand var ved indflytning, hvortil lejeren kan komme med indsigelser. Lejemålets stand ved indflytning er derfor som udgangspunkt fundet i indflytningsrapporten, hvortil lejers mangelsindsigelser er supplerende. Såfremt parterne er uenig i, hvorvidt lejemålet var mangelfuldt ved indflytning, kan sagen indbringes for huslejenævnet, jf. LL § 106, stk. 1, pkt. 11.

Lovgiver indførte ved lejelovsændringen et øgede dokumentationskrav, for at forhindre uforholdsmæssigt høje fraflytningskrav. Dette indebærer, at udlejer skulle dokumentere, såfremt denne ville gøre krav mod lejer ved fraflytning. Indflytningssynet skal derfor skematisk gennemgå lejemålet, for at forhindre, at lejeren ikke afleverer det lejede i bedre stand end det forefandtes ved overtagelse.

Ved indgåelse af en lejekontrakt må det være givet at udlejer og lejer altid, i en vis grad, har afstemt forventningerne til det lejede. Før lejelovsændringen i 2015 var der intet krav om at udfører ind- eller fraflytningssyn. Her havde parterne større aftalefrihed til at bestemme, hvordan lejemålet fremstod ved indflytning, samt hvordan lejemålet skulle afleveres ved fraflytning. Lejemålets stand kunne fremgå af lejekontrakten med formuleringen: ”Lejemålet er nystandsatt for så vidt angår maling af vægge og lofter, samt træværk, og gulvene står flot og nybehandlet”, hvoraf det var op til lejer at modbevise dette ved dennes mangelsindsigelser. Udlejer havde mulighed for at lave indflytningssyn før lovændringen. Såfremt dette var valgt, skulle udlejer være opmærksom på formalia for at udleverer indflytningsrapporten til lejeren. Såfremt udlejeren ikke overholdt formalia, formodes det at komme denne til skade, såfremt der opstod tvist ved fraflytning.

Analysen for overgangen mellem ingen dokumentationskrav af lejemålets stand til obligatorisk ind- og fraflytningssyn fandtes det, at udlejer ikke var forpligtet til at udfører indflytningssyn for lejeaftaler indgået før lovændringen. For lejeaftaler som blev indgået før lejelovsændringen, men bestod efter, var udlejeren dog forpligtet til at gennemgå lejemålet ved fraflytning efter de gældende regler for fraflytningssyn efter lejelovsændringen. Pligten til at afholde henholdsvis ind- og fraflytningssyn skal derfor ikke vurderes på samme tid.

Efter lejelovsændringen afskaffedes muligheden for at aftale nyistandsættelsesklausele. Lejeren kunne derfor kun tilpligtes at normal istandsætte lejemålet ved fraflytning. Analysen viste, at normal istandsættelse var udgangspunktet før lovændringen i 2015. Lovgiver fjernede derfor muligheden for at aftale, at lejeren skulle nyistandsætte lejemålet, til at lejeren kun skulle betale for udbedring af spor efter slid og ælde. Ved udbedring af mangler eller istandsættelse grundet lejers manglende overholdelse af sin vedligeholdelsespligt, kan lejer ikke pålægges at sætte det lejede i bedre stand end hvori denne modtog det. Udlejer kan derfor kun kræve, at lejer skal føre lejemålets stand tilbage i samme stand som ved overtagelse. Indflytningssynets værdi kommer heraf i spil, da man skal vurdere lejers pligt til, at fører det lejede tilbage til den stand, som indflytningsrapporten angiver. Såfremt lejer har misligholdt lejemålet, kræver det ikke, at der skal forelægges en indflytningsrapport. Udlejers krav på udbedring af mangler er reelt set et erstatningskrav, der er opstået på grund af lejers kontraktlige misligholdelse eller undladelse af at behandle det lejede forsvarligt. Der skal heraf være lidt et tab, som skal være forsøgt begrænset, være sammenhæng mellem tabet og handlingen der har forvoldt tabet, ansvarsgrundlag og så skal tabet være påregneligt.

Modsat misligholdelse skal lejer ved sin vedligeholdelse slette spor efter slid og ælde. Såfremt lejemålet ikke er vedligeholdt, kan udlejer ved fraflytning kræve at lejer betaler for istandsættelse. Analysen viser en snæver grænse for hvad der kunne anses som en misligholdelse kontra hvad der kunne konstateres som lejers manglende vedligeholdelse.

Normal istandsættelsesproblematikken er, at udlejer vil have lejer til at betale for så meget af istandsættelsesarbejdet som muligt, mens lejeren vil betale for så lidt som muligt. Af normal istandsættelsesbegrebet følger, at lejeren skal istandsætte lejemålet, efter hvad der kan anses som normalt. Heraf kan udlejer ikke kræve, at lejer skal betale for istandsættelsesarbejder efter en kort lejeperiode. Analysen af huslejenævns afgørelserne viser en bred holdning til håndteret af dette i praksis. F.eks. er det problematisk, såfremt udlejer kan dokumentere, at der skal istandsættes efter et år. Specialet kommer frem til tre momenter, som flertallet af huslejenævnene har forholdt sig til ved

udmåling af, hvorvidt lejer skal istandsætte lejemålet ved fraflytning, samt hvor stort istandsættelseskravet skal være. Disse er som følger: 1) hvor dokumenteret udlejers krav er, 2) hvor lang lejeperioden har været og 3) hvor stort lejemålet er. Ved udmålingen af hvorvidt lejer skal betale for istandsættelse, og hvor meget lejeren skal betale, skal der tages en konkret vurdering som bunder i et skøn ud fra en ”flade til flade” vurdering.

Der er af domstolene og vejledningen til lovændringen en tommelfingerregel på 3-5 år for hvornår parterne kan indrette sig på, at et lejemål skal istandsættes. Artiklen ”*fem år med begrebet normal istandsættelse i private lejeforhold – status og problematikker*” forholder sig til, at man ikke kan lægge tommelfingerreglen til grund for et ellers dokumenteret krav om istandsættelse. Huslejenævn der begrunder deres afgørelser med tommelfingerreglen, og ignorere et berettiget krav mod lejer efter f.eks. 2 år, stemmer ikke overens med lejelovens formål. Hvorvidt udlejer er berettiget til istandsættelse ved lejers fraflytning, afhænger derfor af standen ved fraflytning sammenholdt med standen ved indflytning, og kun i tvivlstilfælde skal lejeperiodens længde inddrages. Artiklens undersøgelsesområde sammenholdt med praksis fra huslejenævnene viser sammenlignelige situationer. Det ses, at huslejenævnene rundt om i landet har forskellige måder at fortolke begrebet normal istandsættelse.

Dette kan være problematisk for parternes retssikkerhed. At udlejer ikke ved hvad denne kan indstille sig på, da retspraksis er tvetydig, og såfremt lejer får fuldt medhold i en sag, skal udlejer betale gebyr, men der gælder ikke en tilsvarende regel for lejere, virker tilsvarende heller ikke rimeligt. Det er vurderet, at disse forhold kan bevirke, at udlejer i tvivlstilfælde trækker sit krav om istandsættelse før en sag kommer for huslejenævnet.

Indflytningssynet skal bidrage i fraflytningsøjeblikket til at dokumentere, at udlejer har lidt et tab grundet lejers manglende vedligeholdelse af lejemålet. Der skal heraf tages en konkret vurdering som forhindre, at lejeren sætter lejemålet i en bedre stand, end hvori den var ved overtagelse. Konsekvensen af at formalia ikke er overholdt, er at udlejer helt mister retten til at kræve, at lejer skal vedligeholde sit lejemål, herunder aflevere det i samme stand som den var i ved overtagelse. Dette kan blot være, hvis udlejer ikke har udleveret indflytningsrapporten på dagen for synet, men først efter et par dage. Konsekvenserne er derfor stor for udlejer. Manglende indflytningssyn vil komme udlejer til skade, og stiller lejeren i en favorable situation.

På baggrund af kandidatspecialets analyse og diskussion af den tidligere kontra den gældende retstilstand for indflytningssyn kan det konkluderes, at udlejerne er blevet begrænset i deres rådden

efter lejelovens § 9. Lejerne har med lovændringen fået en yderligere beskyttelse mod udlejerne, og er styrket i tvister ved huslejenævnet. Dette går især ud over det lille udlejningsselskab, som ikke har samme ressourcer at trække på som de store udlejningsselskaber.

Hvad der skulle have været en forenklet og moderniseret lejelovgivning, virker derfor til, at være et smuthul for at lejeren undgår at overholde dennes vedligeholdelsespligt, selvom et krav herom kan være berettiget.

## Litteraturliste

### Love

LBKG nr. 927 af 4. september 2019

LBKG nr. 989 af 21. oktober 2009

### Forarbejder til L97

Fremsættelsestale til L97 af Carsten Hansen den 17.12.14 (Fremsættelsestalen)

Ministerens svar af 13.01.15 til spm. nr. 1 fra Danske udlejerers henvendelse af 13.10.14

Ministerens svar af 10.02.15 til spm. nr. 10 fra Charlotte Dyremose

Ministerens svar af 12.02.15 til spm. nr. 22 af Charlotte Dyremose (Spm. 22)

Ministerens svar af 16.03.15 til spm. nr. 106 fra Charlotte Dyremose (Spm. 106)

Skriftligt indlæg til boligudvalget fra Danske udlejere, på baggrund af L 97, den 05.02.15 (DU)

### Vejledning

VEJ nr. 10936 af 21/10/2015: Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme (Vejledningen)

### Artikel

Lucas, Søren Slot og Daniel Skov (2020). Fem år med begrebet normal istandsættelse i private lejeforhold – status og problematikker. Karnov, TBB2020.541 (TBB2020.541)

### Afgørelser

#### Domme

GD 1989.7 Ø

GD 2002.52 V

U.2019.724

U.1992.12V

TBB2020.19

TBB2014.329

TBB2015.47

Byretten i Gentofte 15.02.95 (BS nr. 10B /1994) (utrykt dom. Fundet via Karnov kommentar til lov)

### Huslejenævnsafgørelser

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn sags. Nr. 2018-0088025

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn den 4. december 2020 for adressen

Weidekampsgade 41 (fremgår af bilag)

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn den 08.04.21 for adressen Valby Maskinfabriksvej

9 (fremgår af bilag)

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn den 07.12.20 for adressen Peter Fabers Gade 39

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn den 04.01.21 for adressen Danshøjvej 1 (fremgår af bilag)

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn den 07.04.21 for adressen Koldinggade 30

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn den 06.05.20 for adressen Lily Brobergs vej 54

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn den 07.04.21 for adressen Frederiksborgvej 220

Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn med sagsnr. 2018-0088025

Huslejenævnet i København den 19.03.21 for adressen Borgmester Jensens Alle 35 (fremgår af bilag)

Huslejenævnet i København den 08.10.18 for adressen Artillerivej 106 (fremgår af bilag)

Huslejenævnet i København den 15. marts 2021 for adressen Fyrbødervej 12 (fremgår af bilag)

Huslejenævnet i København den 17.02.21 for adressen Amagerfælledvej 124

Huslejenævnet på Nordfyns den 08.05.18 for adressen Søndergade 41

Huslejenævnet på Nordfyn den 11.06.19 for adressen Norupvej 5B (fremgår af bilag)

Huslejenævnet på Nordfyn den 12.07.19 for adressen Stadionvej 27 (fremgår af bilag)

Huslejenævnet på Nordfyn den 27.04.20 for adressen Ejlskovvej 1E

Huslejenævnet i Helsingør den 07.10.19 for adressen Bjerggade 14D

Huslejenævnet i Helsingør den 23.03.21 for adressen Gefionsvej 116

Huslejenævnet i Helsingør den 17.12.20 for adressen Klostergade 7a

Huslejenævnet i Helsingør den 05.02.21 for adressen Brostræde 5

Huslejenævnet i Odense den 25.02.21 for adressen Skt. Hans gade 79 (fremgår af bilag)

Huslejenævnet i Odense den 09.02.21 for adressen Promenadebyen 30

Huslejenævnet i Aarhus den 10.01.19 for adressen Rundhøj Alle 61F (fremgår af bilag)

Huslejenævnet i Aarhus den 09.01.19 for adressen Eckersbergsgade 28-30

Huslejenævnet i Aarhus den 08.10.20 for adressen Skejbyvej 221

Huslejenævnet i Randers den 08.08.16 med sagsnr. 190-16 (fremgår af bilag)

Huslejenævnet i Middelfart den 03.12.18 med sagsnr. 2018-017859-26

Huslejenævnet i Horsens den 28.03.19 for adressen Sjællandsgade 18 (fremgår af bilag)

Huslejenævnet i Horsens den 04.04.19 for adressen Rosensgade 50

Huslejenævnet i Gladsaxe den 19.11.19 for adressen Søborg Hovedgade 215 (fremgår af bilag)

Huslejenævnet i Thisted fandt i afgørelse fra den 29.10.19 for sagen med sagsnr.: 03.09.09-K02-9-19 (fremgår af bilag)

### Litteratur

Munk-Hansen, Carsten (2014). Retsvidenskabsteori (1. udgave). København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag (Munk-Hansen 2014)

Munk-Hansen, Carsten (2017). Den juridiske løsning – Introduktion til juridisk metode (1. udgave) København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag (Munk-Hansen 2017)

Edlund, H.H. & Grubbe, N (2008). Boliglejeret. (1. udgave) København: Forlaget Thomson A/S (Edlund 2008)

Edlund, H.H. & Grubbe, N (2020). Boliglejeret. (3. udgave) København: Karnov Group Denmark A/S

### Hjemmesider

<https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/levevilkkaar/boligforhold/boliger> Besøgt den 02.04.21



<https://skive.dk/demokrati-og-kommune/byrad-udvalg-rad-og-naevn/rad-og-naevn/huslejenaevn/>  
besøgt den 11.05.21

<https://www.lloh.dk/prisliste> Besøgt den 13.05.21

<https://www.advodan.dk/da/privat/mit-liv/bolig/leje-udleje/indflytningsrapport/> Besøgt den 14.05.21

<https://www.domea.dk/soeg-bolig/hvad-er-en-almen-bolig/> Besøgt den 18.05.21