

# Lejers pligt til istandsættelse af lejemålet på fraflytningstidspunktet

*The tenant's obligation to repair the tenancy at the time of vacating*

Forfatter	Luna Marie Søgaard Bock
Studienummer	2018 3658
Uddannelse	Kandidatuddannelsen i erhvervsjura, Aalborg Universitet
Vejleder	Gitte Søgaard, Lektor, Juridisk Institut, Aalborg Universitet
Antal anslag:	146.391
Antal sider	56

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>ABSTRACT</b> .....	<b>4</b>
<b>OFTTE ANVENDTE FORKORTELSER</b> .....	<b>5</b>
<b>1 INDLEDNING</b> .....	<b>6</b>
1.1 INDLEDENDE BEMÆRKNINGER .....	6
1.2 PROBLEMFORMLERING .....	7
1.3 FORMÅL .....	7
1.4 STRUKTUR .....	8
1.5 AFGRÆNSNING .....	8
1.6 METODEAFSNIT OG RETSKILDEMÆSSIGE OVERVEJELSER .....	9
<b>2 LOVÆNDRING AF 1. JULI 2015 – STYRKELSE AF LEJERNES RETTIGHEDER VED FRAFLYTNING</b> .....	<b>11</b>
2.1 LOV NR. 809 AF 1. JULI 2015 – BAGGRUND OG FORMÅL .....	11
2.1.1 Afskaffelse af muligheden for at aftale nyistandsættelse .....	13
2.1.2 Introduktion af et nyt begreb: normalistandsættelse .....	13
2.1.3 Aftaler om lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning .....	13
2.1.4 Evalueringen af formålet af lovændringen 2015 - Lovændringen af lejeloven af 2022 .....	14
<b>3 RETSGRUNDLAGET FOR UDLEJERENS BERETTIGELSE TIL AT KRÆVE ISTANDSÆTTELSE AF DET LEJEDE</b> .....	<b>14</b>
3.1 RETSGRUNDLAGET FOR INDFLYTNINGSPROCEDUREN .....	15
3.2 RETSGRUNDLAGET FOR FRAFLYTNINGSPROCEDUREN .....	17
3.2.1 Reklamationsproceduren .....	17
3.2.1.1 LL 187, stk. 1, 2. pkt. – Hovedreglen for lejerens istandsættelsespligt på fraflytningstidspunktet .....	19
3.2.2 Afleveringsstand .....	19
3.2.2.1 Ikke bedre stand end overtagelsestidspunktet .....	19
3.2.2.2 Samme stand som ved indflytningstidspunktet med undtagelse af slid og ælde .....	20
3.3 VEDLIGEHOLDELSSEBEGREBET .....	21
3.3.1 Fordeling af vedligeholdelsespligten .....	22
3.3.2 Sondringen mellem forbedringer og vedligeholdelse .....	24
3.3.3 Sondring mellem slid og ælde – og misligholdelse .....	24
3.4 FLYTTEOPGØRELSEN .....	25
3.4.1 Istandsættelse på lejerens egen regning .....	26
3.5 TVISTLØSNING – HVILKET ORGAN AFGØR TVISTER OM FRAFLYTNINGSSAGER? .....	26
3.5.1 Huslejenævnet .....	26
3.5.1.1 Formodningsreglen og direkte bevisbyrde .....	27
3.5.2 Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævne .....	27
3.5.3 Boligretten .....	27
<b>4 ANALYSE AF PRAKSIS VEDR. LEJERS VEDLIGEHOLDELSSEPLIGT I HENHOLD TIL EJENDOMMEN OG DET LEJEDES KARAKTER PÅ FRAFLYTNINGSTIDSPUNKTET</b> .....	<b>29</b>
4.1 LOVGIVERS UDTALELSER .....	30
4.2 FORTOLKNING AF BEGREBET NORMAL ISTANDSÆTTELSE .....	30
4.3 HVORNÅR SKAL DER SKE NORMALISTANDSÆTTELSE AF LEJEMÅLET? .....	31
4.3.1 En juridisk eller en sagkyndig vurdering af istandsættelse ved fraflytning .....	32
4.4 HUSLEJENÆVNETS VURDERING AF LEJERENS BEHOVET FOR ISTANDSÆTTELSE PÅ FRAFLYTNINGSTIDSPUNKTET OG DOKUMENTATIONSKRAVET FOR FREMSÆTTELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV .....	33
4.4.1 Huslejenævnets afgørelser vedr. vedligeholdelsesforpligtelsen, jf. LL §187, stk. 1, 2. pkt., jf. § 112 .....	33
4.4.1.1 Huslejenævnet for Herlev Kommune – sag: 03.09.09G01-4-22 .....	33
4.4.1.2 Huslejenævnet for Slagelse Kommune – sag: 22-020602 .....	34
4.4.1.3 Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2022-0230916 .....	35
4.4.1.4 Huslejenævnet for Aarhus Kommune – sag: 22/083068/juh .....	36
4.4.1.5 Huslejenævnet for Kolding Kommune – sag: 22/9677 .....	37
4.4.1.6 Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2021-0343328 .....	38
4.4.1.7 Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2022-0019685 .....	39

4.4.1.8	Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2020-0000851 .....	40
4.4.1.9	Huslejenævnet for Aalborg Kommune – sag: 29.507 .....	42
4.4.1.10	Huslejenævnet for Aarhus Kommune – sag: 23-000169-bvj .....	42
4.4.1.11	Retten i Viborg - Sag BS-43654/2022-VIB .....	44
4.4.2	Specifikationskravet til fraflytningsrapporten .....	46
4.4.2.1	Retten i Viborg - Sag BS-43124/2019-VIB .....	46
4.4.3	Samlet analyse af huslejenævnets afgørelser og boligretsdomme .....	47
4.4.4	Supplerende retsregler til lejelovens §§ 90, 91 og 187 .....	49
<b>5</b>	<b>AFSLUTTENDE DEL .....</b>	<b>51</b>
5.1	KONKLUSION .....	51
5.2	PERSPEKTIVERING – DE RETSPOLITISKE OVERVEJELSER OM LOVÆNDRINGENS TILSIGENDE VIRKNING .....	52
<b>6</b>	<b>LITTERATURLISTE, RETSKILDER OG ØVRIGE MATERIALE .....</b>	<b>53</b>
6.1	LOVREGISTERET .....	53
6.2	FORARBEJDER, BETÆNKNINGER M.V. ....	53
6.3	ØVRIGT MATERIALE .....	53

## Abstract

---

The essential question for the thesis is: When is there a repair requirement as a result of the tenant's internal maintenance obligation, and when has the landlord documented this need. The purpose of the thesis is to give the reader an understanding of which rules that applies and the assessments that must be made in relation to a tenant's repair obligation when vacating a tenancy.

The reason why this particular question is relevant is due to the changes that were made to the legislation in 2015. The change was to ensure that the weaker party in the tenancy agreement, the tenant, was not met with unproportionally high repair costs when they vacate. However, neither the legislation of 2015 nor of 2022 has stated when there is an explicit repair requirement or how this repair requirement should be documented by the landlord – except for the obligation to do it in writing.

The lack of clear instructions from the legislators has resulted in various outcomes in similar cases. However, in recent times a new practice has emerged from the Danish Rent Committees. The need for clarification has resulted in an analogous interpretation of the legislation with inclusion of the societal digitization, as such, the photo evidence has gained a greater importance in the assessment of the repair requirements stated by the landlord.

This thesis will explain, analyse, and assess which conditions apply when the tenant vacates, including the prescriptive and declaratory rules within the Danish Tenancy Act.

In chapter 2, there will be an explanation of the changes made to the tenancy legislation of L47 and L97. The changes are important for understanding the purpose of the legislative change, including the difference between "normal repair" and "total repair" of the tenancy.

Chapter 3 will explain the procedural rules and obligation when the tenant vacates. At the end of chapter 3, it will be explained how the Danish Rent Committee and the Court process and resolves disputes.

Chapter 4 will analyse the meaning behind "normal repair", when this is required and how this should be documented. This will include an analysis of recent case law.

Finally, in chapter 5, a conclusion will be made to the thesis and a perspective on the state of the law.

## Ofte anvendte forkortelser

---

L 97	Samling: 2014-15, 1. samling, lovforslag L 97: L 97 Forslag til lov 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).
L 47	Samling: 2021-22, lovforslag L 47: Forslag til lov om leje.
LL	Lejeloven (Lovbekendtgørelse af nr. 1311 af 27. september 2022).
VEJL:	Vejledningen til lejeloven (Vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015 om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme) Gældende.
Ændringsloven	Vedtagende lov på baggrund af L 97 Lov nr. 310 af 30. marts 2015
Høringsnotat:	Høringsnotat af 14. november 2014 fra Ministeriet for By-, Bolig og Landsdistrikter, vedrørende forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme [...].
Spg. nr. 106	Spørgsmål nr. 106 af 16. marts 2015 Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 106 ad forslag til lov 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).

# 1 Indledning

---

## 1.1 Indledende bemærkninger

I Danmark er der igennem de seneste 10 år sket en markant stigning af lejere.<sup>1</sup> Det belyses, at en tredjedel af den danske befolkning bor til leje,<sup>2</sup> hvorfor det ligeledes fra regeringens side har været vigtigt, at den gængse borger bliver beskyttet i lejeforholdet. Lejelovens regler skal sikre den svage part i lejeforholdet, hvilket oftest anses at være lejer.<sup>3</sup>

I 2015 blev der vedtaget lovforslag 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 (herefter benævnt "*Ændringsloven*"<sup>4</sup>). Dette var første fase i et led af at forenkle og modernisere lejelovgivningen uden at forrykke balancen mellem udlejer- og lejerinteresser.<sup>5</sup>

Lovændringen medførte bl.a., at det pr. 1. juli 2015 ikke længere var lovligt for udlejere og lejere af private beboelseslejemål at indgå aftale om lejers forpligtelse til at "*nyistandsætte*"<sup>6</sup> lejemålet ved fraflytning.<sup>7</sup> Lovgivningen havde med ændringen flere formål for øje, men et bestemt formål blev særligt fremhævet: formålet om at sikre lejere imod urimeligt høje flytteudgifter samt sikre, at samfundets ressourcer bliver udnyttet bedre end hidtil.<sup>8</sup> Den hidtidige praksis, indtil lovændringen, var nemlig, at lejeren – selv efter en kort lejeperiode – skulle bekoste en fuldstændig nyistandsættelse ved fraflytning, der typisk både indebar urimeligt høje flytteudgifter og uhensigtsmæssig ressourceudnyttelse i samfundet. Imens lovgivningen afskaffede begrebet nyistandsættelse, der er en fravigende aftale fra lejelovens almindelige regler, blev der samtidig introduceret og indført et nyt begreb: "*normal istandsættelse*", der som modstykke skulle beskrive lejelovens almindelige udgangspunkt for lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning.<sup>9</sup>

En del af forliget af L97 første del var, at der ved vedtagelse af anden del, i led om at forenkle og modernisere lejelovgivningen, vil ske en evaluering af gældende regler fra L97, hvoraf at eventuelle ændringsbehov som måtte fremgå af evalueringen – og hvor der forlagde enighed mellem forligspartierne – skulle indarbejdes i sammenskrivningen af lovgivningen som en del af anden fase.<sup>10</sup>

---

<sup>1</sup> Gammelmark, C.. (s.d.). Boligmarkedet er under forandring – særligt én boligtype vinder frem. Nordea. <https://nordeakreditbolignyt.nordea.dk/artikler/202010-boligmarkedet-er-under-forandring-saerligt-en-boligtype-vinder-frem>

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Advokathuset Funch Nielsen. (s.d.). Kend dine rettigheder og forpligtelser - hvad end du er lejer eller udlejer og styrk dit kendskab til lejelovgivningens komplekse regler. Advokathuset . <https://www.advokathuset.dk/privatraadgivning/lejeret>

<sup>4</sup> L97, s. 1

<sup>5</sup> Ibid., s. 1

<sup>6</sup> Begrebet nyistandsættelse betyder indenfor lejeretten, at lejeren har pligt til at tilbagelevere lejemålet i samme stand som på overtagelsestidspunktet. Der tages ikke højder for slid og ælde på tilbageleveringstidspunktet. Begrebet vil blive yderligere forklaret, behandlet og analyseret gennem afhandlingen.

<sup>7</sup> L97, s. 1

<sup>8</sup> Ibid., s. 14

<sup>9</sup> Ibid., s. 14

<sup>10</sup> Ibid., s. 13 stk. 2 og L47, s. 40, stk. 1.1

Lovgivers hensigt om at ændre denne praksis var meget klar, herunder ved dels at indføre et forbud mod at indgå aftale om *nyistandsættelse*, dels introducere begrebet *normal normalistandsættelse*, og lovændringen blev indført med et klart formål om at styrke beskyttelseshensynet til lejerne.

Det har siden hen vist sig, at lovændringen har medført andre komplikationer for såvel udlejere og lejere ved fraflytningsopgøret, når lejer fraflytter lejemålet, herunder særligt hvorvidt og i hvilket omfang lejereren har en istandsættelsespligt ved fraflytning. Det nye begreb *normal istandsættelse* indebar nemlig, at det er lejerens manglende vedligeholdelse i lejeperioden, der udløser en istandsættelsespligt ved fraflytning. Hvorvidt og i hvilket omfang lejereren har opfyldt sin vedligeholdelsespligt skal vurderes ud fra en konkret vurdering, der i mangel af klar og utvetydig retspraksis giver anledning til konflikt og uenighed mellem udlejer og lejer, der hver især har modsatrettede interesser.

Antallet af behandling af tvister vedrørende fraflytningsopgør ved huslejenævn og domstole er fortsat mange, hvor parterne er uenige om, hvorvidt der er et istandsættelsesbehov og/eller i hvilket omfang.

Med udgangspunkt i lovændringen samt introduktionen af begrebet *normal istandsættelse*, er det netop spørgsmålene om, hvorvidt og i hvilket omfang lejereren har en istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning, der er genstand for undersøgelse i dette speciale.

## 1.2 Problemformulering

Specialet vil undersøge, analysere og vurdere reglerne for, hvornår der foreligger en vedligeholdelsesforpligtelse for lejer i henhold til ejendommen og det lejedes karakter på fraflytningstidspunktet, såfremt lejereren har overtaget den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, jf. LL§ 187, stk. 1, 2. pkt., jf. § 112, og hvornår behovet anses for at være dokumenteret, jf. LL §187, stk. 4, 1. pkt. og 90, stk. 1, 1. pkt.

## 1.3 Formål

Formålet med afhandlingen er at bidrage læseren til en forståelse af de lejeretlige problematikker relateret til beslutningstagers bedømmelse af en tvist omhandlende fraflytning for et privat beboelseslejemål, hvoraf lejer har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt. Forfatteren ønsker ultimativt at bidrage læseren til en praktisk og anvendelig fremstilling til at forstå håndtering af de fraflytningssager, som er indenfor afhandlings område, hvoraf der foreligger en tvist om (i) vedligeholdelsespligten og (ii) dokumentationskravet af behovet for istandsættelsesarbejder. Dette skal give læseren et indblik i reglerne og forståelsen for de betragtninger, som er fremsat i lovforarbejderne til Ændringsloven og Lejeloven pr. 1. juni 2022, således at læseren får redskaberne til at anslå et faktisk udfald af en fraflytningssag, hvor tvisten omhandler tvivl om (i) hvorvidt der foreligger et istandsættelseskrav, og i så fald (ii) hvornår behovet anses at være dokumenteret.

## 1.4 Struktur

For at kunne besvare problemformuleringen vil afhandlingen er afhandlingen opdelt, således at der skabes en rød tråd igennem det redegørende, analyserede og vurderede i forhold til problemstillingen.

Kapitel 1 er det indledende kapitel, hvoraf baggrund, problemformulering, formål og metode fremgår. Kapitlet skal dermed give læseren et overblik over (i) hvad afhandlingen undersøger, (ii) hvordan det undersøges, og (iii) hvilken metode og retskildemæssige overvejelser der er anvendt til at belyse problemstillingen.

Kapitel 2 danner et overblik over lovforslag nr. 97 af 24. marts 2015 og lovforslag nr. 47 af 1. marts 2022. Kapitlet skaber et overblik over, hvilke ændringer og overvejelser der er foretaget i forbindelse med Ændringsloven, med alene fokus på problemstillingen. Ændringerne i lovgivningen belyses dermed alene ud fra betydningen af ændringen af nystiandsættelse til normal istandsættelse, med fokus på behovet for istandsættelse på fraflytningstidspunktet. Den historiske udvikling vil dermed blive belyst i kapitel 2.

Kapitel 3 omhandler de processuelle regler i lejeloven vedrørende behovet for istandsættelse i forhold til det lejedes stand og karakter på fraflytningstidspunktet, herunder kravene til, hvornår behovet anses som dokumenteret.

Kapitel 4, analyserer nævnspraksis og en fornyeligt afsagt boligretsdom, i forhold til, hvornår der foreligger et istandsættelseskrav, og hvornår udlejeren anses at have dokumenteret behovet for istandsættelse tilstrækkeligt. Kapitlet vil analysere begrebet normal istandsættelse, og hvordan det har påvirket boligretten og huslejenævnets måde at træffe afgørelser.

Kapitel 5, kommer med en konklusion på problemformuleringen som afhandlingen er opbygget ud fra. Dertil vil der fremgå en perspektivering af de retspolitiske overvejsler der foreligger i forhold til konklusionen.

Kapitel 6, er specialets litteraturliste og indeholder det materiale som er anvendt til at belyse problemstillingen og udarbejde afhandlingen ud fra.

## 1.5 Afgrænsning

Afhandlingen vil begrænse sig til alene at omhandle de tvivlsspørgsmål som opstår i forbindelse med lejerens fraflytning af lejemålet, og som anført i problemformuleringen vil det alene være behandling af private beboelseslejemål. Dermed ekskluderer afhandlingen lejemål omfattet er erhvervs- og almenlejemål.

Afhandlingen begrænser sig til at undersøge hvilke forhold lovgivningen, retspraksis og andre kilder tillægger ved den konkrete vurdering af, hvorvidt der er opstået en istandsættelsesforpligtelse for lejer ved fraflytning, jf. jf. LL §187, stk. 4, 1. pkt. og 90, stk. 1, 1. pkt. Afhandlingen vil således have hovedfokus på de 2 faser af forenklingen og moderniseringen af lejelovgivningen, hvoraf første fase er lovforslag nr. 97 om ændring af lov om leje [...], der blev vedtaget den 24. mart 2015<sup>11</sup> (i det følgende

---

<sup>11</sup> <https://www.ft.dk/samling/20141/lovforslag/L97/index.htm>



»L97«), og som blev indført ved Lov nr. 310 af 30. marts 2015 (i det følgende »Ændringsloven«).<sup>12</sup> Anden fase i forenklingen og moderniseringen, som er relevant for afhandlingen er lovforslag nr. 47 om ændring af lov om leje, der blev vedtaget den 1. marts 2022 (i det følgende »L47«), og som blev indført ved Lov nr. 341 af 22. marts 2022<sup>13</sup> (i det følgende »LL«).

Afhandlingen begrænser sig til alene at behandle lejers indvendige vedligeholdelsespligt på fraflytningstidspunktet for private beboelseslejemålet omfattet af LL.

Afhandlingen behandler spørgsmålet om, hvilke krav udlejerens er berettiget til at rejse overfor lejeren, når der er pålagt den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse til lejeren i lejekontrakten. Derfor er det højst relevant at der sondres mellem tidspunktet for lejekontraktens indgåelse før og efter ikrafttrædelse af ændringsloven pr 1. juli 2015, hvoraf der skete betydelige ændringer af udlejerens mulighed for at aftale overtagelsen af vedligeholdelsesforpligtelsen, herunder udlejerens berettiget krav som følge af normalstandsættelse eller nystandsættelse ved lejerens fraflytning. Afhandlingen er dermed begrænset til at behandle spørgsmålet omhandlende den konkrete vurdering ved normalstandsættelse, dvs. lejeforhold der er indgået *efter* 1. juli 2015.

I afhandlingen er fokus på, hvornår der foreligger et behov for vedligeholdelsesarbejder på fraflytningstidspunktet af lejemålet, som følge af at lejeren har overtaget den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse af lejemålet, jf. LL § 111, stk. 2, som lejeren i flytteopgøret hæfter for. Det er særligt i afhandlingen forudsat, at der er indgået en aftale om at lejeren har overtaget den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse som er fastslået ved udtrykkelig aftale i lejekontraktens § 11, ved aftale i en ikke blankt lignende kontrakt eller ved brug af Boligministeriets Typeformular, Typeformular A, 10. udgave § 8, hvoraf den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse er overdraget til lejeren, jf. LL § 111, stk. 2. Fordelingen af vedligeholdelsesforpligtelsen vil blive belyst nærmere i kapitel 3, afsnit 3.3.

Forfatteren har under affattelsen af afhandlingen deltaget i en retssag om fraflytningstvist i Viborg Boligret, hvor der er truffet dom den 12. maj 2023. Idét der er begrænset retspraksis indenfor nærværende område, anses det som væsentligt for afhandlingen, at dommen inkluderes i analyseafsnittet. Der tages forbehold for, at der netop er truffet afgørelse kort forinden afleveringsfristen.

## 1.6 Metodeafsnit og retskildemæssige overvejelser

I nærværende afsnit vil der redegøres for den anvendte metode til afhandlingen og hvilke konsekvenser og problematikker der foreligger ved den anvendte retskildemæssige værdi.

Specialets problemstilling behandles med udgangspunkt i traditionel rets dogmatisk metode med henblik på at beskrive, analysere og systematisere den gældende retstilstand på et givet område (de

---

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> <https://www.ft.dk/samling/20211/lovforslag/L47/index.htm>

lege lata)<sup>14</sup>, hvilket er relevant i relation til nærværende problemformulering. Afhandlingen vil undersøge og beskrive gældende ret af sammenhængen mellem LL §§ 187, stk.1 og 112, stk. 1, ud fra almindeligt anerkendte fortolkningsprincipper og autoritative retskilder, herunder relevant lovgivning, forarbejder til lejeloven og omfattende administrativ retspraksis fra lejeretlige tvistløsningsnævn, jf. grundlovens § 3 og LL §114. Med forbehold for den retskildemæssige begrænset præjudikatets værdi, vil der i supplement blive anvendt VEJL og den juridiske litteratur, der ikke har legitimitet til at påvirke retstilstanden normativt, men dog bygger på anerkendte retskilder, og derved er anerkendt i retssystemet, med forbehold for retskildemæssige begrænset værdi dette medfører.<sup>15</sup>

Til forståelsen af ændringerne til L97 er det nødvendigt at forholde sig til reglerne tilblivelse og historie, idét den historiske, dynamiske regulering og udvikling fra reglerne tilblivelse og frem til i dag, danne grundlaget for den sammenhængende og fulde forståelse af reglerne nutidige betydning og fortolkning.

Endvidere vil der til undersøgelsen af afhandlingens problemformulering finde anvendelse af den almindelige lovfortolkning, herunder ordlydsfortolkningen og formålsfortolkning. Formålsfortolkningen vil anvendes for at undersøge, hvilken hensigt lovgiver har haft med bestemmelserne i lovgivningen, hvor det ikke eksplicit er anført hvilke krav der foreligger. Afhandlingen vil dermed med formålsfortolkning søge afklares lovens formål (objektiv formålsfortolkning) samt undersøgelse af forarbejderne (subjektiv formålsfortolkning).

Idét det ikke fremgår eksplicit af lejeloven, hvornår der foreligger en vedligeholdelsesforpligtelse, jf. LL §187, stk. 1., jf. §112 vil lovens forarbejderne være en væsentlig retskilde i afhandlingen til fortolkningen af formålet med lovgivningen. Dette begrundes i flere forhold, herunder at bemærkningerne til lovforslaget forklarer formålet og begrundelsen for et givende lovforslag, samt hvilket motiv der ligger til grund for lovforslaget. Forholdet bestyrkes yderligere af, at der ved en fortolkningstvivl er nærliggende at undersøge retspraksis hvor forholdet er belyst. Forfatteren har under skrivningen af afhandlingen deltaget i en verserende boligretssag ved Viborg Boligret vedrørende netop afhandlingens problematik, Sag BS-43654/2022-VIB, hvor der er afsagt dom den 12. maj 2023. Forfatteren tager derfor forbehold for, at en dom fra boligretten kan ændre på den administrative praksis, som er gældende på nuværende tidspunkt, og at der endnu ikke er oplyst hvorvidt modparten vil kære eller anke domme. Sagen i Viborg Boligret behandler den administrative praksis, hvorfor en dom kan betyde, at såfremt domstolen tilsidesætter den administrative praksis, vil afgørelsen være bindende for fremtidige forvaltningsafgørelser.<sup>16</sup>

Forfatteren har søgt aktindsigt i afgørelserne fra Danmarks 98 huslejenævn og Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn, jf. offentlighedslovens §§ 7 og 9. Afgørelserne vil blive belyst yderligere i kapitel 4, hvoraf det vil ske en analyse af udpluk af afgørelserne. Afgørelserne og domspraksis som

---

<sup>14</sup> Munk-Hansen, C. . (2014). Retsvidenskabsteori. Saxo, s. 190

<sup>15</sup> Munk-Hansen, C. . (2014). Retsvidenskabsteori. Saxo, s. 340

<sup>16</sup> Ibid., s. 340

bliver analyseret i specialet, er udvalgt som værende mest centrale til belysningen af problemstillingen. Dertil vil der blive inddraget afgørelser og domme som ikke vil blive analyseret, men som vil blive anvendt til at underbygge afhandlingens problemstilling.

Afhandlingen undersøger en problemstilling, hvor retsstillingen kan have flere forskellige udfald som følge af flere forskellige vægtige elementer og forhold, herunder juridisk argumentation. Til vurderingen og analysen af gældende ret og for rets anvendelsen af de relevante retskilder, vil der tages udgangspunkt i den foretagende juridiske subsumption hos huslejenævn, ankenævn, domme og afgørelser fra boligretterne eller højere instanser. Hvorvidt der er behov for istandsættelse af lejemålet, beror på en konkret vurdering af lejeres vedligeholdelsesforpligtelse, smhl. med lejemålets stand ved ind- og fraflytning. Der skal efter foretages en *konkret vurdering* af standen på fraflytningstidspunktet som sammenholdes med standen på indflytningstidspunktet. For at udlejeren kan opkræve istandsættelse arbejder, så forudsætter det af (i) der foreligger et istandsættelsesbehov, og (ii) udlejer fremsætter istandsættelseskravet efter lejelovens præceptive regler.

Der er foretaget en kritisk udvælgelse af anvendte materiale til afhandlingen, således at retspraksis, artikler, bøger og andet retslitteratur, belyser forskellige aspekter af problemstillingen. Materialet som er anvendt til afhandlingen, er udvalgt efter væsentligheden i forhold til afklaringen af problemstillingen.

## **2 Lovændring af 1. juli 2015 – styrkelse af lejernes rettigheder ved fraflytning**

---

### **2.1 Lov nr. 809 af 1. juli 2015 – Baggrund og formål**

Den 17. december 2014 fremsatte daværende boligminister, Carsten Hansen, lovforslag L 97, der senere blev til lov nr. 809 af 1. juli 2015<sup>17</sup>, Ændringsloven. Formålet med ændringen af lovgivningen var hovedsageligt at forenkle og modernisere lovgivningen,<sup>18</sup> samt sikre lejerne mod urimelige økonomiske udgifter ved fraflytning, således at sagerne hos de danske huslejenævn ligeledes kunne mindskes.<sup>19</sup> Forslaget var en del af første fase, hvoraf ændringerne i lovforslaget bestod af en række ændringer, som samlet set ikke skulle forrykke den retlige og økonomiske grænse mellem udlejere og lejere.<sup>20</sup> Som en del af aftalen var det indført, at der efter 24 måneder skulle ske en evaluering af lovændringerne, således at der i anden fase kunne foretages ændringer, såfremt evalueringen fandt det nødvendigt, og såfremt partierne var enige om ændringerne.<sup>21</sup>

En del af forliget af L97 var følgende:

---

<sup>17</sup> L 97, s. 1

<sup>18</sup> Ibid., s. 12

<sup>19</sup> "Hver 5. af de sager, der behandles af huslejenævnene, vedrører således flytteopgørelser. Konflikterne bunder ofte i, at parterne ikke ved lejemålets start og afslutning får fastlagt lejemålets stand. Parterne får dermed ikke afstemt forventningerne til lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning." L97, s. 13

<sup>20</sup> L97, s. 13

<sup>21</sup> Ibid., s. 13, stk. 2

*“Forligspartierne er enige om i evalueringen bl.a. at få vurderet, om ordningen med indførelse af obligatoriske ind- og fraflytningssyn har medført et fald i antallet af sager om istandsættelse ved fraflytning, ligesom det skal undersøges, om begrænsningen af mulighederne for at aftale nyistandsættelse har begrænset de store flytteregninger, som ses i dag, og om begrænsningen har medført en forringelse af vedligeholdelsesstandarden.*

*Det skal i evalueringen ligeledes undersøges, om de initiativer, som iværksættes med henblik på at øge gennemsigtigheden omkring huslejenævnenes afgørelser, er tilstrækkelige, og om initiativerne med henblik på at styrke huslejenævnets afgørelser, bruges af huslejenævnene.”<sup>22</sup>*

Som følge heraf, så blev lovforslaget udarbejdet med henblik på, at der efter 24 måneder skulle følges op på, hvorvidt de ændringer i lovgivningen havde den tilsigtede virkning, og sikrer, at der ikke unødvendigt forekom økonomiske konsekvenser mellem udlejeren og lejeren.

Den nye lovgivning indebar bl.a. et forbud imod nyistandsættelse af lejemålet og indskærpelse af reklamationsproceduren for udlejeren med mere end én beboelseslejlighed til udlejning.<sup>23</sup> Herunder fik udlejeren med mere end én beboelseslejlighed til udlejning en mere administrativ tung byrde<sup>24</sup> og dertil var forslaget, at der ikke længere kan aftales nyistandsættelse af lejemålet, selvom lejeren overtager et nyistandsat lejemål på indflytningstidspunktet.<sup>25</sup> Lovforslagets formål angående fraflytning var at indskærpe reglerne for udlejere, således at det forhindrer et samfundsmæssigt resourcespild.<sup>26</sup>

Tidligere og før de nugældende regler om normal istandsættelse af lejemålet, var der ingen begrænsninger, hvad angik istandsættelseskravet, hvorfor udlejeren som følge af aftale mellem parterne, kunne opkræve for nyistandsættelse af lejemålet.<sup>27</sup> Såfremt andet ikke var aftalt i lejekontrakten, så vil nyistandsættelse omfatte en total istandsættelse af lejemålet, som omfatter maling af vægge, afslibning og lakering af gulve.<sup>28</sup> Som følge af de tidligere regler var lejeren dermed forpligtet til at tilbagelevere det lejede nyistandsat, såfremt lejeren havde overtaget lejemålet nyistandsat, og der blev ikke taget hensyn til den almindelige slid og ælde eller lejeren beboelsesperiode.<sup>29</sup>

Endvidere har der fra lovgivers side været et ønske om, at lejemålet stand skulle konstateres ved ind- og fraflytning af lejemålet, således at lejeren vil opnå en bedre beskyttelse i forhold til istandsættelsesopgøret.<sup>30</sup>

---

<sup>22</sup> L 97, s. 13

<sup>23</sup> Ibid., s. 14, stk. 3.2.1

<sup>24</sup> Ibid., s. 13

<sup>25</sup> Ibid., s. 14, stk. 3.2.1

<sup>26</sup> Ibid., s. 30

<sup>27</sup> Ibid., s. 14, stk. 3.2.1.

<sup>28</sup> Ibid., s. 14, stk. 3.2.1.

<sup>29</sup> Ibid., s. 14, stk. 3.2.2

<sup>30</sup> L97, s. 28

Retsgrundlaget og formålet med ændringerne vil blive belyst yderligere i det redegørende afsnit nedenfor.

### 2.1.1 [Afskaffelse af muligheden for at aftale nyistandsættelse](#)

I henhold til de tidligere regler, før 1. juli 2015, kunne lejemål udlejes nyistandsat med vilkår om, at lejeren skulle aflevere det lejede i samme stand som ved lejemålets ophør, herunder ved aftale om *nyistandsættelse*. Dette indebar i mange tilfælde at en aftale om nyistandsættelse omfatter en total istandsættelse med maling og sædvanligvis afslibning og lakering af gulve. I praksis indebar en sådan aftale om nyistandsættelse, at lejeren var forpligtet til at aflevere det lejede nyistandsat, trods lejeren kun boede i lejemålet i en kortere periode, samt lejeren havde pligt til at foretage istandsættelse af dele af det lejede ved fraflytning, selvom lejeren ikke havde overtaget pligten til at vedligeholde de pågældende dele i boperioden.<sup>31</sup>

Lovgivningen fandt denne praksis urimelig og uhensigtsmæssig, og lovgivningen havde til hensigt og formål om at tilgodese to hensyn, herunder dels at beskytte lejeren mod høje flytteudgifter, dels at det var en samfundsøkonomisk uhensigtsmæssig anvendelse af ressourcer.<sup>32</sup>

På denne baggrund blev det besluttet, at muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning skulle afskaffes, således lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning *alene* kan svare til en *normal istandsættelse*.

### 2.1.2 **Introduktion af et nyt begreb: normalistandsættelse**

Lovgivningen introducerede et nyt begreb som lejelovens udgangspunkt for lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning. Ved normalistandsættelse forstås, at lejeren alene er forpligtet til istandsættelse ved fraflytning, hvis det efter en konkret vurdering vurderes at være nødvendigt med udgangspunkt i lejerens almindelige vedligeholdelsesforpligtelser efter lejelovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, hvorefter istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.<sup>33</sup>

### 2.1.3 **Aftaler om lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning**

I lejekontrakter underskrevet efter ikrafttrædelsen af ændringsloven d. 1. juli 2015, er det ikke længere muligt for parterne at aftale nyistandsættelse af lejemålet, selvom at lejemålet overtages nyistandsat, jf. LL §115, stk. 1, 2. pkt., samhl. LL § 112, stk. 1, hvoraf det alene kan pålægges en lejer at vedligeholde et lejemål, såfremt det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.<sup>34</sup> Indtil lovændringen i 2015 kunne der imidlertid gyldigt aftales nyistandsættelse af lejemålet, hvilket også

---

<sup>31</sup> Ibid., s. 14

<sup>32</sup> Ibid., s. 14

<sup>33</sup> Ibid., s. 14

<sup>34</sup> HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). Boliglejeret ( 4. udg.). Karnov Group, s. 158

fremgik af daværende standardblanket typeformular A 8 af af By- og Boligministeriet den 3. september 2001, hvoraf det fremgik af som en afkrydsningsmulighed i blankettens §7.<sup>35</sup>

Lovgivningen havde endvidere til hensigt at undgå eventuelle omgåelsesaftaler, hvor lejeren ved fraflytning kunne komme til at foretage en vedligeholdelse, som lejeren ikke har pligt til løbende at foretage i boperioden, og derfor blev der indført regel om, at parterne ikke kan aftale, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.<sup>36</sup>

#### 2.1.4 Evalueringen af formålet af lovændringen 2015 - Lovændringen af lejeloven af 2022

Den 13. oktober 2021 fremsatte daværende indenrigs- og boligministeren, Kaare Dybvad Bek, lovforslag L47, vedtaget som Lov nr. 341 af 22-03-2022). Lovforslaget omfatter anden fase af forenklingen og modernisering af lejeloven, hvoraf der sker en sammenskrivning af daværende lejeloven og boligreguleringsloven, Lejeloven.<sup>37</sup> Den anden fase af forenklingen og modernisering af lejelovgivningen indebar endvidere en evaluering af den første fase, hvoraf evalueringen havde til formål at belyse, hvorvidt den gennemførte forenkling og modernisering har haft den tilsigtede effekt.<sup>38</sup> Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen gennemførte i 2017 en evaluering af lovændringerne fra 2015, hvoraf konklusionen var, at der ikke i forbindelse med ændringerne blev afdækket forhold, som indikerede at der skulle ske lovændringer eller andre initiativer på daværende tidspunkt.<sup>39</sup>

På baggrund af forligsaftalen om sammenskrivningen af lovgivningen af daværende lejeloven og boligreguleringsloven, blev der udarbejdet to forslag til nye love vedtaget Lejeloven af Lov nr. 341 af 22. marts 2022 og Lov om Boligforhold af Lov nr. 342 af 22. marts 2022.

Formålet med sammenskrivningen af lejelovgivningen er alene at skabe et bedre overblik.<sup>40</sup> L47 er dermed alene en sammenskrivning af regelsættet for lejelovgivningen, og der er alene tale om mindre ændringer i lovgivningen, herunder specificering af fremlejerforholdet.<sup>41</sup>

### 3 Retsgrundlaget for udlejerens berettigelse til at kræve istandsættelse af det lejede

---

Nærværende afsnit vil redegøre for de processuelle regler i lejeloven vedrørende udlejerens mulighed og adgang til at kræve lejemålet istandsat ved fraflytning på lejers bekostning. Dette er for at give en

---

<sup>35</sup> CBS. (s.d.). Typeformular A, 8. udgave [PDF]. CBS.

[https://www.cbs.dk/files/cbs.dk/dansk\\_lejekontrakt\\_privat\\_udlejning.pdf](https://www.cbs.dk/files/cbs.dk/dansk_lejekontrakt_privat_udlejning.pdf)

<sup>36</sup> L 47, s. 40

<sup>37</sup> Ibid., s. 40

<sup>38</sup> Ibid., s. 40

<sup>39</sup> Ibid., s. 40

<sup>40</sup> Ibid., s. 41

<sup>41</sup> Ibid., s. 41

grundforståelse af (i) de præceptive regler der skal overholdes i lejeloven, før (ii) der foretages en vurdering af behovet for istandsættelse ud fra en konkret vurdering. Kapitlet skal dermed give et grundlag for, hvilke forpligtelser udlejer har i forbindelse med henholdsvis ind- og fraflytning, således at udlejer ikke mister retten til at kræve istandsættelse betalt af lejer på fraflytningstidspunktet.

### 3.1 Retsgrundlaget for indflytningsproceduren

Formålet med at indskærpe regler for ind- og fraflytningssyn i 2015 var at sikre, at der foreligger den fornødne dokumentation for lejemålets stand ved ind- og fraflytning, således at dokumentation for henholdsvis ind- og fraflytning kan sammenholdes med henblik på at fastslå lejerens istandsættelsespligt.

Ved lejemålets ophør, skal der mellem parterne laves en opgørelse af tilgodehavende. Lejer har i de fleste tilfælde et depositum som skal tilbagebetales, og udlejer vil i de fleste tilfælde have et istandsættelseskrav rettet imod lejer. Når først lejer er fraflyttet lejemålet, så foreligger der ikke længere incitament til at videreføre den gode relation imellem parterne, idét hver part oftest er interesseret i at få mest muligt tilbagebetalt eller istandsat ved fraflytningen. Det er på fraflytningstidspunktet dermed oftest, hvor behovet for istandsættelse bliver aktualiseret. Afsnit 3.2 og 3.4 vil redegøre for reglerne for de formelle krav til fraflytningen, den *konkrete vurdering* af, hvornår der foreligger et istandsættelseskrav og udlejerens flytteogørelse.

I nærværende afsnit vil der redegøres for indflytningsproceduren, idét lejemålet stand ved indflytning er et afgørende moment i relation til hvilke forhold, som udlejer kan opkræve istandsættelse for. Dette beror på, hvorvidt de præceptive regler er overholdt, jf. LL §90, og dertil hvilken stand lejemålet var i på indflytningstidspunktet, idét lejer ud fra en helhedsvurdering ikke kan forpligtes at tilbagelevere lejemålet i bedre stand end ved indflytning, jf. LL § 187, stk. 1, 3. pkt. jf. §189.

Reglerne for proceduren ved indflytning sonder imellem, hvorvidt det er en udlejer med én beboelseslejlighed eller en udlejer med mere end én beboelseslejlighed til udlejning. Reglerne herfor er en del af Ændringsloven, jf. 90, og er derfor essentielle idét de kan få betydning for udlejer mulighed for at opkræve istandsættelse betalt af lejer.

For udlejer med alene én beboelseslejlighed til udlejning gælder der ingen administrative regler. Udlejer skal alene sørge for, at lejemålet stilles til rådighed for lejer på indflytningstidspunktet i god og forsvarlig stand, jf. LL §89.

Proceduren for udlejer med mere end én beboelseslejlighed til udlejning følger:

- (i) Udlejer har pligt til at indkalde lejer til indflytningssyn indenfor rimelig tid, jf. LL §90, stk. 1, pkt. 1 og 2.
- (ii) I forbindelse med indflytningssynet skal der udarbejdes indflytningsrapport som skal udleveres til lejer, jf. LL § 90, stk. 2, 1. pkt., eller senest 14 dage efter lejerens indflytning,

såfremt lejeren ikke deltager i synet eller ikke ønsker at kvittere for modtagelsen af indflytningsrapporten, jf. LL §90, stk. 2, 2. pkt.

Konsekvensen for udlejeren ved overtrædelsen af LL §90, stk. 1 og 2, er ultimativt, at udlejeren mister kravet til at kræve istandsættelsen betalt af lejeren, medmindre kravet skyldes skader som lejeren er ansvarlig for, som følge af misligholdelse eller culpøs handling, jf. LL §90, stk. 3.

Formålet med at udarbejdelsen af indflytningsrapporten er at sikre, at der foreligger dokumentation for det lejedes stand fra indflytningstidspunktet.<sup>42</sup> Fra lovgiveres side er der ikke i lovgivningen eksplicit anført formkrav til indflytningsrapporten indhold. I relation hertil er der i vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme<sup>43</sup> (herefter "VEJL"), anført at alt væsentligt ved det lejede på indflytningstidspunktet skal noteres i indflytningsrapport.<sup>44</sup> VEJL anses som generel vejledning og anvisninger, og anvendes dermed som en orientering. Vejledningen tjener det formål at sikre en ensartethed ved tvivlsspørgsmål, og orienterer om, hvordan givende regler kan fortolkes.<sup>45</sup> VEJL spiller en væsentlig rolle i lejeretlige tvister, hvorfor huslejenævnet og Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne ofte anvender VEJL til fortolkningstvivi. Som følge heraf må VEJL anses for at opnå en vis retskildemæssig værdi.<sup>46</sup>

Af VEJL fremgår følgende til specifikationskravet:

*"Hvorvidt en lejlighed ved indflytning var nymalet, herunder om den var nymalet på alle flader, er et forhold, som i vidt omfang kan give anledning til konflikter ved fraflytning. Det er derfor vigtigt, at indflytningsrapporten får den fornødne detaljeringsgrad."<sup>47</sup>*

På fraflytningstidspunktet har indflytningsrapporten en vigtig betydning, såfremt der fremkommer tvister mellem parterne om uenighed af standen på indflytningstidspunktet, hvorfor det af VEJL følger, at der skal være en detaljeringsgrad, således at rapporten giver et overblik over, hvordan det lejedes stand var på overtagelsestidspunktet. Af VEJL følger det, at rapporten skal opstilles på en sådan måde, at den giver det fornødne overblik over det lejedes stand ved indflytningen, men det er op til udlejeren at vurdere, hvilken måde udlejeren finder det mest hensigtsmæssigt at opstille rapportens indhold, dette sammenholdes med den direkte bevisbyrde.<sup>48</sup>

---

<sup>42</sup> L97, s. 28

<sup>43</sup> Social-, Bolig- og Ældreministeriet, Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme (VEJ nr 10936 af 21/10/2015)

<sup>44</sup> VEJL 2.3.3

<sup>45</sup> Munk-Hansen, C. . (2014). Retsvidenskabsteori. Saxo, s. 339

<sup>46</sup> Ibid., 339

<sup>47</sup> VEJL 2.3.3

<sup>48</sup> Ibid., 2.3.3



## 3.2 Retsgrundlaget for fraflytningsproceduren

Når fraflytningen sker, så er der juridiske procedure der skal overholdes for udlejer, således at istandsættelseskrav kan gøres gældende. Proceduren afhænger af, hvorvidt udlejer har mere end ét lejemål til udlejning. Har udlejer mere end ét lejemål, så gælder der skærpede procedureregler herfor.

Udlejers præceptive regler vil alene kort blive belyst i specialet, idét de er essentielle for, hvorvidt udlejer kan gøre et krav gældende ved fraflytning. Specialet vil dog tage udgangspunkt i, at udlejer har overholdt de processuelle regler, hvorfor det er en vurdering af, hvornår der foreligger et istandsættelseskrav, som er essentielt for specialet.

Før reklamationsproceduren behandles er det essentielt, at der fastslås, hvornår der sker nøgleoverdragelse, idét tidspunkter, hvor lejemålet disponeres af udlejer igen, er tidspunktet hvor de processuelle regler påbegynder. Lejer har officielt overdraget brugsretten til lejemålet, når lejer har tilbageleveret nøglerne til udlejer.<sup>49</sup>

### 3.2.1 Reklamationsproceduren

Reglerne for proceduren ved fraflytning sonder mellem, hvorvidt det er en udlejer med én beboelseslejlighed eller en udlejer med mere end én beboelseslejlighed til udlejning. Reglerne herfor er en del af ændringsloven, jf. LL §187, og er derfor essentielle at have i mente under fraflytningsproceduren.

#### (i) Proceduren for udlejere med kun én beboelseslejlighed til udlejning

Udlejer skal senest 14 dage efter lejers fraflytning overbringe reklamationsliste til lejer.<sup>50</sup> Reklamationslisten skal være en liste over, hvilke mangler der skal istandsættes for lejers regning ved fraflytning af lejemålet. Overskrides reklamationsfristen på 14 dage, vil konsekvenser heraf være, at udlejer mister retten til at kræve istandsættelse betalt af lejer ved fraflytning.

Udlejer kan forlænge fristen for fremsættelse af istandsættelseskrav, jf. LL §190, stk. 1., såfremt det aftales mellem parterne. Udvidelsen af fristen skal være rimelig.

#### (ii) Proceduren for udlejere med mere end én beboelseslejlighed til udlejning

Udlejer med mere end ét lejemål på indflytningstidspunktet pligt til at udføre indflytningssyn og udarbejde en indflytningsrapport. Formålet med indflytningssynet er at sikre, at der foreligger dokumentation for lejemålets stand ved indflytning, som kan sammenholdes med standen ved fraflytning, med henblik på at vurdere, hvorvidt der foreligger en istandsættelsespligt. Istandsættelsespligten afhænger af lejers vedligeholdelsespligt, jf. LL §112, sammenholdt med en eventuel misligholdelse af lejemålet. Indflytningsrapporten kan dermed fastslå, hvilken stand lejemålet overtages i.

---

<sup>49</sup> TBB 2020.541, U 2013.1250 V og TBB 2001.215 B

<sup>50</sup> LL §187, stk. 2

På fraflytningstidspunktet, skal udlejeren senest 14 dage efter lejers fraflytning af lejemålet indkalde lejeren til fraflytningssyn. Indkaldelsen skal ske med minimum 7 dages varsel, og være indenfor de 14 dage efter lejeres fraflytning, medmindre andet aftales mellem parterne, jf. LL § 187, stk. 3 og 4.

Formålet med indførelse af pligt til fraflytningssyn og fraflytningsrapport er at sikre, at der foreligger dokumentation for lejemålet stand ved fraflytning, således at det kan benyttes til at vurdere istandsættelseskravet, jf. LL §§ 187, stk. 1 og 112, stk. 1, såfremt der foreligger en tvist om nødvendigheden af istandsættelsesarbejder.

Ovenstående regler er præceptive, og såfremt én af udlejers forpligtelser ikke er overholdt ved fraflytning, vil udlejer mistet retten til at kræve istandsættelse, jf. lejelovens §§ 90, stk. 3 og 187, stk. 5. For huslejenævnet vil det derfor ikke være nødvendigt at vurdere, hvorvidt der foreligger et istandsættelseskrav, jf. LL §§ 187, stk. 1 og 112, idét udlejeren har mistet retten til at kræve istandsættelsen betalt af lejeren.

Dermed kan der konstateres, at udlejer med mere end én beboelseslejlighed er bundet af en mere lovfastsat reklamationsprocedure, som skal overholdes for at sikre, at udlejer ikke mister retten til at kræve istandsættelse på lejerens regning. Udlejeren der ikke er omfattet af pligten til at afholde fraflytningssyn, jf. LL §90, stk. 3., kan uanset frivilligt afholde fraflytningssyn.

Udlejeren kan i nogle tilfælde fremsætte istandsættelseskrav før lejers fraflytning som følge af anticiperet misligholdelse. Udlejer retter dermed et istandsættelseskrav, under lejeren beboelsesperiode, men der skal være tale om erstatningskrav, som lejeren dermed efter culpøs adfærd er skyld i, hvorfor udlejeren er berettiget til at opkræve istandsættelse herefter.

Endvidere følger det ikke eksplicit fra lovgivningen, at der er et specifikationskrav til fraflytningsrapporten, 187, stk. 3., 1. pkt., hvorfor rapporten skal udarbejdes på en måde som er hensigtsmæssigt for udlejeren.<sup>51</sup>

Af VEJL følger det: *“Rapporten bør på klar og utvetydig måde bibringe lejeren en forståelse af, hvilke istandsættelseskrav udlejeren påtænker at rejse krav om, herunder arten af arbejder og hvor i det lejede de pågældende arbejder skal udføres. Udlejeren kan således ikke nøjes med at angive, at lejemålet fremtræder misligholdt, og at det skal udbedres for lejerens regning. Er fraflytningsrapporten ikke tilstrækkelig klar, risikerer udlejeren at miste sine krav på istandsættelse ved fraflytning, da udlejer dermed ikke lever op til kravene til behørig reklamation indenfor de angivne frister.”<sup>52</sup>*

Som følge er den direkte bevisbyrde, skal udlejeren dermed sikre sig, at kravene er specificeret i fraflytningsrapporten. Manglende specificering kan medføre, at istandsættelseskravet frafalder, hvorfor udlejeren ikke kan opkræve istandsættelsen af lejeren.

---

<sup>51</sup> VEJL 3.3.3

<sup>52</sup> Ibid., 3.3.3.

### 3.2.1.1 LL 187, stk. 1, 2. pkt. – Hovedreglen for lejeres istandsættelsespligt på fraflytningstidspunktet

Lejeres pligt til istandsættelse af lejemålet, afhænger af udlejerens krav på istandsættelse af lejemålet på fraflytningstidspunktet som følge af obligationsretlige erstatningskrav.<sup>53</sup>

Lejeren hæfter for de dele af lejemålet, som lejeren har vedligeholdelsespligten for, og som lejeren ikke har vedligeholdt under lejeforholdet, og de skader på ejendommen som måtte være sket som følge af forkert brug eller hændelige skader. Udgangspunktet for lovgivningen er, at lejeren skal tilbagelevere lejemålet i samme stand, som lejeren overtog lejemålet i på indflytningstidspunktet.

### 3.2.2 Afleveringsstand

I nærværende afsnit vil der redegøres for, hvilken stand lejemålet skal tilbageleveres i på fraflytningstidspunktet. Afleveringsstand afhænger af lejemålet stand på indflytningstidspunktet, hvorfor det er opdelt i (i) ikke bedre stand end ved overtagesetidspunktet omhandler begrænsningen for udlejers adgang til at kræve istandsættelse, og (ii) samme stand som ved indflytningstidspunktet med undtagelse af slid og ælde er standen som lejeren skal tilbagelevere lejemålet i, hvorfor det er standen, som udlejerens kan opkræve istandsættelse af.

#### 3.2.2.1 Ikke bedre stand end overtagesetidspunktet

Lejeren har pligt til at tilbagelevere det lejede i kontraktmæssig stand. Kravene som udlejerens kan stille overfor lejeren, afhænger dermed af, hvilke vilkår der fremgår af kontrakten mellem parterne. Istandsættelseskravene afspejler dermed i høj grad afspejler, hvilken vedligeholdelsespligt lejeren har overtaget i henhold til kontrakten. Lejeren kan ikke tilpligtes at tilbagelevere lejemålet i bedre stand end standen på indflytningstidspunktet, jf. LL § 187, stk. 1, 3. pkt. Det medfører, at udlejerens krav alene kan stilles overfor lejeren, såfremt det er skader som følge af manglende vedligeholdelse, misligholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejemålet, som er opstået under lejeperioden.<sup>54</sup>

Det medfører i praksis i en højere bevis- og dokumentationsbyrde for parterne. Hvorvidt en skade er opstået som følge af manglende vedligeholdelse, misligholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejemålet beror på en konkret vurdering. I tilfælde, hvor parterne er uenige om, hvilken part som skal hæfte for den givende skade, og der ikke foreligger dokumentation i form af indflytningsrapport, jf. LL §90, stk. 3, fejl- og mangelliste, jf. LL § 99, stk. 3 eller billeder, kan der opstilles formodningsregler.

Udgangspunktet i loven er således, at det lejede skal tilbageleveres i samme stand som standen af lejemålet var på indflytningstidspunktet, med undtagelse af slid og ælde, medmindre lejeren har vedligeholdelsesforpligtelsen herfor.

---

<sup>53</sup> HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). Boliglejeret ( 4. udg.). Karnov Group, s. 557, jf. generelt ansvarsgrundlag og tabsopgørelse, TBB 2017.329

<sup>54</sup> HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). Boliglejeret ( 4. udg.). Karnov Group, s. 565

Ved vurderingen af, hvorvidt lejemålet er tilbageleveret i bedre stand end på fraflytningstidspunkt, må der foretages en vurdering af hvert forhold i lejemålet for sig, flade for flade, af VEJL følger det: "*Istandsættelsesbehovet ved fraflytning må dernæst opgøres på grundlag af en konkret vurdering. Det betyder, at behovet for vedligeholdelse principielt må vurderes rum for rum og flade for flade for de dele af det lejede, der er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Samtidig må der skeles til, hvor lang tid lejeren har boet i lejemålet.*"<sup>55</sup> Det er dermed ikke alene tilstrækkeligt fra udlejerens side, at istandsættelseskravet ikke specificeres, men det er nødvendigt, at der specificerer (i) hvor foreligger manglen, og (ii) hvorvidt der skal ske udbedring på lejerens bekostning.

### **3.2.2.2 Samme stand som ved indflytningstidspunktet med undtagelse af slid og ælde**

Udgangspunktet efter lovgivningen er, at det lejede skal tilbageleveres i samme stand som standen af det lejede var på indflytningstidspunktet, med undtagelse af slid og ælde, medmindre at lejeren har overtaget vedligeholdelsespligten herfor, jf. LL §187, stk. 1, 2. pkt. Såfremt udlejerens har den fulde vedligeholdelsespligt, så må udlejerens tåle, at der sker en almindelige forringelse som følge af slid og ælde, som udlejerens ikke kan opkræve lejeren for istandsættelse af. Forringelsen af lejemålet konstateres derved på fraflytningstidspunktet, og lejemålet skal gennemgås flade for flade for at konstatere, hvori der foreligger mangler, som lejeren bliver opkrævet istandsættelse for, jf. LL §187, stk. 2 og 3.

Er lejeren pålagt den indvendige vedligeholdelsespligt, jf. lejekontrakten, hæfter lejeren på fraflytningstidspunkt for de hændelige forringelser, som lejeren på samme måde hæfter for under lejemålets beståen. Der er dermed en sammenhæng imellem istandsættelseskravene som udlejer fremsætter, og lejerens vedligeholdelsespligt under lejeforholdet, jf. LL §§ 187, stk. 1 smhl. § 112. Er manglen på fraflytningstidspunktet opstået som følge af lejerens culpøse adfærd eller andre forhold, som lejeren er ansvarlig for, herunder lejerens gæster adfærd i det lejede, og at der ikke tale om et spørgsmål om vedligeholdes pligt, men derimod et spørgsmål om hæftelse efter erstatningsreglerne, og lejeren vil derfor have pligt til at udbedre efter hovedreglen om at tilbagelevere i samme stand som ved overtagelsestidspunktet, jf. LL §149, stk. 2 og §187, stk. 1, 2. pkt.

Som nævnt ovenfor i afsnit 3.2.2.1 kan lejeren ikke blive pålagt at tilbagelevere det lejede i bedre stand, end lejeren overtog lejemålet, jf. LL §187, 1, 3. pkt.

At lejeren ikke kan tilbagelevere lejemålet i bedre stand end på overtagelsestidspunktet, kan ikke fraviges, jf. LL § 189. LL §189 afskærer endvidere muligheden for at forhåndsftaler om istandsættelse, hvilket bl.a. afskærer muligheden for at aftale nyistandsættelse af et lejemål.

Er der sket succession på lejersiden, vil lejeren være indtrådt i tidligere lejeres forpligtelser og rettigheder som følge af de almindelige successionsregler, og det afgørende for behovet for

---

<sup>55</sup> VEJL 4.6

vedligeholdelsesarbejder på fraflytningstidspunktet, er den oprindelige stand ved lejeres overtagelse af lejemålet.<sup>56</sup>

På fraflytningstidspunktet må der foretage en vurdering af hvert forhold, flade for flade, for at vurdere, hvorvidt der foreligger et behov for istandsættelse, således at lejeren undgår at hæfte for mangler ved fraflytning, som var til stede på indflytningstidspunktet. En gennemgang flade for flade sikrer dermed, at lejeren ikke kommer til at hæfte for større dele, hvoraf andre dele af det lejede bliver tilbageleveret i bedre stand, som lejeren ikke er forpligtet til at hæfte for, jf. LL §187, stk. 1, 2. pkt. En helhedsvurdering af flade for flade kan medføre, at lejeren kan undgå af hæfte for istandsættelse arbejder, såfremt lejeren kan bevise, at det afleverede samlet set bliver tilbageleveret i bedre stand end på overtagelsestidspunktet, jf. U 1993.844 H. Lejeren blev i U 1993.844 H frifundet for udlejerens opkrævning for istandsættelse, idét der ikke var dokumenteret et behov for istandsættelse, som følge af at lejemålet var tilbageleveret i bedre stand end på indflytningstidspunktet.<sup>57</sup>

### 3.3 Vedligeholdelsesbegrebet

Vedligeholdelses begrebet er i den juridiske litteratur beskrevet som *”de arbejder som udføres med henblik på at opretholde den tilstand, som parterne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på”*.<sup>58</sup> Begrebet betyder, at man har pligt til at sørge for, at opretholde brugsværdien af det lejede, hvorfor der skal ske løbende vedligeholdelse, så lejemålet fremstår i god og brugbar stand.

LL § 111, stk. 1 *Ved vedligeholdelse forstås de reparationer og udskiftninger, som udføres med henblik på at bevare og opretholde lejemålets og ejendommens stand, efterhånden som der sker forringelse ved slid og ælde.”*

Vedligeholdelsespligten tilsigter at genetablere brugsværdien af lejemålet, således at lejemålet under hele lejeforholdet bibeholder den samme værdi. Vedligeholdelsespligten tilfører dermed ikke nyt til lejemålet, men sikrer alene at bevare og opretholde lejemålets stand. Vedligeholdelsen af lejemålet angår som udgangspunkt slid og ælde i lejemålet, som der forekommer efter almindelige sædvanlig og normal brug under lejeforholdet.<sup>59</sup>

LL § 112, stk., 1 *Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, jf. stk. 2, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages, så ofte det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 117*

---

<sup>56</sup> TBB 2021.645

<sup>57</sup> TBB 2021.645 og U 1993.844 H

<sup>58</sup> VEJL 4.4.1

<sup>59</sup> LL §111, stk. 1

Bestemmelsen har til at formål at fastslå, hvor ofte der skal foretage vedligeholdelse af lejemålet, men det fremgår ikke eksplicit af bestemmelsen, hvorfor det er op til en *konkret vurdering*, som skal foretages når der skal tages stilling til, hvornår der foreligger et behov for vedligeholdelsesarbejder i det lejede. Hvorvidt vedligeholdelsesarbejder skal foretages, skal derfor altid afgøres ud fra en konkret vurdering af lejeforholdet. Tvister om opfyldelsen af vedligeholdelsespligten kan imidlertid indbringes for huslejenævnet, jf. LL § 114, stk. 1, såfremt der under lejeperioden opstår tvister mellem parterne. Af VEJL følger det; " Som en helt generel tommelfingerregel må lejereren forvente at skulle nymale lejemålet efter 5 år ved sædvanligt brug,"<sup>60</sup> hvorfor udgangspunktet er, at vedligeholdelsesforpligtelse først kan ifalde efter en almindelig forringelse efter et par år.<sup>61</sup>

Parten som har vedligeholdelsespligten skal i lejeperioden løbende opfylde vedligeholdelsespligten. I de tilfælde, hvor lejer bærer den indvendige vedligeholdelsespligt, kan udlejer ikke påberåbe sig istandsættelse ved lejers fraflytning, såfremt lejer under lejeperioden har opfyldt sin vedligeholdelsespligt, jf. LL §187, stk. 1, 2 pkt. og §112, stk. 1. Lejerens vedligeholdelsespligt kan derfor afspejle udlejers fremsatte istandsættelseskrav ved fraflytning. Af LL §187, stk. 1., følger det dermed, at udlejer ikke kan kræve istandsættelse af et lejemål, som er vedligeholdt efter lejelovens regler. Udlejeren vil dermed alene kunne opkræve for istandsættelse af lejemålet, som følge af lejereren ikke har opfyldt sin vedligeholdelsespligt under lejeforholdet eller hvor der er sket misligholdelse af lejemålet.

LL §187, stk. 1., 3. pkt., indebærer dermed, at lejerens pligt til at foretage istandsættelse ved fraflytning af lejemålet afhænger af lejers vedligeholdelsespligt under lejeforholdet, og dermed skal istandsættelseskravet ved fraflytning vurderes efter en normal istandsættelse af lejemålet, hvor pligten til at udføre vedligeholdelse afhænger af det konkrete behov for istandsættelsesarbejder på fraflytningstidspunktet.

Lejerens vedligeholdelsespligt indskræpes alene til at gælde for den del af det lejede, som lejereren har den eksklusive brugsret til. Lejereren der bor i et fællesskab med flere lejere, kan dermed ikke opkræves for istandsættelse af fællesarealerne, såfremt lejereren ikke har den eksklusive brugsret hertil.

### 3.3.1 Fordeling af vedligeholdelsespligten

Lejelovens deklaratoriske regler tilskriver, at udlejer har pligten til at forestå den indvendige vedligeholdelse. Bestemmelserne i LL § 112 angiver, at udlejer imidlertid har den fulde vedligeholdelsespligt for lejemålet, med undtagelse af nøgler og låse, jf. LL § 112, stk. 3. Parterne kan i lejekontrakten aftale fordelingen af vedligeholdelsesfordelingen i lejeforholdet.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> VEJL 4.4.3

<sup>61</sup> Ibid., 4.4.3.

<sup>62</sup> LL §112, stk. 3

Udlejer har mulighed for at overføre enten den fulde eller en delvis vedligeholdelsespligt til. Lejeren er oftest pålagt den fulde indvendige vedligeholdelse, jf. standardblanket typeformular A 10 af af By- og Boligministeriet den 1. september 2022 §8.

I lejeloven skelnes der grundlæggende mellem to former for vedligeholdelsesforpligtelse:

- (i) Indvendige vedligeholdelsespligt
- (ii) Udvendige vedligeholdelsespligt

Sondringen er sprogligt misvisende, fordi de ikke henviser den lejemålets fysiske beliggenhed, herunder indenfor og udenfor lejemålet.

Der er fra lovgivers side foretaget en positiv afgrænsning af den indvendige vedligeholdelsespligt hvorfor den indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve, jf. LL § 111, stk. 2. Den udvendige vedligeholdelse forstås alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, jf. LL § 111, stk. 3.

Har udlejer derimod den indvendige vedligeholdelsespligt, så skal udlejer afsætte et lovbestemt minimumsbeløb pr m<sup>2</sup> til indvendig vedligeholdelse.<sup>63</sup> Beløbet udgør 50,00 kr. pr. m<sup>2</sup> (2023), og reguleres årligt efter nettoprisindekset.<sup>64</sup> Taksterne for beløbet til den indvendige vedligeholdelsespligt fremgår af Grundejernes Investeringsfond. Efter lejers ønske – eller ved nødvendighed – så kan lejer bede udlejer om at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, i det omfang, at udgiften til vedligeholdelse kan indeholdes i det beløb som fremgår af vedligeholdelseskontoen.

I lejemål omfattet af LL §6, stk. 1, beliggende i omkostningsbestemt ejendom, kan udlejer ikke pålægge lejer den udvendige vedligeholdelsespligt, med undtagelse af haven. Modsat den indvendige vedligeholdelsespligt, så kan den udvendige vedligeholdelsespligt ikke pålægges lejer, der bor i et lejemål, som er omfattet af LL §6, stk. 1.

Udlejeren som har den udvendige vedligeholdelsespligt må til enhver tid sikre sig, at bygningen og installationer i lejemålet er i god og brugbar stand. Er dele af det lejede eller installationer beskadiget eller defekte, så skal udlejeren drage omsorg, og sørge for, at der sker vedligeholdelse, og om nødvendigt reparation. Dette gælder uanset, hvilken part som har forvoldt skaderne, men udlejeren kan i praksis gøre regres gældende imod lejer.

Lejerens manglende istandsættelse af lejemålet vil dermed oftest blive fremsat som istandsættelseskrav ved fraflytning, jf. LL §187, stk. 1, 2. pkt. jf. § 112.

---

<sup>63</sup> LL Ibid., §117

<sup>64</sup> Grundejernes Investeringsfond . (s.d.). De konkrete satser. Grundejernes Investeringsfond . <https://gi.dk/ejere/konto/satser/de-konkrete-satser>

Udlejeren kan skaffe sig adgang til det lejede, såfremt udlejeren ønsker at besigtige vedligeholdelsestilstanden af lejemålet. Manglende vedligeholdelse kan dermed medføre, at udlejeren fremsende påkrav om vedligeholdelsesarbejderne til lejerne, eller hvis aftalt, foretager arbejdet på lejerens regning, såfremt lejereren ikke udbedreren indenfor rimelig tid.<sup>65</sup>

### 3.3.2 Sondringen mellem forbedringer og vedligeholdelse

Det er i lejeloven vigtigt at skelne mellem forbedringer og vedligeholdelse af lejemålet. Forbedringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder kan være svære at skelne i lejelovgivning, og vil oftest foretages efter en skønsmæssig vurdering.<sup>66</sup> Modsat vedligeholdelsespligten forefindes i lejeloven forbedringsarbejder, som definitivt modsat vedligeholdelsespligten, har forbedringsarbejder til hensigt at forbedre lejemålet, i form af modernisering, jf. LL § 105, stk. 1. Forbedringer indebærer en øget funktionalitet, komfort eller lignende i det lejede, og forbedringerne øger dermed den lejede værdi, udover hvad lejereren har krav på, eller foranstaltninger som er påbud ved lov eller anden offentlig forskrifter.<sup>67</sup> Forbedringsarbejder kan medføre en huslejestigning af det lejede, afhængigt af reguleringsreglerne for huslejen af det lejede.

Hovedreglen for forbedringsarbejder er, at der forud for påbegyndelse af forbedringerne kan siges, at det lejede vil opnå nye faciliteter eller installationer, som kan have betydning økonomisk eller på komforten for lejereren.<sup>68</sup> Når en forbedring af gennemført vil den efterfølgende opretholdelse af forbedringen anses som vedligeholdelsesarbejder, hvorfor der ikke kan opnås forbedringsforhøjelse af 2 gange.<sup>69</sup> Endvidere kan forbedringer medføre en sparet vedligeholdelsesforpligtelse for en af parterne.

Som følge heraf betyder det, at den almindelige vedligeholdelse er når der ikke tilføres en ny værdi til lejemålet, men der alene opretholdes værdien fra indflytningstidspunktet. Har lejereren, ved aftale, overtaget den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, så har lejereren pligten til at holde det lejede forsvarligt ved lige under lejeperioden.

### 3.3.3 Sondring mellem slid og ælde – og misligholdelse

Der sondres endvidere imellem den almindelige slid og ælde, som lejer ved sin vedligeholdelsespligt hæfter for, og misligholdelse af lejemålet, som er skader på det lejede, som lejer kan blive ansvarlige for.<sup>70</sup> Begrebet misligholdelse er et centralt begreb i fraflytningssager, hvorfor det er vigtigt at være belyst. Lejeloven er *lex specilais* indenfor aftale- og obligationsretten, hvilket illustrativt fremgår af LL § 149, stk. 2, hvoraf det kodificeret formueretlige princip finder anvendelse, og lejereren vil dermed ifalde erstatningsansvar overfor udlejeren, såfremt det lejede ikke holdes i forsvarlig stand, jf. LL §149, stk. 2,

---

<sup>65</sup> HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). Boliglejeret ( 4. udg.). Karnov Group, s. 158, TBB 2017.440 Ø og TBB 2014.942 Ø

<sup>66</sup> HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). Boliglejeret ( 4. udg.). Karnov Group, s. 327

<sup>67</sup> Ibid., s. 325

<sup>68</sup> Ibid., s. 326

<sup>69</sup> Ibid., s. 326

<sup>70</sup> L97, s. 27-28



herunder såfremt lejereren ikke påberåber mangler i det lejede til udlejeren indenfor rimelig tid, jf. LL §105, stk. 3.

Misligholdelse af lejemålet omfatter skader som er forekommet ved fejlagtig brug, fejlagtigt vedligeholdelse og uforsvarlig adfærd.<sup>71</sup> Skader som følge af misligholdelse skal dermed ses i modsætning til den almindelige slid og ælde, som opstår ved den almindelige brug af lejemålet.

Parten som har vedligeholdelsespligten skal sikre, at vedligeholdelsen sker håndværksmæssig korrekt, når der er behov for vedligeholdelsesarbejder i det lejede. Såfremt vedligeholdelsesarbejder udføres ukorrekt, så kan det blive kategoriseret som misligholdelse af lejemålet, som lejer vil blive pålagt istandsættelseskrav for.

Især i tilfælde, hvor udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, er afgrænsningen mellem misligholdelse og slid og ælde vigtig at skelne i mellem. Sondringen sker efter en konkret vurdering, og kan få konsekvenser for parten, som er skyld i misligholdelsen af lejemålet. Konsekvenser heraf er, at lejereren efter omstændighederne kan komme til at hæfte for skader som er opstået som følge af slid og ælde, selvom lejereren ikke har haft vedligeholdelsespligten. Det kan ske i tilfælde, hvor lejereren ikke påberåber sig et vedligeholdelsesbehov rettidigt, jf. LL §149, stk. 3.

### 3.4 Flytteopgørelsen

Måtte lejereren ved fraflytning ikke aflevere det lejede i samme stand som ved indflytning med undtagelse af almindeligt slid og ælde, jf. LL §187, stk. 1, 2. pkt., vil udlejeren været berettiget til at opkræve lejereren istandsættelse af lejemålet ved at fremsætte krav, jf. LL § 187, stk. 2 og 3. Lejereren er forpligtet til at betale for istandsættelsesarbejder i det lejede på fraflytningstidspunkter, når istandsættelsesbehovet er opstået som følge af lejereren misligholdelse af lejemålet, manglende vedligeholdelse af lejemålet under beboelsesperioden eller skader og forringelser på det lejede, som skyldes lejers fejlagtige vedligeholdelse eller uforsvarlige adfærd, jf. LL §187, stk. 1.

Udlejeren vil dermed være berettiget til dækning af det tab, som udlejeren følgelig lider af ved lejernes misligholdelse af lejemålet, manglende vedligeholdelse af lejemålet under beboelsesperioden eller skader og forringelser på det lejede, som skyldes lejers fejlagtige vedligeholdelse eller uforsvarlige adfærd, jf. LL §187, stk. 1., samhl. Obligationsretlige principper, idét den lejeretlige problemstilling i henhold til opkrævningen for istandsættelse af lejemålet har rod i de almindelige obligationsretlige principper.

Udlejeren kan alene gøre sine krav gældende i flytteopgørelse, såfremt de er anført i udlejerens fremsatte istandsættelseskrav, jf. LL § 187, stk. 2 og 3, og følgende betingelser er opfyldt:

- (i) Dokumenteret lidt tab

---

<sup>71</sup> L97, s. 27-28

- (ii) Tabsbegrænsningspligt<sup>72</sup>
- (iii) Udlejeren må ikke være stillet bedre, end hvis lejereren ikke havde misligholdt<sup>73</sup>

Udlejeren er berettiget til at kræve istandsættelse af lejemålet, ubestridt, hvorvidt der sker istandsættelse af lejemålet ved fraflytning, som følge af udlejeres lidt tab.<sup>74</sup> Kan udlejeren ikke dokumentere at der er lidt et tab som f.eks. nedslag i salg af ejendomsprisen som følge af manglende istandsættelse af lejemålet, så kan udlejeren ikke gøre et krav gældende overfor lejereren, og må dermed tåle, at lejemålet ikke kan kræves istandsat ved fraflytning.<sup>75</sup>

Det følger af TBB 2016.644 V og TBB 2003.152 V, at udlejeren ikke kan gøre et krav gældende overfor lejereren, når lejemålet skal nedrives eller er brændt, idét udlejeren dermed ikke vil lide tab som følge af lejerens manglende vedligeholdelsesarbejder.

Det kan dermed konkluderes, at udlejeren skal lide et tab før, at udlejeren kan opkræve istandsættelse af lejemålet. Som følge af den direkte bevisførelse er det udlejeren forpligtet til at sikre, at dokumentation for, at der er lidt et tab ved lejernes fraflytning.<sup>76</sup>

### 3.4.1 Istandsættelse på lejerens egen regning

Lejeren kan bistå istandsættelsesarbejderne allerede inden nøgleoverdragelsen, såfremt lejereren skal tilbagelevere det lejede i samme stand som på indflytningstidspunktet, jf. LL §187, stk. 1, 2. pkt. Det er for lejerens side et standpunktsrisiko at tage, såfremt der foretages istandsættelse af lejemålet inden fraflytning, idét manglende udførsel i korrekt håndværksmæssig stand kan medføre, at udlejeren forsat kan rejse istandsættelseskrav overfor lejereren.<sup>77</sup>

Aftalefriheden mellem parterne kan medføre, at der i lejekontraktens § 11 er indskrevet en klausul som tilsigter, at det alene er udlejeren som kan istandsætte lejemålet, og lejereren dermed ikke er berettiget til at istandsætte lejemålet inden fraflytningen, jf. §§125 og 189 modsætningsvis.<sup>78</sup> Har lejereren den indvendige vedligeholdelsespligt kan lejereren foretage vedligeholdelsesarbejder op til fraflytningstidspunktet, hvorefter udlejeren ultimo ikke kan opkræve istandsættelsesarbejder, hvis lejemålet tilbageleveret i kontraktmæssig stand, jf. LL §187, stk. 2 og 3.

## 3.5 Tvistløsning – Hvilket organ afgør tvister om fraflytningssager?

### 3.5.1 Huslejenævnet

Huslejenævnet er en administrativ enhed, som skal afgøre tvister mellem parterne i lejeforholdet. Huslejenævnet hører under forvaltningsretlige principper, og er gældende for private

<sup>72</sup> Tabsbegrænsningspligt: Udlejeren skal begrænse tabt mest muligt, jf. blå bog s. 567

<sup>73</sup> HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). Boliglejeret ( 4. udg.). Karnov Group, s. 567

<sup>74</sup> HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). Boliglejeret ( 4. udg.). Karnov Group, s. 568 og TBB 2016.802 V

<sup>75</sup> HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). Boliglejeret ( 4. udg.). Karnov Group, s. 568 og U 2019.724 H

<sup>76</sup> TBB 2001.172 V og TBB 2020.42 V

<sup>77</sup> GD 2018/1 V

<sup>78</sup> HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). Boliglejeret ( 4. udg.). Karnov Group, s. 572-573

udlejningsejendomme og for kommunale udlejningsejendomme omfattet af Boligforhold § 58a, jf. Boligforhold §77. I alle kommunerne i Danmark nedsættes der et huslejenævn. Dette kan enten ske i den enkelte kommune eller i fællesskab med andre kommuner, jf. Boligforhold §78. Huslejenævnet består af en formand som er uddannet jurist, og er beskikket af Indenrigs- og Boligministeriet.<sup>79</sup> Derudover består huslejenævnet af 2 medlemmer, der er indstillet af hhv. lejer- og udlejerorganisationer.<sup>80</sup> Huslejenævnet har bl.a. tillagt kompetence til at afgøre tvister omhandlende istandsættelseskravet, jf. LL §§114, stk. 1, og 190.

Som tidligere anført, så skal der foretages en konkret vurdering på fraflytningstidspunkt om, hvorvidt der er påkrævet vedligeholdelsesarbejde på fraflytningstidspunkt, dermed hvorvidt der foreligger istandsættelseskrav. Kan parterne ikke nå til enighed om, hvorvidt der foreligger et istandsættelseskrav, kan tvisten indbringes for huslejenævnet, jf. LL §114, stk. 1.

### **3.5.1.1 Formodningsreglen og direkte bevisbyrde**

Formodningsreglerne og den direkte bevisbyrde er essentiel for forståelsen af huslejenævnets vurdering af tvister. Formodningsreglen betyder, at der ikke foreligger direkte bevisførelse for tvisten, hvorfor afgørelsen foretages efter en formodning eller modpartens bevisførelse.

I tvistbehandlingen ved huslejenævnet og Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn finder den direkte bevisbyrde anvendelse.

### **3.5.2 Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn**

Københavns kommune er den eneste kommune i Danmark, hvor der opført et ankenævn. Alle afgørelser som er truffet i huslejenævnene i Københavns Kommune skal dermed ankes til ankenævnet i stedet for boligretten, jf. lov om boligforhold §89. Ankenævnets afgørelser kan indbringes for boligretten, jf. lov om boligforhold §89, stk. 6, såfremt sagen ønskes prøvet i domstoleregi.

### **3.5.3 Boligretten**

Boligretten behandler sager som (i) er anket fra huslejenævnet eller Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn, som dermed ønskes prøves i domstoleregi, jf. lov og boligforhold §§88, stk. 2 og §89, stk. 6, eller (ii) i sager, hvor huslejenævnene og Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn ikke har den fornødne kompetence til at træffe afgørelse om<sup>81</sup>, jf. LL §202, stk. 1 og lov om boligforhold §91.

Boligretten har ikke kompetence til at behandle tvister, hvoraf første instans for prøvningen skal ske i huslejenævnet, jf. LL §202, stk. 1. Indbringelse af tvister for boligretten som ikke følgelig forudgående er afprøvet ved nævnene, skal afvises eller udsættes indtil der foreligger en afgørelse, jf. U 2022.32 V, U 2010.369 V, U 2008.1086 V og TBB 2002.281/2 Ø. Modsætningsvis kan tvister behandles direkte for

---

<sup>79</sup> Lov om boligforhold § 79, stk. 2

<sup>80</sup> Ibid., § 79, stk. 3

<sup>81</sup> U 1998.764 Ø

boligretten, såfremt at (i) sagen har inkassolignede karakter<sup>82</sup>, (ii) Istandsættelsesarbejder der er udført på samme tidspunkt som indbringelsestidspunkter, idét nævnene ikke kan realitetsbehandle spørgsmålet<sup>83</sup>, eller (iii) delvis krav henhører en verserende sag<sup>84</sup>.

Dom eller kendelse afsagt af boligretten kan indbringes for landsretten, jf. retsplejeloven, jf. lov om boligforhold §98.

|

---

<sup>82</sup> U 200.1410 V.

<sup>83</sup> TBB 2010.431 V, U 2003.902 V og TBB 2002.281/1Ø

<sup>84</sup> TBB 2011.86 V, TBB 2012.357 V, TBB 2002.296 V og HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). Boliglejeret ( 4. udg.). Karnov Group, s. 687.

## 4 Analyse af praksis vedr. lejers vedligeholdelsespligt i henhold til ejendommen og det lejedes karakter på fraflytningstidspunktet

---

I nærværende afsnit vil det indledningsvis analyseres, hvad lovgiver forudsatte ved at ændre på lovgivningen, således at sagerne for huslejenævnet blev mindsket.

Som tidligere anført i metodeafsnittet vil afhandlingens analyse og vurdering af gældende praksis ske på baggrund af omfattende antal afgørelser fra henholdsvis huslejenævnet og Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn. Analysen resulterer i at identificere, hvilke kriterier og mønstre der er i afgørelserne fra husleje- og ankenævnene, som danner grundlag for udlejerens berettigelse til at kræve istandsættelse efter den konkrete vurdering af normalistsandsættelse af lejemålet.

Det skal indledningsvist kort bemærkes, at det forhold, at den kommende analyse beror på nævnspraksis, indebærer et for afhandlingen kritisk forbehold, herunder som følger:

- (i) Forfatteren har bedt om aktindsigt i de danske huslejenævn, men har ikke fået aktindsigt i samtlige sager på tidspunktet for udarbejdelsen, jf. Offentlighedsloven [§§ 7 og 9](#).
- (ii) Udgangspunktet for perioden af aktindsigt er afgørelse i perioden 1. december 2022 – 31. februar 2023. Der vil suppleres med afgørelser udenfor periode for at perspektivere til tidligere problematikker.
- (iii) Det er ukendt, hvor mange af afgørelserne fra henholdsvis huslejenævnene og Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn som er anket til boligretten, eller om muligt til landsretten jf. RPL § 226 for en principiel stillingtagen.
- (iv) Som anført i metodeafsnit (XX) har afgørelserne har en lav præjudikatsværdi, hvorfor der tages forbehold for (i) afgørelser som ikke er udleveret til specialet, og (ii) domme truffet efter afhandlings udarbejdelse.

I henhold til ovenstående forbehold anses det relevant for afhandlingen, at der analyseres på nævnsafgørelserne for at udlede den gældende ret, som danner grundlag for at forstå, hvilke forudsætninger og kriterier som nævnenene ligger vægt på i sager omhandlende behovet for istandsættelsesarbejder på fraflytningstidspunktet. Dette ses især under hensyntagende til, at daværende boligminister, Carsten Hansen, definitivt ikke har klarlagt retningslinjerne for forståelsen og fortolkningen af, hvornår der foreligger et istandsættelseskrav efter begrebet normalistsandsættelse, hvornår dette behov anses for at være tilstrækkeligt dokumenteret og den konkrete vurdering er derfor alene op til en subjektiv vurdering. Afhandlingen vil dermed også undersøge, hvorledes der foreligger en ensartethed til normalistsandsættelse, når det afgøres efter en subjektiv vurdering.

Der foreligger i Lov om boligforhold eller i LL ikke et specificationskrav til nævnenes sagsbehandling eller udarbejdelse af nævnsafgørelser. Det følger af forvaltningslovens regler, at afgørelser truffet i en forvaltningsmyndighed, herunder nævnenene, skal indeholde en (i) klagevejledning, og (ii) begrundelse for afgørelsens resultat. De sparsomme krav betyder, at der varierer fra de forskellige nævn, hvor detaljeret begrundelserne er, herunder hvilke retsgrundlag som specifikt ligger til grund for afgørelsen.

I nærværende afsnit vil det indledningsvis analyseres, hvad lovgiver forudsatte ved forståelsen af begrebet normalistandsættelse, herunder lovgivers motiv og tilsigtede hensigt med indførelsen af ændringerne. Dernæst vil der blive foretaget en vurdering af, hvilke forhold som lovgiver har bemærket og vurderet som relevante for vurderingen af, hvorvidt der er opstået et vedligeholdelses- og istandsættelsesbehov efter LL § 112, stk. 1. Afslutningsvis en sammenligning

#### 4.1 Lovgivers udtalelser

Har lejereren overtaget den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, jf. LL § 111, stk. 2, er lejereren pligtig til at holde det lejede vedligeholdt under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter igennem lejerens beboelsesperiode, " Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, jf. stk. 2, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages, så ofte det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 117", jf. LL §112, stk. 1.

#### 4.2 Fortolkning af begrebet normal istandsættelse

Begrebet normal istandsættelse har givet anledning til stor fortolkningstvivil i branchen. Fortolkningstvivilen beror på, hvornår behovet for vedligeholdelsesarbejder er tilstede på fraflytningstidspunktet, og hvordan dette skal behovet skal dokumenteres. I analysen for afgørelserne vil der anvendes formålstolkning, for at udlede, hvilke hensyn som lovgiver havde til hensigt med lovgivningen.

Det skal til støtte for en formålsfortolkning af § 187, stk. 1, 2. pkt., jf. § 112 undersøges lovforarbejderne til Ændringsloven. Her skal der indledningsvis fremhæves, at der eksplicit er anført i forarbejderne, at lovgiver ønsker at gøre op med de høje istandsættelseskrav som lejereren kan modtage, trods en kort lejeperiode.<sup>85</sup> Dette anses fra lovgivers side ikke at være rimelig og hensigtsmæssigt, idét det er bekosteligt for lejereren og det er samfundsøkonomisk uhensigtsmæssigt.<sup>86</sup>

Lovgiver ønskede at fjerne muligheden for at parterne kunne kræve nyistandsættelse af lejemålet, men derimod at der alene kunne ske istandsættelse af lejemålet som følge af normalistandsættelse.

Hvornår der er behov for istandsættelse af lejemålet, jf. LL §187, stk. 1, 2. pkt. og §112, afhænger af en konkret vurdering af, hvorvidt det er påkrævet under hensyn til det lejede og ejendommens karakter.

Af L47 fremgår følgende:

*"Det foreslås derfor at udelukke muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning, så lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning alene kan svare til en normal istandsættelse, hvor pligten til at gennemføre vedligeholdelse altid afhænger af, om der konkret er behov for istandsættelse.*

---

<sup>85</sup> L97, s. 14

<sup>86</sup> Ibid., s. 14

*Pligten afhænger herefter af, hvornår lejereren har pligt til at foretage vedligeholdelse efter lejelovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, hvorefter istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.*

*Forslaget betyder således, at muligheden for at aftale ny- istandsættelse ved fraflytning afskaffes. Hvis lejereren har den indvendige vedligeholdelsespligt i lejeperioden, skal parterne i stedet kunne aftale normal istandsættelse".<sup>87</sup>*

### **4.3 Hvornår skal der ske normalistandsættelse af lejemålet?**

Konservative Folkeparti efterspurgte i forbindelse med lovvedtagelse, hvorvidt der fra lovgiveres side kunne kommenteres på, hvornår istandsættelse var påkrævet, herunder om det efter en almindelige vurdering var efter 3-4 år,<sup>88</sup> hvortil daværende boligminister, Carsten Hansen, besvarelse var som følgende:

*"Der kan ikke af retspraksis udledes en endelig grænse for, hvornår den almindelige vedligeholdelsespligt indtræder.*

*Som et eksempel på, hvornår vedligeholdelsespligten indtræder, kan nævnes Vestre Landsretsdom refereret i UfR 1992, s. 12, hvor retten fandt, at lejereren, der ifølge lejeaftalen havde overtaget pligten til at foretage indvendig vedligeholdelse, og som ikke de sidste ca. 5 1/2 år af lejeperioden havde foretaget vedligeholdelsesarbejder, skulle refundere udlejerens udgifter til maling og tapet, der ikke skønnedes at gå ud over, hvad der henhørte under en almindelig vedligeholdelse.*

*På baggrund af dommen må det antages, at den almindelige vedligeholdelsespligt i hvert fald indtræder, hvis der ikke foretages vedligeholdelse i ca. 5 år.*

*Mit svar på spørgsmål 10 bygger på en generel forventning fra min side, om at lejereren, der har overtaget lejemålet nymalet, skal nymale lejemålet efter ca. 3-4 år ved sædvanligt brug, hvis lejereren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse."<sup>89</sup>*

Dette følger i tråd med VEJL:

*Har lejereren overtaget lejemålet nymalet, kan lejereren som efter de gældende regler komme til at skulle nymale lejemålet ved fraflytning. Som en helt generel tommelfingerregel må lejereren*

---

<sup>87</sup> L47, s. 14

<sup>88</sup> ministersvar på spørgsmål 106 til lovforslag 97 i By- og boligudvalget 2014-2015

<sup>89</sup> Ibid.

*forvente at skulle nymale lejemålet efter 5 år ved sædvanligt brug. Efter omstændighederne kan pligten til nymaling dog indtræde på et andet tidspunkt.<sup>90</sup>*

Det er dermed ud fra lovforslaget L47, spørgsmål til lovforslaget og af VEJL en sædvane for, hvornår der bør ske vedligeholdelse af lejemålet ved almindelige adfærd. Overtager lejereren lejemålet nyistandsat og beboer lejemålet i en længere periode af flere år, må der dermed medføre en formodning om, at lejemålet kræver istandsættelse på fraflytningstidspunktet, såfremt det ikke er sket under boperioden.<sup>91</sup> Har lejereren alene beboet lejemålet i en kortere periode eller foretaget den nødvendige vedligeholdelse under beboelsesperioden kort før lejerens fraflytning, må der være en forventning til, at udlejereren ikke kan gøre et større istandsættelseskrav gældende, som følge af lejerens vedligeholdelsesforpligtelse, jf. LL §112.

De nye regler tilsigtede derfor, at lejer kun efter en konkret vurdering skal kunne pålægges at betale istandsættelsesudgifter, såfremt lejer har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, og vedligeholdelse skønnes påkrævet. Lejer skal således alene hæfte for normal istandsættelse.

Analyse af begrebet normal istandsættelse i 2020 giver et indblik af den fortolkningstvivil som på daværende tidspunkt opstod i tilknytning til begrebet normal istandsættelse.<sup>92</sup> Efterfølgende er anden fase af lovgivningen trådt igennem, hvorfor det er relevant at analysere nyt praksis for at stadfæste, hvorvidt der forsat er fortolkningstvivil eller om proceduren har ændret sig indenfor de seneste 8 år. De første 5 år med begrebet normal istandsættelse afklare, at der var en stor fortolkningstvivil om, hvornår der skulle foretages istandsættelsesarbejder i det lejede, hvoraf nævnene tog udgangspunkt i beboelsesperioden. Lejerens forståelse af, hvornår behovet for istandsættelse af lejemålet på fraflytningstidspunktet, tog derfor udgangspunkt i lejerens beboelsesperiode.<sup>93</sup>

#### **4.3.1 En juridisk eller en sagkyndig vurdering af istandsættelse ved fraflytning**

Ved vurderingen af, hvorvidt der er opstået et vedligeholdelses- og istandsættelsesbehov på tidspunktet for lejers fraflytning af lejemålet, skal det vurderes, hvorvidt det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. LL § 112. Sådanne vurderinger, hvorvidt det er nødvendigt at foretage istandsættelse af lejemålet, samt hvilke specifikke istandsættelsesarbejder, der er nødvendige, vil i mange tilfælde indebære en sagkyndig vurdering, der skal foretages af håndværkere og lignende sagkyndige personer, der besidder kompetencerne til at vurdere om eksempelvis en flænge i væggen kan lappes og pletmales, eller om det er nødvendigt at male hele væggen. Samtidig vil det bero på en juridisk konkret vurdering, hvorvidt der er opstået et lejeretligt vedligeholdelsesbehov på fraflytningstidspunktet efter lejelovens § 112. Det forhold at denne konkrete vurdering, der skal foretages, ligger mellem såvel en sagkyndig og juridisk vurdering indebærer, at det i mange tilfælde vil være en kompliceret vurdering, der er baseret skønsmæssige overvejelser.

---

<sup>90</sup> VEJL 4.4.3

<sup>91</sup> TBB 2021.645

<sup>92</sup> TBB 2020.541

<sup>93</sup> Ibid.



#### **4.4 Huslejenævnets vurdering af lejerens behovet for istandsættelses på fraflytningstidspunktet og dokumentationskravet for fremsættelse af istandsættelseskrav**

Følgende kapitel tager afsæt i en række afgørelser fra diverse huslejenævn i Danmark. De enkelte afgørelse gennemgås individuelt, og bliver opdelt i (i) faktum, (ii) præmisser og resultat, og (iii) fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat med inddragelse af VEJL. Jus bliver ikke fremhævet særskilt, idét samtlige afgørelser tager udgangspunkt i de samme bestemmelser, navnlig lejelovens §§ 90, 91, 112 og 187.

Afgørelsernes præmisser anvendes herefter til henholdsvis at analysere huslejenævnets fremgangsmetode i sager om udlejers istandsættelseskrav ved lejers fraflytning, og vurdering af lejelovens §§ 90, 91, 112 og 187 anvendelse i praksis. Slutteligt vurderes det, om der er behov for supplerende retsregler i forhold hertil.

##### **4.4.1 Huslejenævnets afgørelser vedr. vedligeholdelsesforpligtelsen, jf. LL §187, stk. 1, 2. pkt., jf. § 112**

Som det fremgår af metodeafsnittet, så findes der variationer i afgørelserne fra huslejenævnene i de forskellige kommuner. For lettere forståelse af huslejenævnenes afgørelser, er hver afgørelse opdelt i de samme tre afsnit; (i) faktum, (ii) præmisser og resultat, og (iii) fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat – der er opstillet, så vidt muligt, identisk. Detaljeringsgraden i de enkelte afgørelser kan variere, hvilke ligeledes afspejles i nærværende afsnit.

###### **4.4.1.1 Huslejenævnet for Herlev Kommune – sag: 03.09.09G01-4-22**

Afgørelsesdato: 31. oktober 2022

###### Faktum

Lejedaftalen blev indgået med ikrafttræden den 1. december 2020, og der blev afholdt flyttesyn den 18. januar 2022. Lejer havde således beboet lejemålet i 14 måneder.

Ifølge redegørelsen af sagen havde lejer den indvendige vedligeholdelsespligt, og udlejer havde iagttaget de formelle regler vedrørende indflytningssyn og fraflytningssyn.

Udlejers istandsættelseskrav udgjorde i alt kr. 33.207,75.

###### Præmisser og resultat

I nævnets vurdering af udlejers istandsættelseskrav bemærkede de, at paneler og gulv ses at være beskadiget på billederne, hvorfor lejer skulle hæfte for istandsættelsen heraf.

Huslejenævnet nedjusterede ultimativt udlejers krav på istandsættelsesudgifter til kr. 19.924,65, svarende til 60 procent af det oprindeligt krav. Nedjusteringen blev foretaget på baggrund af en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger i sagen, herunder den fremlagte billedokumentation.

Huslejenævnet bemærkede afslutningsvist i deres afgørelse, at den fremlagte billeddokumentation generelt var af ringe kvalitet.

#### Fortolkning af afgørelsens præmisser og resultat

I nærværende sag lagde huslejenævnet stor væg på den fremlagte billeddokumentation. Det ses i afgørelsen, at huslejenævnet havde foretaget en konkret vurdering af udlejers istandsættelseskrav på baggrund af billeddokumentation. Det må tillægges betydning, at huslejenævnet særligt og alene fremhæver billeddokumentationen som et af de elementer, der dannede grundlag for deres afgørelse. Nævnet bemærkede afslutningsvist i deres afgørelse, at billeddokumentationen generelt var af ringe kvalitet. Såfremt denne fremhævelse skal tillægges betydning, kunne den fortolkes som, at den ringe kvalitet af billederne må have haft betydning for huslejenævnet vurdering af udlejers istandsættelseskrav og omfanget heraf. Hvis man tager udgangspunkt i det almindelige princip om den ligefremme bevisbyrde, skal den ringe kvalitet tolkes til skade for udlejer. Den konkrete betydning af billeddokumentationens tilstedeværelse i sagen, og hvorvidt kvaliteten har haft afgørende betydning for udfaldet i sagen kan ikke direkte udledes af afgørelsesteksten.

Det kan dog konstateres, at huslejenævnet i deres sparsomme beskrivelse af afgørelsen alene udtrykkeligt har henvist til billeddokumentationen, som et element i deres vurdering og begrundelse for deres afgørelse.

#### **4.4.1.2 Huslejenævnet for Slagelse Kommune – sag: 22-020602**

Afgørelsesdato: 15. december 2022

##### Faktum

Lejeaftalen blev indgået med ikrafttræden den 1. februar 2020, og flyttesynet blev afviklet den 18. juli 2022. Lejer havde således beboet lejemålet i 30 måneder.

Huslejenævnet bemærkede, at lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt.

Huslejenævnet konstaterede i deres afgørelse, at udlejer havde iagttaget de formelle regler vedrørende afvikling af indflytningssyn og fraflytningssyn.

Udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning udgjorde i alt kr. 41.023,29.

##### Præmisser og resultat

Ved gennemgang af udlejers istandsættelseskrav, konstaterede huslejenævnet først og fremmest, at (i) leje ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved indflytningen, og (ii) lejer ikke hæfter for istandsættelse af elementer, som lejer ikke med sikkerhed har vedligeholdelsesforpligtelsen for.

Et enigt nævn konstaterede herefter, at kravet til udskiftning af køkkenvasken ikke tydeligt fremgik af fraflytningsrapporten, hvorfor udlejers krav allerede af denne grund blev afvist.

Et enigt nævn konstaterede dernæst, at opvaskemaskinen ifølge lejekontrakten ikke eksplicit var en del af lejers vedligeholdelsespligt, hvorfor lejer ikke hæftede for vedligeholdelsen heraf.

Afslutningsvist bemærkede to nævnsmedlemmer, at udlejers krav på istandsættelse af gulve skulle nedjusteres på baggrund af det fremlagte billedmateriale. I afgørelsen henvises der til det fremlagte billedmateriale, hvorefter der bemærkes, at der for henholdsvis soveværelse og entré ses et behov for fuld slibning og lakering, mens der for stue og værelse et ikke ses et behov for andet end en let slibning og to gange lakering. Huslejenævnet bemærkede desuden, at der ikke er fremlagt

billedokumentation for værelse to, hvorfor de alene kan godkende en let slibning og to gange lakering.

#### Fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat

I sagen gennemgik huslejenævn udlejers istandsættelseskrav rum for rum, hvorefter de foretog en vurdering af det konkrete istandsættelsesbehov på baggrund af det fremlagte billedmateriale.

Fraflytningsrapporten og dermed udlejers egen vurdering af istandsættelsesbehovet havde således ikke betydning for huslejenævnet vurdering af istandsættelseskravets omfang.

Der var desuden et enkelt rum, hvor udlejer ikke kunne fremlægge billedokumentation. Den manglende billedokumentation blev tolket til skade for udlejer. Udlejers manglende billedokumentation medførte, at udlejers krav på fuld slibning af gulvet blev reduceret til en let slibning. Dette syntes at harmonisere med udlejers forpligtelse til udarbejdelse af fraflytningsrapport, jf. lejelovens § 187, stk. 4 og det almindelige princip om den ligefremme bevisbyrde.

#### **4.4.1.3 Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2022-0230916**

Afgørelsesdato: 21. december 2022

#### Faktum

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. februar 2021. Der blev afholdt flyttesyn den 15. februar 2022. Lejer havde således beboet lejemålet i 12 og en halv måned.

Lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt.

Indledningsvist konstaterede huslejenævnet i deres afgørelse, at udlejers havde iagttaget sine forpligtelser i forbindelse med indflytningssyn og fraflytningssyn.

Udlejers istandsættelseskrav udgjorde i alt kr. 30.761,35.

#### Præmisser og resultat

Huslejenævnet konstaterede først og fremmest, at fraflytningsrapporten var tilstrækkeligt specificeret og gennemgik herefter istandsættelseskravene individuelt.

Angående udlejers krav på maling bemærkede flertallet i huslejenævnet, at den opkrævet udgift kunne godkendes. Flertallet havde lagt vægt på, at udlejer ved det fremlagte billedmateriale havde dokumenteret et istandsættelsesbehov, og således havde dokumenteret, at lejers indvendige vedligeholdelsespligt ikke var iagttaget i relation hertil.

Angående udlejers krav på istandsættelse af gulve bemærkede et flertal i huslejenævnet, at istandsættelsesudgiften skulle nedjusteres. Flertallet havde herved lagt vægt på det fremlagte billedmateriale. Angående udlejers krav på rengøring bemærkede et flertal i huslejenævnet, at udgiften skulle nedjusteres henset til rengøringens omfang og art.

Angående tømrerudgiften bemærkede huslejenævnet, at den opkrævet udgift kunne godkendes. Huslejenævnet havde lagt vægt på, at udlejer ved det fremlagte billedmateriale efter deres vurdering havde dokumenteret et istandsættelsesbehov, og således havde dokumenteret, at lejers indvendige vedligeholdelsespligt ikke var iagttaget i relation hertil.

#### Fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat

I sagen havde huslejenævnet gennemgået udlejers istandsættelseskrav enkeltvist, og taget stilling til istandsættelsesbehovet på baggrund af det fremlagte billedmateriale. Huslejenævnet bemærkede, at de formelle regler med henhold til indflytningssyn og fraflytningssyn var iagttaget, og fraflytningsrapporten desuden var tilstrækkeligt specificeret. Det fremgår ikke af afgørelsen, og huslejenævnet havde taget yderligere stilling til fraflytningsrapportens indhold i deres vurdering af udlejers istandsættelseskrav. Det kan på baggrund af denne afgørelse udledes, at huslejenævnet i dette tilfælde havde vurderet, at det ikke var tilstrækkeligt, at udlejer udfyldt en fyldestgørende fraflytningsrapport. Omfanget af istandsættelseskravet skulle yderligere dokumenteres af billedmateriale.

#### **4.4.1.4 Huslejenævnet for Aarhus Kommune – sag: 22/083068/juh**

Afgørelsesdato: 12. Januar 2023

##### Faktum

Lejeforholdet var aftalt til påbegyndelse den 1. februar 2020. Lejer fraflyttede lejemålet den 17. juli 2022. Lejer havde således beboet lejemålet i 30 måneder.

Lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt.

Udlejers istandsættelseskrav udgjorde i alt kr. 26.300,44.

##### Præmisser og resultat

Huslejenævnet bemærkede i begrundelsen til afgørelsen, at der ikke er krav til indholdet eller udformningen af indflytningsrapporten, og at det afgørende er, at indflytningsrapporten beskriver lejemålets stand på tidspunktet for indflytning. Flertallet i huslejenævnet besluttede herefter, at formalia ved indflytning er overholdt, idét udlejer havde bemærket i rapporten, at "Boligen er nyopført".

Mindretallet i huslejenævnet fandt, at den fremlagte rapport ikke var udfærdiget i overensstemmelse med det, der havde været hensigten med skabelonen, hvorfor de ikke kunne godkende indflytningsrapporten.

Huslejenævnet bemærkede herefter, at udlejer havde iagttaget formalitetsreglerne i forbindelse med fraflytningssyn. Til fraflytningsrapporten bemærkede huslejenævnet, at der heller ikke gælder nogle formkrav til udarbejdelsen af fraflytningsrapporten, men at de krav, som udlejer ønsker at gøre gældende overfor lejer, skal være klare og præcise, jf. Vestre Landsrets dom af 11. september 2015, refereret i T:BB - 9 -2016.19, samt det var udlejer der havde bevisbyrden for, at istandsættelse af de reklamerede forhold var påkrævet. Det fremgår herefter af afgørelsen, at huslejenævnet formand bemærkede, at alle de reklamerede forhold i fraflytningsrapporten ses påkrævet, jf. det fremlagte billedmateriale, men at der på trods af den store mængde af billedmateriale ikke var fremlagt dokumentation for, at istandsættelse af gulvet i "soveværelse", "værelse 1" og "værelse 2" havde været påkrævet. Mindretallet i huslejenævnet foretog i stedet en generel helhedsvurdering af lejemålets stand. De bemærkede, at lejemålets generelle stand ved fraflytning var dokumenteret i en sådan grad, at istandsættelse af gulvet i "soveværelse", "værelse 1" og "værelse 2" var påkrævet. Formandens stemme var i dette tilfælde udslagsgivende.

##### Præmisser og resultat

Dissensen i nærværende sag åbner op for to måder hvorpå billedokumentation kan inddrages i vurderingen af lejemålets stand fra lejers fraflytning og udlejers istandsættelseskrav.

Flertallet i huslejenævnet foretog en konkret vurdering af de enkelte istandsættelseskrav rum for rum og flade for flade med udgangspunkt i det fremlagte billedmateriale. Mindretallet valgte i stedet at lave en samlet vurdering af lejemålets stand ved lejers fraflytning ud fra billedmaterialet, og konkluderede samlet set, at der generelt fandtes et istandsættelsesbehov, hvorfor alle de reklameret forhold i fraflytningsrapporten var påkrævet.

Flertallets fremgangsmåde syntes at harmonisere bedre med VEJL, hvoraf det netop fremgår, at istandsættelsesbehovet skal opgøres på grundlag af en konkret vurdering, og behovet for vedligeholdelse principielt må vurderes rum for rum og flade for flade.<sup>94</sup> Det kan dog ikke udelukkes, at mindretallet har foretaget den konkrete vurdering på baggrund af fraflytningsrapportens indhold og ikke billedmaterialet. VEJL indikerer ikke, at en sådan vurdering ikke ville være tilstrækkelig.

#### **4.4.1.5 Huslejenævnet for Kolding Kommune – sag: 22/9677**

Afgørelsesdato: 19. januar 2023

##### Faktum

Lejemålet begyndte den 1. juni 2019, og lejer fraflyttede lejemålet den 17. oktober 2021. Lejer havde således beboet lejemålet i 28 måneder.

##### Præmisser og resultat

Huslejenævnet konstaterede indledningsvist i deres begrundelse for afgørelsen, at udlejer havde iagttaget fristerne i henhold til indflytningssyn og fraflytningssyn, samt lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt.

Efter en vurdering af fraflytningsrapporten, lagde huslejenævnet til grund, at udlejer på tilstrækkelig specificeret måde har dokumenteret, at istandsættelse var påkrævet, med undtagelse af istandsættelseskravet vedrørende malerarbejde, da det for denne post hverken er anført flade for flade, hvor mange vægge eller hvilke vægge, der skal males eller årsagen til, at der skal males.

Det er desuden ikke anført i det fremlagte billedmateriale, hvad der vises i forhold til udlejers istandsættelseskrav. Huslejenævnet reducerede derfor udlejers istandsættelseskrav med 50 % vedrørende malerarbejde og en tredjedel vedrørende gulvarbejde.

##### Fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat

I nærværende sag lavede huslejenævnet en konkret vurdering af fraflytningsrapportens indhold. Det var ikke tilstrækkeligt, at istandsættelseskravet var angivet i fraflytningsrapporten. Kravet skulle ligeledes være tilstrækkeligt specificeret. Dette syntes at harmonisere med VEJL's "rum for rum, flade for flade" princip.<sup>95</sup> Hvis istandsættelseskravet ikke er tilstrækkeligt specificeret, er der ikke sket korrekt reklamation efter lejelovens § 187, stk. 5.<sup>96</sup> Eftersom malerkravet i nærværende sag ikke var tilstrækkeligt specificeret, blev udgiften skønsmæssigt reduceret.

---

<sup>94</sup> VEJL 4.6

<sup>95</sup> VEJL 4.6.

<sup>96</sup> VEJL 3.3.3.

Huslejenævnet bemærkede endvidere, at de også havde lagt vægt på den fremlagte billedokumentation i deres vurdering af udlejers istandsættelseskrav. Huslejenævnet fandt det dokumenteret, at der var et vis istandsættelsesbehov, men fordi billedmaterialet ikke specificerede hvilke istandsættelseskrav de skulle understøtte, kunne huslejenævnet alene lave en generel vurdering af lejemålets stand. Det uspecificerede billedmateriale førte til en nedsættelse af udlejers istandsættelseskrav for gulve, på trods af, at kravet var tilstrækkeligt specificeret i fraflytningsrapporten.

#### **4.4.1.6 Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2021-0343328**

Afgørelsesdato: 2. Marts 2023

##### Faktum

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 28. august 2019. Lejer fraflyttede lejemålet den 18. september 2021. Lejer havde således beboet lejemålet i 25 måneder. Udlejers istandsættelseskrav udgjorde i alt kr. 52.500,00.

##### Præmisser og resultat

Huslejenævnet konstaterede indledningsvist i deres begrundelse for afgørelsen, at udlejers krav var gjort retligt gældende. Lejekontrakten var udformet på en forældet typeformular, hvorfor den indvendige vedligeholdelsespligt ikke var gyldigt overført til lejer. Lejer hæftede således alene for misligholdelse af det lejede. Angående rengøring af lejemålet gjorde huslejenævnet gældende, at lejer skulle hæfte herfor. Nævnet har ifølge afgørelsen lagt vægt på den fremsendte billedokumentation, som ifølge nævnet har vist et behov for rengøring.

Angående maling af hele lejemålet bemærkede huslejenævnet, at vægge og lofter i værelse 1, 2 og 3 fremstod nyistandsat ved lejers indflytning, jf. indflytningsrapporten. De bemærkede desuden, at der af det fremsendte billedmateriale blev vist en stor gul afmærkning i væg på badeværelse, væggen i køkkenet ved siden af koge ø havde en mørkegul lodret plamag og to vægge i værelse 1 fremstod med sorte afmærkninger. Huslejenævnet havde ikke fundet det godtgjort, at mangleterne var til stede ved lejers indflytning, og gjorde derfor gældende, at lejemålet fremstod misligholdt ved lejers fraflytning. Huslejenævnet nedjusterede dog udgiften, således lejer alene hæftede for udbedring af misligholdelse ser sås dokumenteret gennem billedmaterialet. Medhenhold til udlejers krav på rengøring, slib og olie af terrasse og terrassedør, slibning og olie af køkkenet, udskiftning af køleskabsskuffe, udskiftning af fliser og dække hul på badeværelse, udskiftning af vaskemaskine og udskiftning af tørretumbler, havde huslejenævnet godt gældende, at lejer hæftede for udgiften, idét behovet var dokumenteret gennem det fremsendte billedmateriale.

##### Fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat

På trods af, at den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse ikke var pålagt lejer, så konkluderede huslejenævnet alligevel, at lejer skulle hæfte for istandsættelse af lejemålet, fordi der var tale om misligholdelse. Det fremgår ikke af huslejenævnets afgørelse, at fraflytningsrapportens indhold har haft nogen betydning for nævnets vurdering af misligholdelsens tilstedeværelse.

På baggrund af den manglende inkludering af fraflytningsrapportens indhold i begrundelsen for afgørelsen, må det antages, at udlejers vurdering af lejemålets stand ved fraflytning har haft minimal

betydning for sagens udfald. Huslejenævnet har taget stilling til de faktiske forhold der kan ses med det blotte øje. Selv for de forhold, som huslejenævnet ikke mente var dokumenteret gennem billedmaterialet havde huslejenævnet ikke skelet til fraflytningsrapporten. De valgte i stedet at konkludere, at forholdet var udokumenteret.

#### **4.4.1.7 Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2022-0019685**

Afgørelsesdato: 6. Marts 2023

##### Faktum

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. august 2020. Der blev afholdt flyttesyn den 20. juli 2021. Lejer havde således beboet lejemålet i 12 måneder. Lejer havde ved e-mail af den 10. august 2020 sendt en række billeder af lejemålet og anført en liste af mangler, som de havde konstateret i lejemålet. Lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt. Udlejers istandsættelseskrav udgjorde i alt kr. 13.040,62.

##### Præmisser og resultat

Det fremgår af afgørelsen, at flertallet i huslejenævnet besluttede, at udlejers fraflytningskrav i fraflytningsrapport af 20. juli 2021 var tilstrækkeligt specificerede. Mindretallet i huslejenævnet stemte for, at lejer ikke skulle hæfte for istandsættelse af de flader i lejemålet, der alene var angivet som værende i "normal" stand i fraflytningsrapporten, idét mindretallet ikke fandt formuleringen tilstrækkelig specificeret. Udlejer havde frafaldet 50 % af udgiften til maling, men huslejenævnet besluttede, at lejer ikke skulle hæfte for udgiften. Huslejenævnet havde lagt vægt på, "... at udlejer ikke, eksempelvis i form af billeder i fraflytningsrapporten, har dokumenteret behov for maling af vægge, lofter, fodlister og træværk i lejemålet. Nævnet bemærker, at fraflytningsrapporten indeholder billeder af en vinduesramme med afskallet maling (betegnet som vindue 1), men nævnet konstaterer samtidig, at lejeren har fremlagt billeder, som dokumenterer, at vinduesrammen havde afskallet maling ved lejers indflytning."<sup>97</sup> Angående udgiften til istandsættelse af gulve bemærkede huslejenævnet, at lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt, og behovet sås desuden dokumenteret af billedmaterialet i fraflytningsrapporten. Huslejenævnet var dog opmærksomme på, at lejer ved billedmateriale ligeledes har dokumenteret mangler ved gulvet fra lejers indflytning, hvorfor udgiften blev nedjusterede med 50 %. For kravet om vinduespudding, udskiftning af dør i badeværelse, udskiftning af mælkehylde i køleskab og rengøring af lejemålet besluttede huslejenævnet, at dette var overtaget i god stand, og udlejer havde dokumenteret istandsættelsesbehovet ved fremlæggelse af billeddokumentation.

Huslejenævnet fandt ikke behovet for udskiftning af armatur dokumenteret. På baggrund af billedmaterialet i fraflytningsrapporten fandt huslejenævnet imidlertid dokumentation for, at der havde været et behov for rengøring af armatur ved lejers fraflytning. Huslejenævnet besluttede derfor at ændre udskiftningskravet til et rengøringskrav, som lejer skulle hæfte for.

##### Fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat

---

<sup>97</sup> Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2020-0000851 side 8, afsnit 3. "Begrundelse og lovgrundlag, delafsnit" 3. "Ad krav om maling", 3. og 4. pkt.

I nærværende sag sammenholdte huslejenævnet lejers billedokumentation fra deres indflytning med udlejers billedokumentation fra lejers fraflytning. På trods af, at fraflytningsrapporten var tilstrækkelig specificeret efter huslejenævnet vurdering, så blev der alligevel foretaget en vurdering af de enkelte krav på baggrund af det fremlagte billedmateriale.

Det fremgår ikke af huslejenævnets afgørelse, at de har lagt vægt på den liste af mangler, som lejer havde sendt til udlejer i forbindelse med deres indflytning. Men det fremgår udtrykkeligt af afgørelsen, at de har lagt vægt på lejers billedmateriale.

Dette indikerer, at billedmaterialet har større bevismæssig værdi for huslejenævnet i deres vurdering af behovet for istandsættelse og lejers hæftelse, end den skriftlige fraflytningsrapport fra udlejer og den skriftlige fejl- og mangelliste fra lejer.

#### **4.4.1.8 Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2020-0000851**

Afgørelsesdato: 10. Marts 2023

##### Faktum

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. februar 2018. Der blev afholdt flyttesyn den 12. december 2019. Lejer havde således beboet lejemålet i 22 og en halv måned.

Lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt og udvendige vedligeholdelsespligt ifølge lejekontrakten.

Udlejers istandsættelseskrav udgjorde i alt kr. 45.093,50.

##### Præmisser og resultat

Huslejenævnet konstaterede indledningsvist i deres begrundelse for afgørelsen, at udlejer havde iagttaget de formelle regler vedrørende afvikling af indflytningssyn og fraflytningssyn.

Huslejenævnet konstaterede herefter, at lejers underskrift på fraflytningsrapporten alene kan anses som en kvittering for modtagelse af rapporten, jf. ankenævnets praksis, der bl.a. er refereret i afgørelse af 6. december 2019 i sag nr.: 2019-0209535.

Endvidere besluttede nævnet, at klausulen i lejekontraktens § 11, hvoraf fremgik, at lejer havde overtaget dele af den udvendige vedligeholdelsespligt, ikke var gyldig. Lejer hæftede således alene for krav, der var omfattet af den indvendige vedligeholdelsespligt.

Huslejenævnet gennemgik herefter udlejers istandsættelseskrav enkeltvist.

Angående maling af vægge bemærkede huslejenævnet, at lejemålet var nyistandsat ved lejers indflytning, og lejer ikke havde meddelt nogle fejl- og mangler ved indflytning. Det var desuden nævnets opfattelse, at udlejer med billedmateriale fra fraflytningssynet havde dokumenteret et behov for maling af vægge, hvorfor lejer hæftede for en af udlejer fremført istandsættelsesudgift til maling af vægge.

Angående delvis maling af lofter bemærkede huslejenævnet endnu en gang, at lejer ikke havde fejl- og mangler gældende ved deres indflytning. Huslejenævnet bemærkede herefter, at det var deres opfattelse, at udlejer med billedmateriale fra lejers fraflytning, alene havde dokumenteret behovet for maling af lofter i et begrænset omfang. Lejer skulle således alene hæfte i det omfang huslejenævnet så dokumenteret igennem billedmaterialet.



Ligesom med udlejer krav på maling af vægge, gjorde huslejenævnet gældende med henhold til maling af paneler og karme, at der ingen fejl- og mangler fandtes ved indflytning – og istandsættelsesbehovet desuden var dokumenteret af det fremlagte billedmateriale.

Angående delvis behandling af gulv bemærkede huslejenævnet, at der ingen fejl- og mangler fandtes ved indflytning, men at det var nævnets opfattelse, at udlejer med billedmateriale fra fraflytningen, alene havde dokumenteret behovet for gulvbehandling i et begrænset omfang. Lejer skulle således alene hæfte i det omfang behovet var dokumenteret.

For kravene på rengøring, udskiftning af bruserhoved m.v. og udbedring af bordplade gentager huslejenævnet de samme to forhold; (i) der var ingen fejl- og mangler ved indflytning og (ii) istandsættelse var ifølge billedokumentationen påkrævet.

Angående udskiftning af døre bemærkede huslejenævnet, at alle døre fremstod pæne, men ikke nymalede ved indflytning, jf. indflytningsrapporten. De bemærker herefter, at "På baggrund af udlejers fotos fra fraflytningen finder nævnet ikke, at lejerne har misligholdt dørene. Det bemærkes, at udskiftning af døre ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelsespligt. Lejerne kan således ikke pålægges at hæfte herfor."<sup>98</sup>

For kravene på oliering af vinduer, udskiftning af perlatorer og udskiftning af filter i emhætte besluttede huslejenævnet, at lejer ikke skulle hæfte herfor. Som den eneste forklaring på deres beslutning henviste huslejenævnet til, at de havde lagt vægt på, at udlejer ikke havde fremsendt billedokumentation for at kravene var berettiget.

#### Fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat

I nærværende sag er huslejenævnets begrundelse for afgørelsen igen delt op i to afsnit. Huslejenævnet konstaterede først og fremmest, at alle de formelle regler var overholdt af udlejer, og herefter blev de enkelte istandsættelseskrav vurderet individuelt.

I huslejenævnets vurdering af istandsættelseskravet blev til ikke skellet til fraflytningsrapportens indhold. Huslejenævnet foretog i stedet en konkret vurdering på baggrund af billedmaterialet. Vigtigheden af billedmaterialet blev desuden fremhævet ved, at huslejenævnet afviste udlejers krav på oliering af vinduer, udskiftning af perlatorer og udskiftning af filter i emhætte, alene på den baggrund, at kravet ikke kunne dokumenteres med billeder. Det havde således ingen betydning, at kravet var noteret i fraflytningsrapporten.

Huslejenævnet bemærker i deres vurdering, at stort set hele lejemålet fremstod uden fejl- og mangler i forbindelse med lejers indflytning, men med formuleringen i huslejenævnet begrundelse kan det med stor sandsynlighed antages, at billedokumentationen blev tillagt større betydning i deres vurdering af istandsættelseskravene.

Dette ses tydeligt illustreret bl.a. i huslejenævnets vurdering af kravet på udskiftning af døre. Her brugte huslejenævnet et mere direkte sprog i formuleringen af deres begrundelse. Huslejenævnet bemærkede, at "På baggrund af udlejers fotos fra fraflytningen finder nævnet ikke, at lejerne har misligholdt dørene."<sup>99</sup> Der igen ingen henvisning til fraflytningsrapporten eller dens indhold.

---

<sup>98</sup> Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2020-0000851 side 16, afsnit 4 "Udskiftning af døre:"

<sup>99</sup> Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2020-0000851 side 16, afsnit 3 "Begrundelse og lovgrundlag", delafsnit 4 "Udskiftning af døre:"

Huslejenævnet foretog deres vurdering af istandsættelsesbehovet udelukket på baggrund af det fremlagte billedmateriale.

#### **4.4.1.9 Huslejenævnet for Aalborg Kommune – sag: 29.507**

Afgørelsesdato: 16. Marts 2023

##### Faktum

Lejeaftalen blev indgået med begyndelse den 15. juli 2020, og lejer fraflyttede lejemålet den 5. juli 2022. Lejer havde således beboet lejemålet i mindre end 24 måneder.

Lejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt.

Huslejenævnet konstaterede i deres afgørelse, at udlejers forpligtelser i forbindelse med indflytningssyn og fraflytningssyn var iagttaget. Det fremgik af flytteopgørelsen, at istandsættelse m.v. udgjorde i alt kr. 20.605,00.

##### Præmisser og resultat

Med henhold til udlejers istandsættelseskrav bemærkede huslejenævnet først og fremmest, at "... lejer hæfter for istandsættelse i overensstemmelse med fraflytningsrapport og den fremlagte faktura, idet udlejer bl.a. ved de fremlagte fotos har godtgjort, at istandsættelsen var påkrævet ved fraflytning, jf. lejelovens § 112, stk. 1, og § 187, stk. 1, 2. pkt."<sup>100</sup>

Herefter nedjusterede huslejenævnet skønsmæssigt udgiften til afslibning og lakering af gulve med henvisning til lejers bemærkninger vedrørende gulve i fejl- og mangellisten.

På baggrund af en helhedsvurdering af udlejers istandsættelseskrav, var det ikke huslejenævnets opfattelse, at den af udlejer opkrævet istandsættelsesudgift var urimelig.

##### Fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat

I nærværende sag blev der igen lagt stor vægt på udlejers fremlagte billeddokumentation af lejemålets stand ved lejers fraflytning. Huslejenævnet bemærker, at de på baggrund af billedmateriale kan konstatere, at der fandtes et istandsættelsesbehov ved lejers fraflytning, hvorfor lejer hæfter for den af udlejer opkrævet istandsættelsesudgift. Udgiften til istandsættelsesarbejde blev alene skønsmæssigt nedjusteres grundet lejers fejl- og mangelliste, jf. lejelovens § 91.

#### **4.4.1.10 Huslejenævnet for Aarhus Kommune – sag: 23-000169-bvj**

Afgørelsesdato: 14. april 2023

##### Faktum

Lejeaftalen blev indgået med ikrafttræden den 1. februar 2022, og lejer fraflyttede lejemålet den 31. december 2022. Lejer havde således beboet lejemålet i 11 måneder. Ifølge huslejenævnets redegørelse af sagen havde lejer den indvendige vedligeholdelsespligt. Lejer havde udarbejdet en fejl- og mangelliste, der bestod af en skriftlige beskrivelse af de generelle mangler samt billeder. Udlejers istandsættelseskrav udgjorde i alt kr. 21.798,12.

##### Præmisser og resultat

---

<sup>100</sup> Huslejenævnet for Aalborg Kommune – sag: 29.507 side 1, afsnit 2 "Begrundelse:"

Huslejenævnet lagde først og fremmest til grund, at udlejer havde iagttaget de formelle regler i forhold til indflytningssyn og fraflytningssyn. Angående maling fandt huslejenævnet, at lejer ved det fremlagte billedmateriale havde godtgjort, at træværk i lejemålet ikke var nymalet ved deres indflytning. Lejer skulle derfor ikke hæfte for maler heraf ved sin fraflytning. Huslejenævnet bemærkede herefter, at lejeperiodes længde i sig selv er uden betydning for, om der skal ske istandsættelse for lejers regning ved fraflytning – men hvis der er tale om en kort beboelsesperiode vil dette stille større krav til udlejers dokumentation for, at lejer hæfter for istandsættelse ved sin fraflytning. I forlængelse heraf konkluderede huslejenævnet, at udlejer ved det fremlagte billedmateriale alene delvist havde dokumenteret, at maling var påkrævet i et sådant omfang, som der var gjort gældende i fraflytningsrapporten. Udgiften blev derfor nedjusteret af huslejenævnet. Angående istandsættelse af gulve bemærkede huslejenævnet, at det af lejers fejl- og mangelliste fremgik, at gulvene i to rum havde mangler, og det fremgik af udlejers billeder fra lejers fraflytning, at udbedring af de samme mangler var gjort gældende mod lejer ved deres fraflytning. Huslejenævnet bemærkede desuden, at det var udlejers ansvar at dokumentere, at istandsættelsesarbejderne var påkrævet. Udgiften blev derfor nedjusteret. Huslejenævnet konkluderede afslutningsvist, at lejer hæftede for de resterende istandsættelseskrav i overensstemmelse med fraflytningsrapporten, idét udlejer ved de fremlagte billeder havde godtgjort, at der fandtes et istandsættelsesbehov ved lejers fraflytning.

#### Fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat

I nærværende sag sammenholdt huslejenævnet lejers fejl- og mangelliste med billederne af lejemålet stand ved lejers fraflytning. Det fremgår af sagsfremstillingen, at lejers fejl- og mangelliste indeholdte en række billeder af lejemålet og et skriftligt overblik over manglerne.

Huslejenævnet har ved en sammenligning af billeddokumentationen fra lejers indflytning og fraflytning kunne konkludere, at der på begge tidspunkter var påberåbt de samme mangler. Det fremgår ikke af huslejenævnets afgørelse, at der hæskede nogle tvivl om, at dette var tilfældet. Lejer skulle derfor ikke hæfte for istandsættelse af disse mangler ved sin fraflytning. Det fremgår af VEJL, at det er vigtigt at få fastlagt og dokumenteret lejemålets stand på indflytningstidspunktet, hvorfor der skal udarbejdes en indflytningsrapport<sup>101</sup>, og det er lige så vigtigt, "... at der foreligger dokumentation for lejemålets stand ved fraflytning, som kan sammenholdes med standen på indflytningstidspunktet med henblik på at kunne fastslå lejerens istandsættelsespligt."<sup>102</sup> På trods af vigtigheden og formålet af de respektive rapporter, så har huslejenævnet sammenholdt deres indhold med henblik på at kunne fastslå lejers istandsættelsespligt. Huslejenævnet har i stedet benyttet billeddokumentation til at foretage den i VEJL beskrevet sammenholdelse. Den eneste henvisning huslejenævnet laver til indflytningsrapporten og fraflytningsrapporten, er deres konkludering af, at de formelle regler er iagttaget. Rapporten har således ikke spillet en større rolle i vurderingen, modsat deres formål ifølge VEJL. Huslejenævnet bemærkning om lejeperiodens betydning for vurdering af istandsættelseskravene, harmonisere med VEJL hvori det fremgår, at det skal skeles til, hvor lang tid lejer har boet i lejemålet.<sup>103</sup> Beboelsesperioden skal således inddrages i en helhedsvurdering.

---

<sup>101</sup> VEJL 2.1.

<sup>102</sup> VEJL afsnit 3.1

<sup>103</sup> VEJL 4.6

#### 4.4.1.11 Retten i Viborg - Sag BS-43654/2022-VIB

Afsagt den 12. maj 2023.

##### Faktum

Lejeaftalen begyndte den 1. september 2020. Lejer havde under lejeforholdet den indvendige vedligeholdelse forpligtelse. Huslejenævnet og boligretten konstaterede, at lejelovens præceptive regler er overholdt i forbindelse med lejerens indflytningssyn og fraflytningssyn. Det fremgik af flytteopgørelsen, at istandsættelse m.v. udgjorde i alt kr. 12.491,40.

##### Retten's begrundelse og resultat

I retten's vurdering af udlejers istandsættelseskrav udtalte 2 dommere, at formålet med forslaget til lovens §187, stk. 3, 1. pkt. og stk. 4 var at indføre en pligt for udlejeren til at udarbejde fraflytningsrapport for at sikre dokumentation af lejemålet stand på fraflytningstidspunktet. Dommeren fandt, at der af fraflytningsrapporten, som der udleveret af udlejeren, ikke fremgår en beskrivelse af lejemålet stand, men alene en konstatering af, hvor der rejses et krav. Dommerne fandt ikke at billede dokumentationen, som var taget efter fraflytningstidspunktet, kunne anses som værende en del af fraflytningsrapporten, hvorfor dette ikke kunne anses som dokumentation for at udlejeren havde dokumenteret hvori manglen var.

En dommer udtalte, at der ifølge LL §187, stk. 4, ikke indeholder formalitetskrav til fraflytningsrapportens udformning eller indhold. Dommeren anmærkede, at istandsættelseskravet på fraflytningstidspunktet vurderes efter lejerens forsømte vedligeholdelsesforpligtelsen, hvoraf lejer kan opkræves for istandsættelse af de dele af det lejede, som lejer bærer vedligeholdelsespligten for. Dommeren fandt at billederne skulle fremgå som en almindelige del af bevismaterialet, og at udlejeren dermed i tilknytning til fraflytningsrapporten havde løftet bevisførelsen for, at der var behov for vedligeholdelsesarbejder på fraflytningstidspunktet.

Efter stemmeflertallet blev der afsagt dom.

##### Fortolkning af afgørelsens præmisser og resultat

I nærværende tvist lagde retten vægt på, hvad der eksplicit fremgik af lovgivningen, VEJL og forarbejderne til lovgivningen. Det ses i afgørelsen, at der er en uenighed om, hvornår (i) der foreligger et istandsættelseskrav, og (ii) hvordan istandsættelseskravet skal dokumenteres. Det må tillægges betydning, at selvom der ikke formalitetskrav til udarbejdelsen af fraflytningsrapporten eller indholdet hertil, så skal der fra udlejers side ske en specifikation af (j) hvori behovet for vedligeholdelsesarbejder er, og (ii) hvilken part som skal sørge for udbedringen heraf. Det må fortolkes som, at udlejeren med mere end ét lejemål skal udarbejde rapporten grundigt, og at udlejeren dokumentation, herunder billeder, skal fremgå af rapporten.

Denne sag handler i sin enkelthed om, hvorvidt den af udlejer udfyldt fraflytningsrapport er tilstrækkelig specificeret og om der dermed er reklameret korrekt efter lejelovens § 187, subsidiært om de af udlejer foretaget istandsættelsesarbejder ved lejers fraflytning faktisk var nødvendige.

Af VEJL fremgår:

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

*Udlejereren kan således ikke nøjes med at angive, at lejermålet fremtræder misligholdt, og at det skal udbedres for lejerens regning.*

*Er fraflytningsrapporten ikke tilstrækkelig klar, risikerer udlejereren at miste sine krav på istandsættelse ved fraflytning, da udlejer dermed ikke lever op til kravene til behørig reklamation indenfor de angivne frister.”<sup>104</sup>*

Udlejereren kan således ikke nøjes med at angive, at lejermålet fremtræder misligholdt eller at der skal ske vedligeholdelse på vegne af en af parterne, men der skal angives, hvori manglen består. Dette harmoniserer med L97 ” I det foreslåede § 98, stk. 3 og 4 [nuværende 187] foreslås det, at der indføres en pligt for udlejereren til at udarbejde fraflytningsrapporter i beboelseslejligheder for at sikre dokumentation for det lejedes stand ved fraflytning.”<sup>105</sup> I nærværende sag er de enkelte flader ved lejerens fraflytning kategoriseret med N for nyistandsat, G for god stand, D for dårlig stand, S for slidt med brugbar stand, og F for forfindes ikke. Hverken lejermålets stand eller omfanget af istandsættelsesarbejder kan udledes af fraflytningsrapporten. Som følge af dommen, så er dette ikke tilstrækkelig dokumentation for, at udlejer har rejst et istandsættelseskrav, som lejereren er berettiget til at betale for.

Selvom der forelagde billeder i nærværende sag, så løftede de ikke bevisbyrden for udlejereren, idét de ikke var inkluderet som en del af fraflytningsrapporten. Dommeren tog dermed ikke stilling til bevisførelsen i billederne, men alene, at såfremt de skulle anses som understøttelse af udlejerens pligt til at sikre dokumentation for standen, så skulle de være inkluderet i fraflytningsrapporten.

Det kan udledes at rettens afgørelse, at billede dokumentation kan anvendelse som supplement til fraflytningsrapporten, således at den opfylder specifikationskravet som beskrevet i VEJL til lejelovgivningen. Dette var dog ikke muligt i den konkrete sag, idét udlejer (i) ikke havde optaget billedmateriale i forbindelse med fraflytningssynes herunder med lejers tilstedeværelse og (ii) ikke havde sendt billedmateriale til lejereren sammen med fraflytningsrapporten. Billedmaterialet kunne således ikke tolkes som supplement til fraflytningsrapporten.

---

<sup>104</sup> VEJL, 3.3.3

<sup>105</sup> L97, s. 51

#### 4.4.2 Specifikationskravet til fraflytningsrapporten

I nærværende afsnit vil boligrettens dom analyseres i henhold til specifikationskravet. Som nævnt i 3.2.1. forefindes der ikke eksplicit krav til, hvordan fraflytningsrapporten udarbejdes, hvorfor denne skal udarbejdes på en måde som synes mest hensigtsmæssig af affatteren, altså udlejeren.

I det følgende vil boligrettens dom af 29. september 2020 analyseres, hvor boligretten vurderede hvorvidt, udlejer havde fremsat tilstrækkelige specificerede istandsættelseskrav.

##### 4.4.2.1 Retten i Viborg - Sag BS-43124/2019-VIB

Afsagt den 29. september 2020

###### Faktum

Behandling af huslejenævnets afgørelse af den 28. august 2019. Lejeren flyttede ind i lejemålet den 8. juli 2017, og lejeren fraflyttede lejemålet den 15. april 2019. Lejeren har således beboet lejemålet i 22 måneder. Ifølge boligrettens redegørelse af sagen havde lejeren den indvendige vedligeholdelsespligt. Udlejers fremsatte istandsættelseskrav udgjorde i alt kr. 17.000,00.

###### Præmisser og resultat

Med henhold til udlejers istandsættelseskrav bemærkede huslejenævnet først og fremmest, at "... *"Lejligheden skal males", og "gulvsliber af- gør om hvad der evt. skal gøres ved gulv."* Uanset indflytningsrapportens op- lysning om, at lejemålet var nyistandsat ved indflytning, finder boligretten ikke, at det er tilstrækkeligt specificeret fra udlejers side, hvilken stand lejemålet var i ved udflytning, og hvilke arbejder som skulle udføres på lejernes bekostning."<sup>106</sup> På baggrund af en helhedsvurdering var det rettens opfattelse, at udlejers krav om maling og slibning af gulve ikke var tilstrækkeligt specificeret, hvorfor udlejeren krav ikke anses som være gjort gældende overfor lejeren. Idet udlejeren ikke indenfor fristen på 14 dage efter lejers fraflytning fremsatte specifikke krav, var udlejeren ikke berettiget til at kræve istandsættelse af lejeren, jf. LL §187, stk. 2, og udlejeren havde dermed fortabt retten til at kræve istandsættelse betalt af lejeren. Boligretten bemærke, at en underskrift på fraflytningsrapporten ikke kan give andet resultat.

###### Fortolkning af afgørelsernes præmisser og resultat

Det fremgår ikke af dommen, at der hærskede nogle tvivl om, at lejelovens formelle regler er overholdt, jf. LL §90 og LL §187, hvorfor spørgsmålet angår, hvorvidt der efter en *konkret vurdering* er fremsat tilstrækkeligt specificeret istandsættelseskrav fra udlejers side. Der er anført i dommen, at der ligeledes ikke er tvivl om, at udlejeren har mere end ét lejemål på fraflytningstidspunktet, hvorfor udlejeren har pligt til at udarbejde fraflytningsrapport, jf. LL §187, stk. 4. Boligretten finder ikke, at udlejeren istandsættelseskrav er tilstrækkeligt specificeret, hvorfor der ud fra fraflytningsrapporten ikke kan udledes, hvori manglerne ved det lejede består, og hvilke arbejder der skulle udføres på lejers bekostning.<sup>107</sup> Det fremgår af VEJL at det er vigtigt, at lejemålet gennemgås flade for flade for at

---

<sup>106</sup> 4.4.2.1 Retten i Viborg - Sag BS-43124/2019-VIB "Rettens begrundelse og resultat:"

<sup>107</sup> Retten i Viborg - Sag BS-43124/2019-VIB: "Rettens begrundelse og resultat"

konstatere det faktiske behov for istandsættelse,<sup>108</sup> og det ligeledes er vigtigt at rapporten bliver udarbejdet på en sådan måde, at der ikke opstår tvivl om, hvilke istandsættelses arbejder udlejer påtænker at rejse krav overfor lejer om.<sup>109</sup> Rapporten har dermed spillet en væsentlig rolle i Boligrettens resultat, og formålet ifølge VEJL bliver opfyldt. Boligrettens bemærkninger til specificeringen harmoniserer med VEJL, hvorfor formålet er opfyldt.

#### 4.4.3 Samlet analyse af huslejenævnets afgørelser og boligrettsdomme

I nærværende afsnit undersøges huslejenævnets fremgangsmetode i sager om udlejer istandsættelseskrav ved lejers fraflytning og anvendelsen af lejelovens §§ 90, 91, 112 og 187 i praksis. Der tages afsæt i præmisserne i afgørelserne fra forrige kapitel.

Fremgangsmetoden i huslejenævnets afgørelser kan helt overordnet opdeles i to faser; (i) de formelle regler og (ii) en konkret vurdering af behovet for istandsættelse.

Det ses, at de fleste huslejenævn er enig om, at det først skal undersøges, om udlejer har iagttaget de formelle regler i forhold til indflytningssyn og fraflytningssyn. Idét der ikke er formkrav til hverken indflytningsrapporten eller fraflytningsrapporten ifølge lejeloven (udover, at rapporten skal være klar og præcis, jf. Vestre Landsrets dom af 11. september 2015, refereret i T:BB - 9 -2016.19), hersker der i de fremlagte afgørelser sjældent tvivl om, om udlejer har iagttaget denne forpligtelse.

Huslejenævnene foretager herefter en konkret vurdering af istandsættelsesbehovet ved lejers fraflytning. På trods af, at huslejenævnene indledningsvist har konstateret, at udlejer istandsættelseskrav er tilstrækkeligt specificeret i fraflytningsrapporten, så foretager de alligevel en konkret vurdering af det faktiske behov. Fraflytningsrapportens indhold bliver sjældent inkluderet i denne vurdering.

Dette er specielt tydeligt i afgørelserne fra Københavns Kommunes huslejenævn, idét huslejenævnet i deres begrundelse for afgørelsen laver en detaljeret gennemgang af istandsættelsesarbejderne og de enkelte flader der skal istandsættes. I gennemgangen fremhæves hvilke elementer huslejenævnet har lagt vægt i deres vurdering og modsætningsvist hvilke elementer de ikke har lagt vægt på.

Der kan bl.a. henvises til Københavns Kommunes huslejenævns afgørelse i sag 2022-0019685 6. marts 2023 (herefter: sag 2022-0019685), delafsnit "Ad krav om maling" i huslejenævnets begrundelse for afgørelsen, hvor huslejenævnet bl.a. bemærkede, at den af udlejer fremlagte fraflytningsrapport indeholdt billeder af en vindueskarm med afskallet maling, men at lejer ligeledes havde fremlagt billeder, som dokumenterede, at vinduesrammen havde afskallet maling ved lejers indflytning. Huslejenævnet lavede således ikke en generel vurdering af kravet på maling af lejemålet. De gik i stedet de enkelte flader en for en, og vurderede, om der var et istandsættelsesbehov.

---

<sup>108</sup> VEJL 4.6

<sup>109</sup> VEJL 4.6

Det fremgår af afgørelserne, at huslejenævnene i deres vurdering af behovet for istandsættelses tillægger billeddokumentation stor, og jævnligt afgørende, betydning for, om der findes et istandsættelsesbehov. Det ses i de fremlagte afgørelser i forrige afsnit, at huslejenævnene i deres præmisser ofte udtaler, at den opkrævet udgift kan godkendes, idét udlejer ved det fremlagte billedmateriale har dokumenteret, at der fandtes et istandsættelsesbehov ved lejers fraflytning, der er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt. Som eksempel kan der henvises til Københavns Kommunes huslejenævns afgørelse i sag: 2022-0230916 af 21. december 2022. Det må tillægges særlig betyd, at der særskilt henvises til billedmaterialet. Dette ses ganske vist også illustreret i sag 2022-0019685, delafsnit "Ad krav om maling". I stedet for at sammenholde udlejers skriftlige fraflytningsrapport med den skriftlige indflytningsrapport samt lejers skriftlige fejl og mangelliste, så sammenholdte huslejenævnet i stedet udlejers billedmateriale med lejers billedmateriale.

Der kan desuden henvises til Aarhus Kommunes huslejenævns afgørelse i sag 23-000169-bvj af 14. april 2023 (herefter: sag 23-000169). I nærværende sag tilsidesatte huslejenævnet udlejers istandsættelseskrav, på baggrund af en sammenholdelse af billeddokumentationen fra lejers indflytning og fraflytning. Det fremgår ikke af afgørelsen, at der fra huslejenævnets side herskede nogen tvivl om, at udlejer gjorde krav på istandsættelse af mangler, der var til stede ved lejers indflytning. Det fremgår ej heller af afgørelsen, at den skriftlige fraflytningsrapport havde nogen indflydelse på beslutning – hverken til at støtte for lejers ellers udlejers argumentation.

Endeligt henvises der til præmisserne i Slagelse Kommunes huslejenævns afgørelse i sag 22-020602 af 20. december 2022, hvori huslejenævnet konstaterer, at udlejer har iagttaget de formelle regler til indflytningssyn og fraflytningssyn, men huslejenævnet bemærker yderligere, at uagtet lejer tiltræder rapport over fraflytningssyn, så kan lejer ikke tilpligtes at sætte lejemålet i bedre stand end ved deres indflytning. Udlejers krav på istandsættelse af gulve blev nedjusteret, fordi der ud fra billeddokumentationen af enkelte værelser ikke syntes at være et istandsættelsesbehov, og der for et andet ikke kunne fremlægges billeddokumentation. Det havde således skadende virkning for udlejer, at de ikke kunne fremlægge tilstrækkelig billeddokumentation, på trods af, at billeddokumentation ikke er et lovkrav.

Der ses her en sondring mellem de præceptive regler i lejeloven og den ligefrem bevisbyrde. Det er udlejer, der gør et krav gældende, hvorfor det også er udlejer der skal løfte bevisbyrden for kravets tilstedeværelse og størrelsen heraf. For dokumentation af tilstedeværelsen af kravet er det ofte tilstrækkeligt, at udlejer kan fremlægge en fraflytningsrapport. Der findes dog tilfælde, som sag 2022-0019685, hvor udlejers generelle krav på maling består, men behovet for maling af konkrete flader kan afvises særskilt på baggrund af manglende billeddokumentation. Det er således *størrelsen* af kravet der bliver udfordret af den fremlagte billeddokumentation.

På baggrund af ovenstående kan der udledes følgende om huslejenævnets fremgangsmetode i sager om udlejers istandsættelseskrav ved lejers fraflytning og anvendelsen af lejelovens §§ 90, 91, 112 og 187 i praksis.



På trods af, at der findes variationer i afgørelserne fra huslejenævnene i de forskellige kommuner, så udledes der alligevel et mønster i huslejenævnenes afgørelser. Det fremgår af afgørelserne, at huslejenævnene som udgangspunkt altid først undersøger, om de formelle regler i lejelovens §§ 90 og 187 er iagttaget, og herefter, om der fandtes et faktisk behovet for istandsættelse ved lejers fraflytning.

Det fremgår ikke af de fremlagte afgørelser, at indflytningsrapporterne og fraflytningsrapporterne har givet anledning til yderligere diskussion. I huslejenævnets vurdering af istandsættelsesbehovet ved lejers fraflytning, inddrages billedmateriale fra både lejer og udlejer. Billedmaterialet benyttes til at vurdere størrelsen af udgiften til istandsættelse, samt om denne i sin helhed kan pålægges lejer. På trods af deres formål, kan det ikke udledes af afgørelserne, at indflytningsrapporterne eller fraflytningsrapporterne har haft influerende betydning for denne vurdering.

#### 4.4.4 Supplerende retsregler til lejelovens §§ 90, 91 og 187

Som tidligere anført, så fremgår det af VEJL, at formålet med indflytningsrapporten er at fastlægge lejemålet stand ved lejers indflytning.<sup>110</sup>, og det er lige så vigtigt, "*... at der foreligger dokumentation for lejemålets stand ved fraflytning, som kan sammenholdes med standen på indflytningstidspunktet med henblik på at kunne fastslå lejerens istandsættelsespligt.*"<sup>111</sup> På trods af vigtigheden og formålet med de respektive rapporter, så har huslejenævnene i de fremlagte afgørelser på intet tidspunkt sammenholdt deres indhold med henblik på at kunne fastslå lejers istandsættelsespligt. Huslejenævnene konstaterer alene, at de formelle regler er iagttaget. Når de formelle regler er iagttaget, betyder det, at der foreligger en indflytningsrapport og fraflytningsrapport, at fraflytningsrapporten er udleveret indenfor de lovpligtige frister, og udlejers istandsættelseskrav er inkluderet på en klar og tydelig måde i fraflytningsrapporten, jf. LL §§ 90 og 187.

I stedet for at lave en sammenholdelse af indflytningsrapporten og fraflytningsrapportens indhold, så benytter huslejenævnene i stedet lejers og udlejers billedmateriale til at foretage den i VEJL beskrevet sammenholdelse. Det kan diskuteres, om billedmateriale danne et mere retvisende billede af lejemålets stand, end en skriftlig rapport vil gøre. Selvom man vælger at benytte boligministeriets eksempel på indflytningsrapport og fraflytningsrapport i bilag 1 og 2 til VEJL, så er der stadig tale om en subjektive vurdering af lejemålets stand. Eksemplerne deler de mulige tilstand om i fem kategorier; "N" for nyistandsat, "G" for god stand, "D" for dårlig stand, "S" for slidt, men brugbart og "F" for forefindes ikke. I eksemplerne fremgår der ikke en nærmere beskrivelse af, hvad disse kategoriseringer indebærer, eller hvordan skal sondres mellem dem. Der findes mange åbenlyse problematikker ved denne metode, der syntes at være modstridende med rapporternes formål. En af hovedproblematikkerne er, at kategoriseringerne ikke hviler på nogle objektive kriterier, der kan skabe ensartethed for udfyldelsen heraf. Dette både være en problematik for huslejenævnene, der ikke kan

---

<sup>110</sup> Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme af 21. oktober 2015 afsnit 2.1. Formål, 1. pkt.

<sup>111</sup> Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme af 21. oktober 2015 afsnit 3.1. Formål

stole på, at en kategorisering har samme betydning i alle tilfælde, og for den enkelte lejers forståelse af rapporten.

Huslejenævnenes konsekvente anvendelse af billedmateriale i deres vurdering af lejers istandsættelsespligt ved fraflytning og udlejers istandsættelseskrav kan være et udtryk for, at samtlige huslejenævn mener, at fortolkningstvilen ved indflytningsrapporter og fraflytningsrapporter er et problem, samt at dette problem til en ukendt grad løser denne problematik. Det må tillægges stor betydning, at billeddokumentation ofte har afgørende betydning for huslejenævnenes vurdering af størrelsen af et istandsættelseskrav, på trods af, at fremlæggelse af billeddokumentation ikke er et lovkrav. Det må endvidere tillægges stor betydning, at der er enighed blandt samtlige huslejenævn, at billeddokumentation skal anvendes i denne forstand.

Det fremgår af sag 23-000169, at der stilles skærpede krav til udlejers bevisbyrde, når der er tale om en kort lejeperiode. Huslejenævnet bemærkning om lejeperiodens betydning for vurdering af istandsættelseskravene, harmonisere med VEJL hvori det fremgår, at det skal skeles til, hvor lang tid lejer har boet i lejemålet.<sup>112</sup> Beboelsesperioden skal således inddrages i en helhedsvurdering. I forhold til udlejers skærpede bevisbyrde, så udtalte huslejenævnet, at krav på maling og gulve blev nedjusteret, men at lejer hæftede for de resterende istandsættelseskrav i overensstemmelse med fraflytningsrapporten, idét udlejer ved de fremlagte billeder havde godtgjort, at der fandtes et istandsættelsesbehov ved lejers fraflytning. Billedmateriale er således tilstrækkelig dokumentation, når der er tale om en skærpede bevisbyrde. Dette understøtter yderligere den høje værdi huslejenævnet placerer i billeddokumentation, og den begrænset anvendelighed af rapporterne.

Digital kommunikation mellem lejer og udlejer er allerede inkorporeret i lejeloven, herunder udlejers mulighed for at udarbejde og sende fraflytningsrapporten til lejer digitalt, det må derfor lægges til grund, at lejeloven udvikler sig i takt med den digitale udvikling i samfundet, samt der er en forventning om, at lejer og udlejer ligeledes følger denne udvikling. Det må i forlængelse heraf være rimeligt at antage, at både lejer og udlejer ligeledes har adgang til et kamera, og vil have mulighed for at kunne dokumentere lejemålets stand med billeder. Det kan derfor syntes hensigtsmæssigt, at lejelovens regler mht. indflytningsrapport, fejl- og mangelliste og fraflytningsrapport, jf. lejelovens §§ 90, 91 og 187, ligeledes følger denne udvikling, der allerede er omfavnet af huslejenævnene. Hverken lejer eller udlejer vil således ende i en situation, hvor deres krav falder på et kriterie, der ikke en gang fremgår direkte af lejeloven.

---

<sup>112</sup> [VEJL 4.6](#)

## 5 Afsluttende del

---

### 5.1 Konklusion

Det kan på baggrund af den udførte analyse konkluderes, at lovgivers hensigt om at forenkle fraflytningsprocessen mellem lejere og udlejere, samt beskytte lejere mod høje fraflytningsudgifter ikke er indført uden andre utilsigtede virkninger for retstilstanden. Afskaffelsen af udlejers mulighed for at indsætte klausul om nystandsættelse har haft den nærliggende virkning, at lejerne *ikke* længere pr. automatik skulle nystandsætte lejemålet ved fraflytning. Denne afskaffelse blev samtidig, særligt i praksis, erstattet af udgangspunktet om, at udlejer alene kan kræve *normal istandsættelse* ved lejers fraflytning af lejemålet. Det kan i den forbindelse konkluderes, at dette har medført en mere uklar retsstilling for parterne, navnlig idét vurderingen af, hvorvidt der er opstået et vedligeholdelsesbehov på tidspunktet for lejers fraflytning skal vurderes efter en *konkret vurdering*. Denne konkrete vurdering skal foretages i henhold til momenter, herunder (i) hvornår foreligger der et istandsættelsesbehov, og (ii) hvordan skal kravet specificeres for at sikre, at udlejeren ikke fortaber sin ret til at kræve istandsættelse på lejers bekostning. I forlængelse heraf må det konkluderes, at lovgivers manglende specificering og eksplicit definerende lovforarbejder giver anledning til usikkerhed og udfyldende juridisk argumentation, når den juridiske subsumtion skal foretages af parterne og instanser. Lovgiver havde også til hensigt at nedbringe antallet af fraflytningstvister mellem lejere og udlejere, men realiteten er, at den konkrete vurdering af hvorvidt der er opstået et vedligeholdelses- og istandsættelsesbehov på fraflytningstidspunktet, giver anledning til uenighed og tvist mellem parterne. Der er således behov for konsensus for, hvornår udlejeren kan opkræve istandsættelse i henhold til LL §187, stk. 1, 2. pkt., og som følge heraf må det konkluderes, at lovgivers hensigt med at beskytte lejeren mod uforholdsmæssige fraflytningsudgifter *ikke* med sikkerhed kan siges at være opnået, imens der derimod er opnået usikkerhed for, hvorvidt og i hvilket omfang, der er opstået et vedligeholdelses- og istandsættelsesbehov ved lejers fraflytning.

Fælles for afgørelserne i huslejenævnet er, at der bliver tillagt væsentlig fokus på billedokumentation af lejemålet fra henhold ind- og fraflytningssyn, dvs. parternes evne til at bevise lejemålets stand. Dette harmoniserer med samfundsudviklingen, hvoraf flere forhold sker elektronisk og digitalt. Det kan udledes ud fra afgørelserne, at der igennem de seneste 3 år er sket en væsentlig ændring i huslejenævnets vurdering af istandsættelse, og at bevisbyrden mellem parterne i højere grad er centraliseret om billedokumentation og beviser ved vurderingen af, om der er opstået et istandsættelsesbehov på fraflytningstidspunktet.

Det kan konkluderes, at spørgsmålet om lejeperiodens længde forsat er uklar for istandsættelseskravet. Det kan i samme sammenhæng konkluderes, at nævnene har stort fokus på, hvordan kravet bliver stillet overfor lejeren, således at lejemålet faktisk bliver gennemgået flade for flade for at konstatere de mangler, som lejerens skal hæfte for på fraflytningstidspunktet.

Lejelovgivningen har ikke en klar og utvetydig præcisering af, hvorvidt og i hvilket omfang lejeren skal istandsætte lejemålet ved sin fraflytning, og det har i praksis medført en stor mængde nye sager og problematikker for huslejenævnene. Lovgivningen og forarbejderne giver ikke et definitivt svar på,

hvornår den konkrete vurdering foreligger og hvorledes den konkrete vurdering skal foretages, og der findes endnu ikke trykt praksis fra boligretten, landsretten eller højesteretten som konkretiserer spørgsmålet om den konkrete vurdering.

Specialet viser en markant ændring på huslejenævnenes tilgang til at løse tvister omhandlende den konkrete vurdering af, hvornår der foreligger et istandsættelseskrav, jf. lejelovens §187. Som følge heraf kan der konkluderes, at fortolkningstvivilen forsat er stor i de respektive nævn, og det er retssikkerhedsmæssigt betænkeligt for såvel udlejere og lejere, da det skaber uklarhed og usikkerhed for parternes retsstilling.

## **5.2 Perspektivering – De retspolitiske overvejelser om lovændringens tilsigende virkning**

Som følge af afhandlingens konklusion opstår spørgsmålet, hvordan kan praksis påvirkes således, at parterne kan gennemskue sine mulige retsstilling i forhold til den konkrete vurdering af, hvornår der foreligger et istandsættelseskrav.

### Krav til udarbejdelse af ind- og fraflytningsrapport

Fra lovgivers side har det været vigtigt, at lejemålets stand er dokumenteret ved henholdsvis ind- og fraflytning af lejemålet, men der er ikke specificeret krav til udarbejdelsen af rapporten eller hvilket indhold det skal inkludere. I huslejenævnets afgørelse – Sagnr. 23-000169-bvj, Århus Kommune – var væsentligheden for afgørelsen, at der forlagde billeder af lejemålet stand ved henholdsvis ind- og fraflytning. Huslejenævnet vurderede som følge af billederne behovet for istandsættelse, idét udlejeren havde taget billeder på fraflytningstidspunktet, og lejeren i forbindelse med indflytningen havde taget billeder af standen på indflytningstidspunktet.

Dokumentationsniveauet er dermed afgørende for, hvornår der foreligger et istandsættelseskrav, og hvorvidt det er dokumenteret tilstrækkeligt. Det er derfor hensigtsmæssigt, at der fra lovgivers side anføres krav til udarbejdelsen af rapporterne. Det vil endvidere være hensigtsmæssigt, at der til rapporterne anvendes krav om billede dokumentation, idét tvisterne på baggrund af billede dokumentation skal give et mere retvisende billede af lejemålet stand ved ind- og fraflytning af lejemålet. Billeder i rapporterne vil dermed ikke ændre formålet med lejelovgivning, men dermed alene styrke retsstillingen for begge parter ved fraflytning.

## 6 Litteraturliste, retskilder og øvrige materiale

---

### 6.1 Lovregisteret

Lov om Boligforhold	Lov nr. 342 af 22. marts 2022
Retsplejeloven	Lovbekendtgørelse nr. 1655 af 25. decemver 2022
Lejeloven	Lov nr. 341 af 22. marts 2022

### 6.2 Forarbejder, betænkninger m.v.

#### Lovgivningsarbejder vedrørende L 97

- L 97 Samling: 2014-15, 1. samling, lovforslag L 97:  
L 97 Forslag til lov 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).
- VEJL: Vejledningen til lejeloven  
(Vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015 om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme)  
Gældende.
- Høringsnotat: Høringsnotat af 14. november 2014 fra Ministeriet for By-, Bolig og Landsdistrikter, vedrørende forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme [...].
- Svar spg. 6: L 97 endeligt svar på spørgsmål 106 Offentligt af 16. marts 2015. fra Ministeriet for By-, Bolig og Landsdistrikter.

#### Lovgivningsarbejder vedrørende L 47

- L 47 Samling: 2021-22, lovforslag L 47:  
Forslag til lov om leje.
- Betænkning: Betænkninger over Forslag til lov om leje af 3. februar 2022. [af indenrigs- og boligministeren (Kaare Dybvad Bek)]

### 6.3 Øvrigt materiale

**Bog: Trykt bog**

HENRIK EDLUND, H.. & GRUBBE, N.. (2022). *Boliglejeret* ( 4. udg.). Karnov Group.

Munk-Hansen, C. . (2014). *Retsvidenskabsteori*. Saxo.

Viggo Møller, P., Skov, D. & Salek, R. (2022). *Udlejning af boliger* . Ejendom Danmark .

### **Webside / Internetkilde: Øvrige formater**

Gammelmark, C.. (s.d.). Boligmarkedet er under forandring – særligt én boligtype vinder frem. Nordea. <https://nordeakreditbolignyt.nordea.dk/artikler/202010-boligmarkedet-er-under-forandring-saerligt-en-boligtype-vinder-frem>

Advokathuset Funch Nielsen. (s.d.). Kend dine rettigheder og forpligtelser - hvad end du er lejer eller udlejer og styrk dit kendskab til lejelovgivningens komplekse regler. Advokathuset . <https://www.advokathuset.dk/privatraadgivning/lejeret>

CBS. (s.d.). Typeformular A, 8. udgave [PDF ]. CBS. [https://www.cbs.dk/files/cbs.dk/dansk\\_lejekontrakt\\_privat\\_udlejning.pdf](https://www.cbs.dk/files/cbs.dk/dansk_lejekontrakt_privat_udlejning.pdf)

Grundejernes Investeringsfond . (s.d.). *De konkrete satser*. Grundejernes Investeringsfond . <https://gi.dk/ejere/konto/satser/de-konkrete-satser>

GD 2018/1 V

### **Tidsskrift for Bolig- og Byggeret:**

TBB 1999.181 Ø

TBB 2001.172 V

TBB 2001.215

TBB 2001.215 B

TBB 2002.281/1Ø

TBB 2002.281/2 Ø

TBB 2002.296 V

TBB 2003.152 V

TBB 2009.347 V

TBB 2010.431 V

TBB 2011.86 V

TBB 2012.357 V

TBB 2014.942 Ø

TBB 2016.644 V

TBB 2016.802 V

TBB 2017.329

TBB 2017.440 Ø

TBB 2020.42 V

TBB 2020.541

TBB2016.611  
TBB2017.631  
TBB2021.645  
TBB2022.1

#### **Ugeskrift for Retsvæsen:**

U 1993.353 Ø  
U 1993.844 H  
U 1998.764 Ø  
U 200.1410 V  
U 2003.902 V  
U 2008.1086 V  
U 2010.369 V  
U 2013.1250 V  
U 2013.1250 V  
U 2019.724 H  
U 2022.32 V

#### **Trykt domspraksis til analyseafsnittet**

Retten i Viborg - Sag BS-43654/2022-VIB  
Retten i Viborg - Sag BS-43124/2019-VIB

#### **Afgørelser**

Huslejenævnet for Frederiksberg Kommune – Sag: 03.09.09-G01-51-20  
Huslejenævnet for Faaborg – Midtfyn Kommune – sag: 03.09.09-G01-2-23  
Huslejenævnet for Herlev Kommune – sag: 03.09.09G01-4-22  
Huslejenævnet for Hvidovre Kommune – sag: 22/31025  
Huslejenævnet for Kolding Kommune – sag: 22/9677  
Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2020-0000851  
Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2021-0343328  
Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2022-0019685  
Huslejenævnet for Københavns Kommune – sag: 2022-0230916  
Huslejenævnet for Slagelse Kommune – sag: 22-020602  
Huslejenævnet for Sønderborg Kommune – sag: 19/4812  
Huslejenævnet for Aalborg Kommune – sag: 29.507  
Huslejenævnet for Aalborg Kommune – sag: 29.507  
Huslejenævnet for Aalborg Kommune – sag: Aalborg - 29.462  
Huslejenævnet for Aarhus Kommune – sag: 22/083068/juh  
Huslejenævnet for Aarhus Kommune – sag: 23-000169-bvj

