

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

VEJ nr 10936 af 21/10/2015 (Gældende)

Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Udlændinge-, Integrations- og Boligmin.,
j.nr. 2015-1756

Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme

1. Indledning
 2. Obligatoriske indflytningssyn
 - 2.1. Formål
 - 2.2. Hvem har pligt til at afholde indflytningssyn?
 - 2.3. Hvilke pligter omfatter det obligatoriske indflytningssyn?
 - 2.3.1. Indkaldelse
 - 2.3.2. Indflytningssyn
 - 2.3.3. Indflytningsrapport
 - 2.3.4. Udlevering af indflytningsrapporten
 - 2.4. Manglende afholdelse af det pligtsmæssige indflytningssyn
 - 2.5. Lejerens reklamation over mangler ved indflytning
 - 2.6. Huslejenævnets behandling af mangler ved lejeforholdets begyndelse
 - 2.7. Udgifter for afholdelse af syn m.v.
 3. Obligatoriske fraflytningssyn
 - 3.1. Formål
 - 3.2. Hvem har pligt til at afholde fraflytningssyn?
 - 3.3. Hvilke pligter omfatter det obligatoriske fraflytningssyn?
 - 3.3.1. Indkaldelse
 - 3.3.2. Fraflytningssyn
 - 3.3.3. Fraflytningsrapport
 - 3.3.4. Udlevering af fraflytningsrapporten
 - 3.4. Manglende afholdelse af det pligtsmæssige fraflytningssyn
 - 3.5. Fremsættelse af krav om istandsættelse ved fraflytning
 - 3.5.1. Udlejere, der har pligt til at afholde fraflytningssyn
 - 3.5.2. Udlejere, der ikke har pligt til at afholde fraflytningssyn
 - 3.6. Udgifter for afholdelse af fraflytningssyn mv.
 4. Afskaffelse af muligheden for at aftale nyistandsættelse
 - 4.1. Formål
 - 4.2. Hvad er normal istandsættelse?
 - 4.3. Misligholdelse
 - 4.4. Vedligeholdelse
 - 4.4.1. Vedligeholdelsesbegrebet
 - 4.4.2. Vedligeholdelsespligten
 - 4.4.3. Aftaler om vedligeholdelsespligten
 - 4.5. Lejemålets stand ved indflytning
 - 4.6. Den konkrete vurdering af lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning
 - 4.7. Ikke bedre stand end ved indflytning
- Bilag 1. Eksempel på indflytningsrapport
Bilag 2. Eksempel på fraflytningsrapport

1. Indledning

Lov om leje (lejeloven) og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) m.fl. blev ændret ved lov nr. 310 af 30. marts 2015 (herefter ændringsloven).

I denne vejledningen redegøres for ændringerne i lejeloven vedrørende obligatoriske ind- og fraflytningssyn, afskaffelsen af muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning (normal istandsættelse), samt ændringerne i vedligeholdelsesreglerne.

Ændringslovens bestemmelser om ind- og fraflytningssyn og normal istandsættelse trådte i kraft den 1. juli 2015. Der er under de enkelte afsnit redegjort nærmere for forholdene vedrørende de nye reglers ikrafttrædelse.

2. Obligatoriske indflytningssyn

2.1. Formål

Det er vigtigt at få fastlagt og dokumenteret lejemålets stand på indflytningstidspunktet, så det ikke på et senere tidspunkt, der kan ligge mange år efter, bliver op til parterne at skulle bevise standen. Dokumentation giver parterne bedre mulighed for at afstemme forventningerne til istandsættelsen ved fraflytning. Indflytningssyn giver parterne mulighed for en dialog om standen ved lejeforholdets begyndelse og sikrer dokumentation herfor ved fraflytning. Det kan hindre misforståelser om lejemålets fysiske stand og medvirke til at nedbringe antallet af konflikter ved fraflytning.

For at sikre dokumentation for det lejedes stand ved indflytning skal udlejeren efter de nye regler i lejelovens § 9 afholde indflytningssyn og udarbejde indflytningsrapport i lejeforhold om beboelseslejligheder. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, som efter nærmere regler indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn.

2.2. Hvem har pligt til at afholde indflytningssyn?

Udlejere af beboelseslejligheder har efter lejelovens § 9, stk. 2, pligt til at udarbejde en indflytningsrapport ved lejeforholdets begyndelse. Ved beboelseslejligheder forstås alle private udlejningsboliger, hvor lejeren har selvstændig køkkenadgang. Udlejere af enkeltværelser har således ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejere, der kun udlejer én beboelseslejlighed, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn. Det samme gælder en lejer, der fremlejer sin beboelseslejlighed og ikke udlejer andre beboelseslejligheder. Derimod vil en lejer af en hel ejendom med henblik på udlejning af flere beboelseslejligheder være omfattet af pligten. Udlejere af to eller flere beboelseslejligheder er omfattet af pligten til at afholde indflytningssyn, uanset om lejlighederne er beliggende i samme eller i forskellige ejendomme. Det er antallet af beboelseslejligheder, som udlejes af udlejeren ved lejeaftalens indgåelse, der er afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Ønsker lejeren dokumentation for, at udlejeren kun udlejer én beboelseslejlighed, kan dette ske ved, at udlejeren afgiver en tro og love-erklæring herom. I forbindelse med en eventuel huslejenævnssag, kan nævnet, hvis der er usikkerhed om antallet, foretage en nærmere undersøgelse af, om den pågældende udlejer flere beboelseslejligheder end én.

Lejelovens regler om beboelseslejligheder, og dermed også reglerne om obligatorisk indflytningssyn, gælder også blandede lejemål (leje af beboelseslejligheder, hvori der indgår erhvervslokaler under samme kontraktforhold).

Selvom der ikke er pligt til at afholde indflytningssyn i alle lejeforhold, anbefaler Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, at udlejeren og lejeren i alle lejeforhold gennemgår lejemålet sammen, og registrerer fejl og mangler i lejemålet, inden lejeren flytter ind.

Ændringslovens bestemmelser om indflytningssyn har virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2015.

2.3. Hvilke pligter omfatter det obligatoriske indflytningssyn?

2.3.1. Indkaldelse

Udlejere, som er omfattet af ordningen om obligatorisk indflytningssyn, skal efter lejelovens § 9, stk. 2, indkalde lejeren til deltagelse i indflytningssynet. Der gælder ikke særlige regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at indrette sig på at kunne være til stede. Da der ikke er krav om skriftlighed, bestemmer udlejeren selv, hvordan lejeren indkaldes. Det kan fx ske på e-mail, uden at der behøver at foreligge nogen aftale om digital kommunikation. Udlejeren bør sikre sig det fornødne bevis for, at lejeren er indkaldt til synet.

2.3.2. Indflytningssyn

Der gælder ikke særlige regler for, hvornår synet skal afholdes. Formuleringen i loven om, at synet skal afholdes ”i forbindelse med indflytningen” skal dog forstås sådan, at indflytningssynet skal afholdes så tæt på indflytningstidspunktet som praktisk muligt.

Synet skal fastslå boligens tilstand og give mulighed for opdagelse af eventuelle mangler. Jo længere tid, der går fra indflytningen, jo sværere bliver det at afgøre, om eventuelle mangler også var til stede ved indflytningen. Det er derfor i alles interesse, at indflytningssynet afholdes så tæt på indflytningstidspunktet som muligt.

Det er formålet med synet at konstatere det lejedes tilstand. Dette gælder ikke alene den indvendige vedligeholdelsesstand (maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve). Også tilstanden af bygningsdele og indretninger i det lejede, som er omfattet af den udvendige vedligeholdelse, skal registreres under synet.

Ved indflytningssynet kan man konstatere såvel forhold, som skal udbedres af udlejeren, som forhold, der blot skal noteres, så lejeren ikke senere hæfter for dem ved fraflytning.

Lejeren vil på eget initiativ kunne inddrage beboerrepræsentationen i indflytningssynet og på den måde drage fordel af beboerrepræsentationens kendskab til ejendommen og dens drift.

2.3.3. Indflytningsrapport

Alt væsentligt ved lejemålet, som konstateres på synet, skal registreres i en indflytningsrapport. Rapporten får dermed væsentlig betydning ved en senere dokumentation af lejemålets oprindelige tilstand, når omfanget af lejerenes istandsættelsespligt ved fraflytning skal afgøres.

Det er således vigtigt at få fastlagt og dokumenteret lejemålets stand, så parterne kan afstemme forventningerne til eventuelle istandsættelseskrav ved fraflytning. Dette gælder uanset den konkrete stand ved indflytning. Parterne har mulighed for at inddrage fotodokumentation i forbindelse med synet og udarbejdelse af indflytningsrapporten.

Er lejemålet fx nymalet overalt ved indflytning, er det vigtigt at konstatere det ved et syn og få det dokumenteret i indflytningsrapporten. 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. Som led i huslejenævnets oplysning af sagen i forbindelse med tvister ved fraflytning, indhenter nævnet indflytningsrapporten og en eventuel mangelliste.

Der stilles ikke formkrav til indflytningsrapporten. Rapporten kan således opstilles på den måde, som udlejeren finder hensigtsmæssig. Som bilag 1 til denne vejledning er udarbejdet et eksempel på en indflytningsrapport, som kan anvendes direkte eller bruges som inspiration ved udarbejdelse af en indflytningsrapport.

I det omfang lejemålet ikke er nyistandsat ved lejerens indflytning, kan det være hensigtsmæssigt, at udlejeren i indflytningsrapporten angiver, hvornår der sidst er foretaget vedligeholdelse i det lejede, fx hvornår lejemålets vægge og lofter sidst er malet. Sådanne oplysninger kan have væsentlig betydning ved fastlæggelsen af lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning, da lejeren ved fraflytning ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved indflytning, jf. vejledningens pkt. 4.7.

2.3.4. Udlevering af indflytningsrapporten

Hvis lejeren deltager i synet, skal en fysisk kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren på synet. Hvis synet udføres ved afkrydsning og notering i et skema, skal lejeren således have en kopi fx ved gennemslag. Gennemfører udlejeren synet ved elektronisk registrering, skal lejeren have udleveret en udskrift af rapporten på synet.

Reglen i lejelovens § 9, stk. 3, om, at rapporten skal udleveres på synet, kan dog fraviges ved aftale mellem parterne, hvis aftalen ikke er til skade for lejeren. Det vil som udgangspunkt ikke være til skade for lejeren, hvis udlejeren og lejeren efter lejeaftalens indgåelse, men før eller under synet aftaler, at udlejeren på synet sender rapporten på en e-mail til lejeren, der på synet kvitterer for modtagelsen fx på mobiltelefon.

Det bemærkes, at digital kommunikation mellem lejeren og udlejeren, hvor der i lejelovgivningen er krav om skriftlighed, kræver en aftale efter lejelovens § 4, stk. 2. En sådan aftale kan være en generel aftale, som omfatter alle meddelelser mellem parterne, eller en del af en aftale, hvor det samtidig aftales at fravige kravet om udlevering af en fysisk kopi af rapporten på synet. Udlejeren kan således ikke ensidigt beslutte at fremsende rapporten på e-mail til lejeren.

Fremgangsmåde, hvis udlejeren ønsker at sende indflytningsrapporten på e-mail til lejeren:

- Efter lejeaftalens indgåelse kan udlejeren og lejeren aftale, at udlejeren kan fremsende indflytningsrapporten til lejeren på e-mail på synet. Aftalen kan indgås både før og under synet. Udlejeren bør sikre sig bevis for aftalen.
- På synet sender udlejeren en kopi af indflytningsrapporten til lejeren på e-mail.
- På synet kvitterer lejeren for modtagelse af e-mailen, så udlejeren har bevis for, at lejeren har modtaget rapporten. Det kan fx ske ved at lejeren kvitterer for modtagelsen via mobiltelefon el. lign.
- Udlejeren bør sørge for, at der på synet er mulighed for at udlevere en fysisk kopi af indflytningsrapporten, hvis lejeren ikke ønsker at kvittere elektronisk, eller der opstår andre hindringer.

Hvis lejeren ikke møder op på synet, eller lejeren ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten, skal udlejeren sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet. Udlejeren kan sende rapporten til lejeren på e-mail, hvis parterne har indgået en aftale om digital kommunikation, jf. ovenstående.

Når lejeren skriver under på indflytningsrapporten ved indflytningssynet, indgår parterne ikke en bindende aftale om lejemålets stand ved indflytning, hvorved lejeren afskriver sig retten til at gøre krav om afhjælpning af mangler gældende. Sådanne krav om afhjælpning af mangler skal lejeren som hidtil gøre gældende inden 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, jf. lejelovens § 14. Det er ikke et krav, at parterne bliver enige om indflytningsrapportens indhold. Pligten til at udarbejde rapporten påhviler udlejeren, og rapporten er således som udgangspunkt udlejerens forslag til, hvordan lejemålet så ud ved indflytningen. Lejeren skriver derfor alene under på at have modtaget rapporten. Hvis lejeren ikke er enig i indholdet i indflytningsrapporten, må lejeren gøre mangler gældende og efter omstændighederne indbringe sag for huslejenævnet.

2.4. Manglende afholdelse af det pligtmæssige indflytningssyn

For at sikre, at reglerne overholdes, er disse sanktioneret. Udlejeren mister efter lejelovens § 9, stk. 4, sin ret til efter lejelovens § 98, stk. 1, til at fremsætte krav om almindelig istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren ikke har afholdt indflytningssyn, indkaldt den indflyttende lejer hertil, udarbejdet indflytningsrapport og udleveret denne til lejereren jf. lejelovens § 9, stk. 2 og 3.

Udlejeren bør sikre sig det fornødne bevis for, at kravene i § 9, stk. 2 og 3 er opfyldt.

Udlejerens manglende overholdelse af lejelovens § 9, stk. 2 og 3 medfører dog ikke, at lejereren omkostningsfrit kan forvolde skade på det lejede. Krav, som udspringer af lejerens misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, fortæbes derfor ikke som følge af udlejerens manglende iagttagelse af reglerne om indflytningssyn.

Misligholdelse skal ses i modsætning til almindelig slid og ælde, som lejereren kan hæfte for som følge af lejerens vedligeholdelsespligt.

I modsætning til misligholdelse skyldes almindelig slid og ælde ikke lejerens ansvarspådragende handlinger, men derimod hændelige begivenheder ved normal brug.

Udlejeren vil herefter alene kunne fortabe krav om almindelig istandsættelse i henhold til lejelovgivningens regler og parternes aftale herom. Det vil sige krav om at fjerne sporene efter slid og ælde, der enten følger af den pligt, lejereren efter lejeaftalen har til at vedligeholde dele af det lejede eller krav, der følger af lejerens pligt efter loven til at vedligeholde låse og nøgler.

Begreberne misligholdelse og vedligeholdelse er nærmere beskrevet under pkt. 4.3 og 4.4.

Lejelovens regler om indflytningssyn kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejereren.

2.5. Lejerens reklamation over mangler ved indflytning

Efter lejelovens § 14 skal lejereren for ikke at miste retten til at påberåbe sig en oprindelig mangel senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at han vil gøre manglen gældende. Angivelse af mangler ved lejemålet i en indflytningsrapport må anses som en reklamation efter lejelovens § 14.

Indflytningssynet skal afholdes i forbindelse med indflytningen, mens fristen efter lejelovens § 14 løber fra lejeforholdets begyndelse. Fristen efter lejelovens § 14 kan således starte på et andet tidspunkt end tidspunktet for indflytningssynet.

Lejereren har bevisbyrden for, at der er fremsat krav om udbedring af mangler efter lejelovens § 14. Det er derfor hensigtsmæssigt, at lejereren fremsætter sine krav overfor udlejeren skriftligt og sikrer sig bevis for, at det er sket rettidigt. Har parterne anvendt ministeriets typeformular til at indgå lejeaftalen, er det et krav, at lejerens reklamation efter lejelovens § 14 sker skriftligt.

Fristen på 2 uger gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejeren har handlet svigagtigt. Sådanne mangler skal lejereren gøre udlejer opmærksom på, så snart lejereren opdager de pågældende mangler.

Lejereren vil også efter, at lejereren har underskrevet lejekontrakten, og der er afholdt syn, indenfor 2-ugers fristen kunne fremsende en mangelliste ved indflytning for at fastslå lejemålets stand. Er manglen ikke angivet i indflytningsrapporten, vil der dog efter omstændighederne kunne være en formodning for, at manglen ikke var til stede ved indflytningen. Det vil herefter være op til lejereren at bevise, at manglerne var til stede ved lejemålets start. Reagerer udlejeren ikke på lejerens mangelliste, vil udlejeren efter omstændighederne blive bundet af sin passivitet, og lejerens mangelliste må helt eller delvist lægges til grund.

2.6. Huslejenævnets behandling af mangler ved lejeforholdets begyndelse

Efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 11, kan huslejenævnet tage stilling til tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.

Hvis parterne ikke kan blive enige om lejemålets stand ved indflytning, kan lejereren eller udlejereren indbringe sagen for huslejenævnet. Nævnets afgørelse vil dermed i realiteten kunne medføre en ændring af indflytningsrapporten.

Nævnet vil ad den vej også kunne tage stilling til standen ved indflytning, herunder om lejemålet er overtaget, fx nyistandsat eller med et behov for vedligeholdelse. Huslejenævnets afgørelse vil på den måde kunne få betydning for fastlæggelsen af lejemålets stand i en indflytningsrapport. Huslejenævnet vil i den forbindelse kunne konstatere eventuelle mangler ved en besigtigelse af lejemålet.

2.7. Udgifter for afholdelse af syn m.v.

Udgifter til afholdelse af ind- og fraflytningssyn og udfærdigelse af ind- og fraflytningsrapporter må anses som en del af udlejerens driftsudgifter. Den rimelige og nødvendige udgift hertil kan derfor indgå i grundlaget for beregning af den omkostningsbestemte leje som en del af udgiften til administration og vicevært.

3. Obligatoriske fraflytningssyn

3.1. Formål

Formålet med at indføre obligatoriske regler om afholdelse af fraflytningssyn er at sikre, at der foreligger dokumentation for lejemålets stand ved fraflytning, som kan sammenholdes med standen på indflytningstidspunktet med henblik på at kunne fastslå lejerens istandsættelsespligt. Standen ved indflytning fremgår af indflytningsrapporten. Der henvises til pkt. 2.1.

3.2. Hvem har pligt til at afholde fraflytningssyn?

Pligten til at afholde fraflytningssyn gælder efter de nye regler i lejelovens § 98, stk. 3 og 4, for udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på det tidspunkt, hvor fraflytningssynet afholdes. Dette indebærer, at ændringer i antallet af beboelseslejligheder, som udlejes af udlejereren, kan medføre, at pligten til at afholde fraflytningssyn opstår hhv. bortfalder. Pligten til at afholde fraflytningssyn er dermed ikke knyttet til pligten til at afholde indflytningssyn, og der vil derfor kunne opstå tilfælde, hvor der er afholdt pligtmæssigt indflytningssyn, men hvor udlejereren på fraflytningstidspunktet kun udlejer én beboelseslejlighed og dermed ikke har pligt til at afholde fraflytningssyn. Modsat kan der være tale om, at udlejereren ikke havde pligt til at udføre indflytningssyn, men på tidspunktet for fraflytning udlejer mere end én beboelseslejlighed og derfor får pligt til at udføre fraflytningssyn.

Som altovervejende hovedregel vil der dog i sædvanlige lejeforhold af mere professionel karakter, hvor der er udført pligtmæssigt indflytningssyn, tilsvarende være pligt til at afholde fraflytningssyn ved fraflytning.

Ændringslovens bestemmelser om fraflytningssyn har virkning for fraflytninger, som sker efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2015, og gælder således også lejeaftaler indgået før 1. juli 2015.

Selvom der ikke er pligt til at afholde fraflytningssyn i alle lejeforhold, anbefaler Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, at udlejereren og lejereren i alle lejemål gennemgår lejemålet sammen og registrerer, hvilke istandsættelsesarbejder lejereren skal foretage.

3.3. Hvilke pligter omfatter det obligatoriske fraflytningssyn?

3.3.1. Indkaldelse

Udlejereren skal efter de nye regler i lejelovens § 98, stk. 3, indkalde den fraflyttende lejer til deltagelse i et fraflytningssyn. Indkaldelsen skal ske skriftligt med mindst 1 uges varsel.

Udlejeren og lejereren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt. Aftaler om et kortere varsel kan fx være relevant, hvis lejereren allerede er flyttet på det fastsatte tidspunkt for fraflytningssynet. Af bevismæssige grunde bør udlejeren sikre sig skriftlig dokumentation for sådan en aftale.

Det er udlejerens pligt at sørge for, at synet indkaldes og afholdes. Ved udlejeren med sikkerhed, at der ikke kan rejses krav mod lejereren, kan udlejeren dog undlade at afholde syn. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis lejereren ikke når at flytte ind i boligen.

3.3.2. Fraflytningssyn

Udlejeren skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Dette tidspunkt vil typisk være, når lejereren afleverer nøglerne, og lejemålet er ryddet, og lejereren dermed ikke længere kan disponere over lejemålet. Det kan dog også være på andre tidspunkter, hvis det på anden måde må være klart for udlejeren, at lejereren har opgivet at disponere over lejemålet. Hvis lejereren ikke har afleveret nøglerne til lejemålet, må udlejeren som udgangspunkt regne med, at lejereren ikke er fraflyttet. Uanset om nøglen er afleveret, skal fristen regnes fra lejeperiodens udløb, medmindre lejereren forsat disponerer over lejemålet i strid med lejeaftalen. Er lejereren udsat med fogedens hjælp, løber fristen fra udsættelsestidspunktet.

Er lejereren behørigt indkaldt til synet, jf. pkt. 3.3.1, men møder lejereren ikke frem, kan udlejeren gennemføre synet uden lejerens medvirken. Vælger udlejeren i stedet at indkalde lejereren til et nyt syn, skal synet forsat være afholdt inden 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning er fundet sted.

Har lejereren ikke oplyst sin nye adresse, og har udlejer udfoldet fornødne bestræbelser på at finde lejerens adresse for at indkalde lejereren til fraflytningssynet, kan udlejeren gennemføre synet uden lejerens deltagelse. Der henvises til bemærkningerne om lejerens adresseoplysninger under pkt. 3.3.4.

Fraflytningssynet foregår ved, at udlejeren sammen med den fraflyttende lejer, hvis lejereren vælger at være til stede, gennemgår lejemålet og registrerer, om der er mangler som følge af hhv. manglende udførelse af vedligeholdelse eller misligholdelse, der skal udbedres enten for udlejerens eller lejerens regning. Det er lejlighedens samlede stand, som skal registreres. Synet bør først gennemføres, når lejemålet er ryddet, for at fastlægge lejemålets stand bedst muligt.

Lejereren vil som hidtil kunne inddrage beboerrepræsentationen på eget initiativ og på den måde drage fordel af beboerrepræsentationens kendskab til ejendommen og dens drift.

3.3.3. Fraflytningsrapport

Alt væsentligt ved lejemålet, som konstateres på fraflytningssynet, skal registreres i en fraflytningsrapport. Der stilles ikke formkrav til fraflytningsrapporten. Rapporten kan således udarbejdes på den måde, som udlejeren finder mest hensigtsmæssig og bedst egner sig til den pågældende ejendom. Møder lejereren frem til fraflytningssynet, og vil lejereren kvittere for modtagelse af rapporten, er det imidlertid et krav, at rapporten foreligger i skriftlig form. Dette kan ske enten ved, at rapporten udskrives på stedet eller ved, at rapporten udfyldes på en blanket med gennemslag. Reglerne kan dog fraviges ved aftale, jf. pkt. 3.3.4. I bilag 2 til denne vejledning er udarbejdet et eksempel på en fraflytningsrapport.

Rapporten bør på klar og utvetydig måde bibringe lejereren 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.

3.3.4. Udlevering af fraflytningsrapporten

Hvis lejerer deltager i synet, skal en fysisk kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerer på synet. Hvis synet udføres ved afkrydsning og notering i et skema, skal lejerer således have en kopi fx ved gennemslag. Gennemfører udlejerer synet ved elektronisk registrering, skal lejerer have udleveret en udskrift af rapporten på synet.

Reglen i lejelovens § 98, stk. 4, om, at rapporten skal udleveres på synet, kan dog fraviges ved aftale mellem parterne, hvis aftalen ikke er til skade for lejerer. Det vil ikke være til skade for lejerer, hvis udlejerer og lejerer efter lejeaftalens indgåelse, men før eller under synet aftaler, at udlejerer på synet sender rapporten på en e-mail til lejerer, der på synet kvitterer for modtagelsen fx på mobiltelefon.

Det bemærkes, at digital kommunikation mellem lejerer og udlejerer, hvor der i lejelovgivningen er krav om skriftlighed, kræver en aftale efter lejelovens § 4, stk. 2. En sådan aftale kan være en generel aftale, som omfatter alle meddelelser mellem parterne, eller en del af en aftale, hvor det samtidig aftales at fravige kravet om udlevering af en fysisk kopi af rapporten på synet. Udlejerer kan således ikke ensidigt beslutte at fremsende rapporten på e-mail til lejerer.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne under pkt. 2.3.4 om, hvad udlejerer skal være opmærksom på, hvis udlejerer ønsker at fremsende rapporten på e-mail til lejerer.

Hvis lejerer ikke møder op på synet, eller lejerer ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten, skal udlejerer sende rapporten til lejerer senest 2 uger efter synet. Udlejerer kan sende rapporten til lejerer på e-mail, hvis parterne har indgået en aftale om digital kommunikation, jf. ovenstående.

Fristen på 2 uger løber fra synet og skal i øvrigt fortolkes på samme måde som fristen i lejelovens § 98, stk. 2, 1. pkt., som bestemmelsen var gældende, før ændringsloven trådte i kraft.

Fristen i § 98, stk. 2, 1. pkt., anses efter retspraksis for overholdt, når brevet er afsendt så betids, at brevet under normale omstændigheder vil nå frem til lejerer senest 2 uger efter fristens start.

Lejerer skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som udlejerer skal benytte til meddelelser, herunder krav om istandsættelse, jf. lejelovens § 97, stk. 2. Selvom det ikke fremgår af loven, kan lejerer ikke påberåbe sig for sen reklamation fra udlejerers side, og at udlejerers krav om istandsættelse er bortfaldet, hvis årsagen hertil er, at lejerer ikke har givet besked om sin nye adresse. Udlejerer kan dog på den anden side ikke forholde sig passivt og undlade at fremsende sit krav i denne situation. Udlejerer må forsøge at finde frem til lejerers adresse. Har lejerer ikke opgivet en ny adresse ved fraflytning, har udlejerer ifølge retspraksis efter omstændighederne pligt til at indhente oplysninger om lejerers nye adresse via folkeregisteret. De samme betingelser må antages at være gældende i forhold til udlejerers indkaldelse af lejerer til fraflytningssyn, og udlejerers fremsendelse af fraflytningsrapport.

Lykkes det ikke at få kontakt til lejerer, suspenderes fristen, indtil udlejerer på anden måde får eller burde have fået kendskab til lejerers nye opholdssted.

3.4. Manglende afholdelse af det pligtmæssige fraflytningssyn

Det er i lejelovens § 98, stk. 5, fastsat, at udlejerers krav om istandsættelse ved fraflytning bortfalder, hvis udlejerer ikke har overholdt kravet om at afholde fraflytningssyn senest 2 uger efter, at udlejerer er blevet bekendt med at lejerer er fraflyttet, med behørig indkaldelse af lejerer, jf. lejelovens § 98, stk. 3, samt udleveret en fraflytningsrapport til lejerer, jf. lejelovens § 98, stk. 4. Udlejerer bør sikre sig det fornødne bevis for, at de nævnte krav er opfyldt.

Hvis udlejerer er forhindret i at afholde fraflytningssyn indenfor fristen på 2 uger fra, at udlejerer er blevet bekendt med, at lejerer er fraflyttet, og skyldes det forhold, som lejerer må holdes ansvarlig for, fx som følge af manglende adgang til lejemålet, suspenderes fristen, indtil udlejerer får adgang til lejemålet.

3.5. Fremsættelse af krav om istandsættelse ved fraflytning

Når lejemålet fraflyttes, skal det afleveres i kontraktmæssig stand, herunder i en vedligeholdelsesstand, der opfylder den aftale, som parterne har indgået. Er dette ikke tilfældet, kan udlejerens fremsætte krav om istandsættelse overfor den fraflyttede lejer efter reglerne i lejelovens § 98, stk. 2-5.

Kravene til udlejerens fremsættelse af krav om istandsættelse afhænger af, om udlejerens har pligt til at afholde fraflytningssyn eller ej.

Under pkt. 3.5.1 gennemgås reglerne, når udlejerens har pligt til at afholde fraflytningssyn. Under pkt. 3.5.2 gennemgås reglerne, når udlejerens ikke har pligt til at afholde fraflytningssyn.

Efter lejelovens § 98, stk. 2, skal udlejerens fremsætte krav om istandsættelse indenfor nærmere angivne frister. Hvis udlejerens ikke fremsender kravene rettidigt, mister udlejerens retten til at fremsætte de pågældende krav. Fristerne gælder alene udlejerens krav på de istandsættelsesarbejder, lejerens hæfter for, og ikke krav om lejerestancer, varmebidrag og lign. Der er ikke krav om, at udlejerens samtidig prissætter arbejderne.

Reglerne om lejemålets stand ved fraflytning er gennemgået i pkt. 4 nedenfor.

3.5.1. Udlejere, der har pligt til at afholde fraflytningssyn

Har udlejerens pligt til at afholde fraflytningssyn, jf. pkt. 3.2, skal udlejerens fremsætte krav om istandsættelse på fraflytningssynet. Det gælder dog ikke, hvis lejerens ikke møder op på synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten på synet, jf. nedenfor.

Formålet med fraflytningssynet er at fastlægge lejemålets stand ved lejemålets ophør. Det er derfor uhensigtsmæssigt, hvis der efter udarbejdelsen af synsrapporten på synet kan komme yderligere krav om istandsættelse vedrørende mangler, der kunne konstateres på synet. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er derfor lejerens uvedkommende, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller lejerens svig. Udlejerens skal derfor fremsætte sine krav om istandsættelse på fraflytningssynet, hvis lejerens møder frem til synet. Når lejerens skriver under på at have modtaget rapporten, har udlejerens det fornødne bevis for, at der rettidigt er fremsat krav om istandsættelse overfor lejerens.

Møder lejerens ikke frem til synet, eller vil lejerens ikke kvittere for at have modtaget rapporten på synet, skal udlejerens fremsætte krav om istandsættelse overfor lejerens senest 2 uger efter synet ved at fremsende fraflytningssynsrapporten til lejerens. Udgifter til istandsættelse, der ikke er angivet i fraflytningsrapport, kan dog ikke gøres gældende over for lejerens, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller lejerens svig. Krav vedrørende skjulte fejl og mangler, og krav der skyldes lejerens svig, må udlejerens fremsætte hurtigst muligt efter at have konstateret forholdene.

Udlejere, der har pligt til at afholde fraflytningssyn, har efter lovændringen ikke mulighed for at fravige 2-ugers fristen for fremsættelse af istandsættelseskra v ved aftale. Udlejerens har ligesom lejerens mulighed for at lade sig repræsentere ved en stedfortræder.

Efter de tidligere gældende regler kunne udlejerens ved aftale fravige (forlænge) fristen på 2 uger for at fremsætte krav om istandsættelse. Er der indgået en sådan aftale før ændringens ikrafttræden den 1. juli 2015, er det den frist, der gælder. I sådanne tilfælde vil reklamationsfristen kunne udløbe på et tidspunkt, der ligger efter synets afholdelse, og udlejerens vil derfor kunne rejse krav om istandsættelse efter fraflytningssynet og frem til fristens udløb.

Pligten til at afholde fraflytningssyn efter lejelovens § 98 kan ikke fraviges ved aftale. Synet skal således afholdes uanset oplysninger i lejeaftalen om, at der ikke vil blive foretaget en fælles besigtigelse ved lejemålets ophør.

3.5.2. Udlejere, der ikke har pligt til at afholde fraflytningssyn

Udlejere, der ikke er omfattet af pligten til at afholde fraflytningssyn, jf. pkt. 3.2, skal fremsætte krav om istandsættelse inden 2 uger efter fraflytningsdagen, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller lejerens svig. For disse udlejere er der stadig mulighed for at forlænge fristen ved aftale. Det gælder uanset, om udlejerne frivilligt afholder fraflytningssyn efter reglerne om obligatorisk fraflytningssyn. Lovændringen medfører således ikke ændringer for disse udlejere på dette område.

3.6. Udgifter for afholdelse af fraflytningssyn mv.

Den rimelige og nødvendige udgift kan indgå i grundlaget for beregning af den omkostningsbestemte husleje. Der henvises til pkt. 2.7 ovenfor.

4. Afskaffelse af muligheden for at aftale nyistandsættelse

4.1. Formål

Formålet med ændringen er at sikre lejere imod urimeligt høje flytteudgifter, som følger af en aftale om, at lederen skal aflevere det lejede nyistandsat. Den hidtidige praksis, hvorefter det kunne aftales, at lederen skulle nyistandsætte det lejede ved fraflytning, hvis det var overtaget nyistandsat, indebærer efter gældende retspraksis, at lederen selv efter en kort lejeperiode skulle bære en fuldstændig nyistandsættelse ved fraflytning, herunder nyistandsættelse af dele af det lejede, som lederen ikke under lejeforholdet havde vedligeholdelsespligten for. Denne praksis er fundet urimelig byrdefuld for lederen og uhensigtsmæssig i relation til ressourceudnyttelsen i samfundet. Efter lovændringen er det ikke længere muligt at aftale vilkår om, at lederen skal nyistandsætte det lejede ved fraflytning, hvis ikke der kan konstateres et egentligt vedligeholdelsesbehov efter lejelovens almindelige regler herom.

Det følger således af ændringsloven, at parterne ikke længere kan aftale at fravige lejelovens § 19, stk. 2, om at vedligeholdelse kun skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Ændringen indebærer, at istandsættelse kun kan forlanges, når der kan konstateres vedligeholdelsesbehov i lejelovgivningens sædvanlige forstand. Denne ordning omtales i ændringsloven og i denne vejledning som normal istandsættelse.

Ændringen har virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, og griber derfor ikke ind i eksisterende aftaler om pligt til nyistandsættelse ved fraflytning.

4.2. Hvad er normal istandsættelse?

Hensigten med at benytte begrebet "normal istandsættelse" i lovforslagets motiver er at beskrive lovens udgangspunkt som modstykket til en særlig aftale om "nyistandsættelse", der er en fravigelse fra lejelovens almindelige udgangspunkt.

Med lovændringen afskaffes muligheden for at fravige lejelovgivningens almindelige udgangspunkt, hvorefter lejerens vedligeholdelsespligt i lejeperioden og lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning følges ad. Det er således efter de nye regler lejerens manglende vedligeholdelse i lejeperioden, som udløser en istandsættelsespligt ved fraflytning. Istandsættelse er dermed lejerens opfyldelse af den vedligeholdelsespligt, som lederen ikke har opfyldt i lejeperioden.

Der kan derfor ikke længere indgås aftaler om "automatisk" istandsættelse, idet dette indebærer, at lederen skal istandsætte, uanset om der er behov herfor. Istandsættelsen er hermed alene udtryk for, at lederen ved fraflytning skal indhente den vedligeholdelse, som lederen ikke fik udført i lejeperioden.

Normal istandsættelse indebærer, at lederen skal aflevere det lejede i den stand, det blev overtaget, og lederen kan ikke tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end ved indflytningen. Lejerens pligt til at foretage istandsættelse (vedligeholdelse) ved fraflytning afhænger således dels af parternes aftale om vedligeholdelsesfordelingen, dels af om der konkret er behov for istandsættelse.

Lejelovens § 19, stk. 2, angiver, hvor ofte der skal udføres vedligeholdelse (istandsættelse). Bestemmelsen er derfor afgørende ved vurderingen af, om der konkret er behov for istandsættelse. I følge bestemmelse skal vedligeholdelse som følge af slid og ælde foretages så ofte, det er *påkrævet* under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

Ændringerne griber ikke ind i de almindelige hovedprincipper for lejerens fraflytning, herunder at lejerens skal betale for skader, som lejerens er ansvarlig for (misligholdelse), at lejerens skal betale for forringelser, der følge af slid og ælde, som lejerens skal udbedre som en del af lejerens istandsættelsespligt (vedligeholdelse), og at lejerens ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved indflytning.

Konkret medfører ændringen, at der ved fraflytning i alle lejemål, hvor lejerens har en del af vedligeholdelsespligten, fx den indvendige vedligeholdelse, skal tages stilling til lejerens istandsættelse på samme måde, som det efter de gældende regler sker for lejemål, hvor der ikke er aftalt vilkår om nyistandsættelse. Dette indebærer, at lejemålet skal gennemgås med henblik på at fastslå, hvilke dele af det lejede, der ikke fremstår i samme vedligeholdelsesstand som ved overtagelsen, samt om istandsættelse som følge heraf er påkrævet.

Vurderingen kan i sagens natur især være vanskelig i kortere lejeforhold, hvor lejemålet har været taget i brug i sædvanligt omfang uden, at det dog fremstår med nogen videre vedligeholdelsesmangler i forhold til den oprindelige stand. I så fald må der foretages en vurdering af den indvendige vedligeholdelsesstand for alle dele af det lejede med henblik på at fastslå, hvor i det lejede indvendig vedligeholdelse er påkrævet.

I længerevarende lejeforhold vil der, især hvis lejemålet er overtaget nyistandsat, være en formodning for, at lejerens vil skulle udføre indvendig vedligeholdelse over alt i det lejede, medmindre lejerens løbende har udført vedligeholdelse, når det har været påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Selv om lejerens tilstræber ikke som sådan at slide på det lejede, vil tiden og dermed almindelig ælde med tiden medføre, at istandsættelse bliver påkrævet, herunder fx som følge af, at nymalede vægge falmer og synliggør, hvad der har været ophængt på eller placeret ved væggen.

Generelt må det lægges til grund, at vurderingen af lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning må bero på en helhedsbetragtning af vedligeholdelsesstanden for de dele af det lejede, som lejerens har vedligeholdelsespligten for. I den forbindelse vil det skulle indgå i vurderingen, hvis dele af det lejede afleveres i bedre stand end ved overtagelsen. Dette forhold vil kunne begrunde, at andre dele af det lejede afleveres i ringere stand end ved overtagelsen forudsat, at lejemålets vedligeholdelsesstand samlet set ikke fremstår ringere end ved overtagelsen.

Udlejerens krav mod lejerens om istandsættelse ved fraflytning kan overordnet inddeles i 2 typer:

- Krav om udbedring af misligholdelse
- Krav om udførelse af vedligeholdelse

Ved krav om udbedring af misligholdelse forstås i vejledningen, at kravet er en følge af lejerens uforsvarlige adfærd, jf. pkt. 4.3 nedenfor. Ved krav om udførelse af vedligeholdelse forstås, at kravet ikke er en følge af lejerens uforsvarlige adfærd, men derimod en følge af almindelig brug, som lejerens hæfter for som følge af lejerens vedligeholdelsespligt. jf. pkt. 4.4 nedenfor.

4.3. Misligholdelse

Ved misligholdelse forstås i denne vejledning, at det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig og skadefremkaldende adfærd. Det er en forudsætning for, at udlejerne kan gøre krav om udbedring af misligholdelse gældende, at lejerens ved uagtsomhed eller

forsæt har forvoldt skade på det lejede. Misligholdelse skal dermed ses i modsætning til almindelig slid og ælde, der er den naturlige virkning af lejerens almindelige brug af det lejede, som lejereren hæfter for i henhold til lejerens vedligeholdelsespligt, jf. nedenfor.

Misligholdelse kan fx være hundekrads på karmene, brandmærker på køkkenbordpladen eller ridser eller andre skader på gulvene, der ikke kan betragtes som forringelser som følge af almindelig slid og ælde.

Grænsen mellem almindelig slid og ælde og misligholdelse beror på de konkrete forhold og kan i nogle tilfælde være vanskelig at fastsætte. Dette kan illustreres ved et eksempel, hvor lakken på et lakeret trægulv er gennemslidt, så træet har taget skade og derfor må afslibes. Selvom sliddet skyldes almindelig brug, er der tale om misligholdelse, fordi lejereren ikke tilstrækkeligt effektivt har afværget skaden. Har lejereren vedligeholdelsespligten, burde lejereren have vedligeholdt gulvet med lak. Hvis pligten hviler på udlejereren, burde lejereren have gjort udlejereren opmærksom på vedligeholdelsesbehovet, inden skaden opstod. Den omstændighed, at lejereren ikke i tilstrækkeligt omfang har søgt at afværge skaden, bevirker, at skaden må anses at være en følge af lejerens misligholdelse af vedligeholdelsespligten.

En part hæfter altid for skader, der er en følge af partens misligholdelse. Det gælder uanset, om der er tale om skader på de dele af det lejede, der er omfattet af den anden parts vedligeholdelsespligt. Lejereren skal fx betale for udskiftning af en ødelagt rude, selvom vedligeholdelsespligten for ruden påhviler udlejereren, hvis ruden er ødelagt som følge af lejerens misligholdelse.

4.4. Vedligeholdelse

4.4.1. Vedligeholdelsesbegrebet

Ved vedligeholdelse forstås i lejeretlig sammenhæng de arbejder, som udføres med henblik på at opretholde den tilstand, som parterne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på. Vedligeholdelse i lejeretlig forstand kan således udtrykkes som de arbejder, der sletter sporene efter slid og ælde samt skader, som følge af misligholdelse. I modsætning hertil er forbedringer de foranstaltninger, som øger brugsværdien af det lejede.

Udlejerens krav om udbedring af sporene efter almindelig slid og ælde forudsætter ikke, at lejereren ved uagtsomhed eller forsæt har forvoldt skade på det lejede. Lejereren hæfter også for hændelige skader på de dele af det lejede, der er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

Vedligeholdelsen sigter således på at genetablere brugsværdien, af det, der vedligeholdes. Vedligeholdelse omfatter således såvel den løbende vedligeholdelse, som består i udbedring af skader, som følge af misligholdelse, slid og ælde, efterhånden som de opstår, som den udskiftning og fornyelse af nedslidte eller beskadigede bygningsdele og indretninger m.v. der bliver nødvendig, når disse er udtjente og ikke længere kan repareres.

Også i forhold til begrebet "renholdelse" må der sondres. Vedligeholdelse omfatter ikke de arbejder, som har til formål at renholde ejendommen. Typiske eksempler herpå er den løbende trappevask og fejning af adgangsarealer, som skal holdes udenfor vedligeholdelsesbegrebet. Overgangen er dog ikke skarp, idet renholdelse i visse sammenhænge har virkning som vedligeholdelse. Samtidig kan renholdelse være et nødvendigt element i et vedligeholdelsesarbejde, hvor oprydning og rengøring nødvendiggøres af de udførte arbejder.

Som udgangspunkt vil renholdelse ikke være en del af vedligeholdelsesarbejderne på ejendommen. Da der imidlertid kan forekomme renholdelsesarbejder, der indgår som et led i et vedligeholdelsesarbejde, vil der være nødvendigt at vurdere karakteren af det enkelte renholdelsesarbejde for at kunne tage stilling til, om det indgår som et naturligt led i et samlet vedligeholdelsesarbejde.

4.4.2. Vedligeholdelsespligten

Efter lejelovens § 19 har udlejeren, medmindre andet er aftalt, pligt til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige indvendigt og udvendigt. Lejeren skal dog, medmindre andet er aftalt, foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

Det fremgår nu som følge af ændringen udtrykkeligt af lejelovens § 21, at der ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Ligesom for anden overfladebehandlings vedkommende omfatter lakering af gulve tillige den melleslibning, som er en nødvendig del af korrekt udført gulvlakering. Egentlig gulvafslibning, der udføres som et led i en renovering af gulvet, er ikke omfattet af den indvendige vedligeholdelse. Udvendig vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse, uanset om det foregår i eller uden for lejligheden.

Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, skal udlejeren på en konto for lejligheden afsætte et fast årligt beløb til lejlighedens indvendige vedligeholdelse. Beløbet opkræves over huslejen.

Ejendommen skal vedligeholdes såvel indvendigt som udvendigt så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Det gælder uanset, om pligten til vedligeholdelse påhviler lejeren eller udlejeren, jf. lejelovens § 19, stk. 2.

4.4.3. Aftaler om vedligeholdelsespligten

Udlejeren og lejeren kan fravige vedligeholdelsesfordelingen i lejelovens § 19, jf. § 24. Fravigelserne sker typisk ved aftaler om, at lejeren overtager dele af udlejerens vedligeholdelsespligt. Det er en almindeligt brugt fravigelse at aftale, at lejeren overtager udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse, men det ses også i praksis, at lejeren ved aftale overtager bestemte dele af udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt. Det er ofte vedligeholdelse af bestemte indretninger inde i lejemålet så som vand- og gashaner og elafbrydere og lignende, som ved aftale overføres til lejeren vedligeholdelsespligt.

Med lovændringen er muligheden for at fravige lovens fordeling af vedligeholdelsespligten dog blevet begrænset. Det følger således af lejelovens § 24, stk. 2, at fravigelse af lovens regler ikke kan ske til skade for lejeren for så vidt angår lejeren overtagelse af dele af pligten til udvendig vedligeholdelse i ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV (reglerne om omkostningsbestemt leje mv.). Dog kan det fortsat aftales, at lejeren af lejemål, hvortil der hører brugsret til en have, ved aftale kan påtage sig pligten til at vedligeholde haven.

Efter ændringsloven kan det endvidere ikke længere aftales, at lejeren skal vedligeholde oftere, end det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Parterne kan således ikke længere aftale, at det lejede skal nyistandsættes, når dette ikke kan anses at være påkrævet.

Overtager lejeren lejemålet nymalet, kan lejeren dog efter ændringen fortsat komme til at skulle aflevere det lejede nymalet. Det vil være tilfældet, hvis lejeren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, og lejeren ikke løbende i lejeperioden har udført den fornødne indvendige vedligeholdelse. I så fald afleverer lejeren det lejede i en stand, hvor vedligeholdelse er påkrævet, hvorfor der påhviler lejeren en pligt til at istandsætte lejemålet ved fraflytning.

At det lejede skal vedligeholdes så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, indebærer en retlig standard for, hvornår en part i lejeforholdet kan forlange, at den anden part udfører vedligeholdelse. Standarden indebærer, at krav om vedligeholdelse først kan rejses, når de forhold, som kravet støttes på, ikke er af et uvæsentligt omfang. Der skal således være tale om vedligeholdelsesbehov af et vist omfang, før der kan kræves udført vedligeholdelse. Den samme vurdering skal anlægges, når det skal vurderes, om lejeren har pligt til at istandsætte ved fraflytning.

Aftaler om vedligeholdelsespligtens fordeling er udgangspunktet for vurderingen af istandsættelsen ved fraflytning, da aftalerne er afgørende for, om der kun hæftes for skader, som følge af misligholdelse, eller om der også hæftes for vedligeholdelsesmangler, der er en følge af almindelig brug. Afgørelsen af,

hvorvidt der er tale om almindelig slid og ælde, som lejereren skal istandsætte ved fraflytning som følge af lejerens vedligeholdelsespligt, beror på en konkret vurdering. Der må således i det konkrete tilfælde foretages en vurdering af, om der er tale om en vedligeholdelsesmangel eller en skade, som følge af misligholdelse, for at kunne afgøre, hvem istandsættelsen påhviler.

Skjolder efter billeder, huller efter skruer, mærker efter sko på paneler og afskallede døre vil som udgangspunkt være omfattet af begrebet slid og ælde, som lejereren kan komme til at hæfte for ved fraflytning, hvis lejereren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse. Vurderingen må dog tage udgangspunkt i, om forholdene er opstået som følge af sædvanlig brug af det lejede. Er der fx tale om et usædvanlig omfattende antal huller i væggene, vil forholdet efter omstændighederne kunne henføres under misligholdelse.

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

4.5. Lejemålets stand ved indflytning

Udlejereren bestemmer selv som udgangspunkt, om lejemålet skal udlejes nyistandsat, eller som det forefindes. Som andre vilkår i lejeforholdet beror dette forhold på, hvad parterne kan opnå enighed om ved indgåelse af lejekontrakten.

4.6. Den konkrete vurdering af lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning

Forudsætningen for, at udlejereren kan rejse krav om istandsættelse, er, at udlejereren har iagttaget reglerne om ind- og fraflytningssyn og om rettidig fremsættelse af krav om istandsættelse.

Det fremgår nærmere ovenfor, at lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning efter lovændringerne afhænger af parternes aftale om fordelingen af vedligeholdelsespligten, jf. pkt. 4.3. For at fastlægge istandsættelsespligten er det derfor nødvendigt først at afgrænse lejerens vedligeholdelsespligt ifølge lejeaftalen, idet det nu følger af lejelovens § 24, at lejereren ikke kan tilpligtes at istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

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 lejereren har boet i lejemålet.

Har lejereren overtaget pligten til at foretage indvendig vedligeholdelse, skal lejereren vedligeholde lejemålet med maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i lejeperioden, så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Vedligeholdelsespligten afhænger ikke af, om vedligeholdelsesbehovet konstateres under lejemålets beståen eller ved fraflytning. Dette indebærer, at lejerens almindelige vedligeholdelsespligt efter en konkret vurdering kan medføre, at der ved fraflytning skal udføres istandsættelsesarbejder, som i begrænset omfang bringer lejemålet i en bedre stand end den stand, hvori lejereren overtog det. Dette svarer til, når lejereren udfører vedligeholdelse i lejeperioden ved at male væggene. Hvis ikke væggene var nymalede ved overtagelsen, medfører vedligeholdelsen, at det lejede nu er i bedre stand end ved overtagelsen. I modsat fald ville udlejereren ikke kunne få udført den vedligeholdelse, som udlejereren har krav på, da dette bl.a. sker ved, at lejemålet nymales.

Da lejereren imidlertid ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen, jf. lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt., må udlejerens krav på istandsættelse dog reduceres skønsomt, så lejereren efter en samlet helhedsvurdering af de dele, som lejereren har vedligeholdelsespligten for, ikke kommer til at hæfte for istandsættelse, som bringer det lejede i bedre stand end ved overtagelsen.

I praksis vil der være en margin for det skøn, der kan indebære, at lejereren efter omstændighederne i begrænset omfang kommer til at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen.

Lejerens istandsættelsespligt beror altid på en vurdering af de faktiske forhold med henblik på at fastslå istandsættelsesbehovet.

For lejemål, som overtages nyistandsat, vil lejereren efter omstændighederne kunne være forpligtet til at aflevere det lejede nyistandsat. Har lejereren ikke opfyldt sin vedligeholdelsespligt, og er der tale om en lejeperiode af sædvanlig længde, må lejereren som hovedregel skulle påregne at aflevere det lejede nyistandsat.

En lejer, der har overtaget et lejemål pænt og velholdt, kan godt tilpligtes at istandsætte lejemålet ved fraflytning, hvis lejemålet trænger til vedligeholdelse jf. lejelovens § 19, stk. 2, og lejereren har den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden forudsat, at lejereren ikke herved samlet set afleverer det lejede i en bedre vedligeholdelsesstand end ved overtagelsen.

4.7. Ikke bedre stand end ved indflytning

Lejereren kan ikke tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end den stand, hvori lejereren overtog det lejede, jf. lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt. Reglen kan ikke fraviges til skade for lejereren.

Ved fraflytning må man ved en konkret vurdering søge at fastlægge omfanget af lejers pligt til istandsættelse. Denne fastlæggelse vil kunne resultere i, at lejereren forpligtes til at sætte en del af det lejede i bedre stand end ved indflytning, når blot lejemålet ikke herved i sin helhed kommer til at fremtræde i bedre stand end ved indflytning.

De udgifter til istandsættelse, som lejereren er ansvarlig for, må ikke overstige, hvad der er rimeligt og sædvanligt.

Hvis lejereren ikke opfylder pligten ifølge kontrakten til at vedligeholde eller behandle det lejede forsvarligt i lejeperioden, kan det betyde, at udlejereren må udskifte bygningsdele eller inventar. Lejereren vil ofte skulle betale hele udgiften hertil. Skal gamle bygningsdele eller lignende skiftes, vil udlejereren dog kunne opnå en gevinst ved at erstatte dem med nye. Kravet mod lejereren må i den situation efter omstændighederne reduceres skønsomt. Begrænses udlejerens krav ikke i den situation, vil konsekvensen tillige være, at lejereren i strid med lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt., tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, den 21. oktober 2015

INGER STØJBERG

/ Frank Bundgaard

Eksempel på indflytningsrapport

Køkken, bad og toilet

Skema 2	Køkken		Badeværelse		Toilet	
	Tilstand	Giver anledning til	Tilstand	Giver anledning til	Tilstand	Giver anledning til
Loft						
Vægge						
Gulve						
Vinduer						
Træværk						
Elafbrydere/stik						
Radiatorer/rør						
WC-kumme						
Cisterne						
Vaskekumme						
Badekar						
Bruseniche/-kabine						
Vandhaner						
Fliser						
Køkkenbord						
Køkkenvask m.v.						
Køkkenskabe						
Døre						

Inventar

Skema 3	Argang	Fabrikat og model	Tilstand	Repareres/ udskiftes	Repareres ikke	
Komfur						
Emhætte						
Køleskab						
Opvaskemaskine						
Vaskemaskine						
Tørretumbler m.v.						
Porttelefon m.v.						
Antennestik						

Eksempel på fraflytningsrapport

FRAFLYTNINGSRAPPORT

Lejemål nr.:

Beliggende:

Udlejer:

Lejer:

Lejers nye adresse:

Fraflytningsdato (tidspunktet, hvor samtlige nøgler afleveres): Besigtigelse foretaget den:

Er der udarbejdet en indflytningsrapport?

(sæt x)

☐ Ja

☐ Nej

Skemaet nedenfor udfyldes med angivelse af et eller flere af de nedenfor nævnte bogstaver i hver enkelt rubrik.

Tilstand:

N = Nystandsæt **S** = Slidt, men brugbar
G = God stand **F** = Forefindes ikke
D = Dårlig stand

Giver anledning til:

IO = Ikke i orden, menskal ikke udbedres for lejers regning **R** = Reparerer for lejers regning
A = Afslibes/afhøvles/afrenses for lejers regning **T** = Tapetseres for lejers regning
L = Lakeres for lejers regning **U** = Udskiftes/genanskaffes for lejers regning
M = Males for lejers regning **RG** = Rengøres for lejers regning

Værelser og entre

Skema 1	Værelse		Værelse		Værelse		Værelse		Værelse		Entre			
	Tilstand	Giver anledning til	Tilstand	Giver anledning til	Tilstand	Giver anledning til	Tilstand	Giver anledning til	Tilstand	Giver anledning til	Tilstand	Giver anledning til	Tilstand	Giver anledning til
Loft														
Vægge med tapet														
Vægge med maling														

Køkken, bad og toilet

Skema 2	Køkken		Badeværelse		Toilet	
	Tilstand	Giver anledning til	Tilstand	Giver anledning til	Tilstand	Giver anledning til
Loft						
Vægge						
Gulve						
Vinduer						
Træværk						
Døre						
Elafbrudere/stik						
Radiatorer/rør						
WC-kumme						
Cisterne						
Vaskekumme						
Badekar						
Bruseniche/-kabine						
Vandhaner						
Vaskemaskine						
Opvaskemaskine						
Fliser						
Køkkenbord						
Køkkenvask m.v.						
Køkkenskabe						
Køleskab						
Komfur						
Emhætte						

Særlige bemærkninger:
