Tjekliste til fraflytningssyn

Efter lejelovens § 187 · Ejendomsdrift

Udlejer du mere end en beboelseslejlighed, skal du holde fraflytningssyn senest 2 uger efter, at du har fået at vide, at lejeren er flyttet. Lejeren indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel og skal have fraflytningsrapporten ved synet. Krav om istandsættelse, der ikke står i rapporten, kan du ikke rejse. Det står i lejelovens § 187.

Før synet

- ☐ **Afklar, om du har pligt til syn**
  Pligten gælder, når du udlejer mere end en beboelseslejlighed. Udlejer du kun en, skal kravet om istandsættelse gøres gældende senest 2 uger efter fraflytningsdagen.
  Lejeloven § 187, stk. 2 og 3

- ☐ **Notér, hvornår du fik at vide, at lejeren var flyttet**
  Lejeren skal være ude senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Fristen for synet regnes fra det tidspunkt, du blev bekendt med fraflytningen.
  Lejeloven § 187, stk. 1 og 3

- ☐ **Find indflytningsrapporten og lejekontrakten frem**
  Lejeren skal aflevere boligen i samme stand som ved overtagelsen, bortset fra slid og ælde, der ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Rapporten viser standen dengang, og kontrakten viser, hvem der vedligeholder hvad.
  Lejeloven § 187, stk. 1

- ☐ **Indkald lejeren skriftligt**
  Mindst 1 uge før synet. Er lejeforholdet opsagt eller ophævet, kan I aftale et kortere varsel.
  Lejeloven § 187, stk. 3

- ☐ **Hold synet til tiden**
  Senest 2 uger efter, at du har fået at vide, at lejeren er flyttet.
  Lejeloven § 187, stk. 3

Under synet

- ☐ **Gå boligen igennem rum for rum**
  Skriv konkret, hvad du ser, og hvor i rummet det er. Hold det op mod indflytningsrapporten, og tag fotos med numre, som du skriver i rapporten.

- ☐ **Skeln mellem slid og ælde og skader**
  Lejeren kan ikke pålægges at bringe boligen i bedre stand end ved overtagelsen, og almindeligt slid og ælde uden for lejerens vedligeholdelsespligt betaler lejeren ikke for.
  Lejeloven § 187, stk. 1

- ☐ **Aflæs målere og tæl nøgler**
  Skriv målerstande og antal afleverede nøgler i rapporten, så forbrugsregnskabet og nøgleafleveringen er dokumenteret.

- ☐ **Skriv alle krav i fraflytningsrapporten**
  Udgifter til istandsættelse, der ikke står i rapporten, er lejeren uvedkommende.
  Lejeloven § 187, stk. 2 og 4

Efter synet

☐ **Giv lejeren rapporten**
Ved synet. Er lejeren ikke til stede eller vil ikke kvittere, så send den senest 2 uger efter synet.
Lejeloven § 187, stk. 4

☐ **Gør kravet gældende inden for 2 uger**
Senest 2 uger efter synet. Holdes synet ikke, indkaldes lejeren ikke, eller får lejeren ikke rapporten som beskrevet, bortfalder kravet på istandsættelse.
Lejeloven § 187, stk. 2 og 5

☐ **Opgør depositum**
Et krav, der er bortfaldet efter reglerne ovenfor, kan ikke trækkes fra depositum.

Godt at vide

• Fristerne gælder ikke for mangler, der ikke kunne ses ved sædvanlig agtpågivenhed, eller hvis lejeren har handlet svigagtigt (§ 187, stk. 2).

• Holdt du ikke indflytningssyn, selv om du havde pligt til det, bortfalder kravet på istandsættelse som udgangspunkt, medmindre det skyldes skader, lejeren er ansvarlig for (§ 90, stk. 3).

• Reglerne om syn, indkaldelse, rapport og bortfald kan ikke fraviges i lejekontrakten til skade for lejeren (§ 189).

Tjeklisten er vejledende og ikke juridisk rådgivning. Den konkrete sag kan ligge anderledes, og fristerne regnes i kalenderdage.
Kilde: Lejeloven, lov nr. 341 af 22. marts 2022 med senere ændringer, § 90, § 187 og § 189. https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2022/341. Læst 17. oktober 2026.