

Udlejers ret til at få adgang til det lejede

af professor, lic.jur. Hans Henrik Edlund,
Aarhus Universitet

Artiklen indeholder en udførlig redegørelse for de forskellige bestemmelser i de tre lejelove, der giver udlejere ret til at kræve adgang til de dele af lejemål, som lejere har eksklusiv brugsret til. Retspraksis i tilknytning til bestemmelserne gennemgås, og det belyses endvidere, hvilke sanktionsmuligheder den anden part kan gøre gældende over for lejere og udlejere, der ikke overholder reglerne.

1. Indledning

Mens et lejemål består, har udlejere som det klare udgangspunkt ikke ret til at få adgang til det lejede uden lejernes samtykke. Lejeres beskyttelse mod, at udlejere ikke uden accept kan få adgang til det lejede, findes i, at lejere er tilsagt eksklusiv brugsret til det lejede. Når brugsretten er eksklusiv, vil udlejerens uopfordrede indtrængen i de lokaler, som lejerne råder over,¹ være uretmæssig indtrængen, der efter omstændighederne kan straffes efter straffelovens § 264, stk. 1, nr.1.² Udlejere kan derfor kun lovligt skaffe sig adgang til de lokaler, der er udlejede, såfremt der findes en særlig lov- eller aftalebaseret hjemmel hertil.

Det grundlovssikrede princip (§ 72) om boligens ukrænkelighed beskytter alene borgerne mod indtrængen fra statsmagtens side uden forudgående retskendelse og finder således ikke anvendelse i denne henseende.³

-
1. I et accessorisk værelseslejemål, jf. lejelovens § 82, litra a, og boligreguleringslovens § 4, stk. 4, er normalt aftalt, at lejer har eksklusiv brugsret til et eller flere værelser, men ikke til de øvrige dele af den pågældende bolig. Udlejer, der selv bor i boligen, kan derfor ikke uden særlig hjemmel skaffe sig adgang til det eller de udlejede værelser.
 2. Se herom nærmere *Gorm Toftegaard Nielsen, Thomas Elholm og Morten Niels Jakobsen: Kommenteret straffelov, speciel del, 11. udg. (2017), s. 512-517.*
 3. Jf. f.eks. *Jens Peter Christensen, Jørgen Albæk Jensen og Michael Hansen Jensen: Dansk Statsret, 3. udg. (2020), s. 333.* Menneskerettighedskonventionens artikel 8 om retten til respekt for privatliv og familieliv udtrykker det samme.

For så vidt angår erhvervslejemål, hvortil der er offentlig adgang, forholder det sig som udgangspunkt anderledes, men her må lejere inden for lovgivningens rammer frit kunne fastsætte restriktioner for, hvem der skal have lov til at få adgang, således at bestemte personer kan afvises, jf. således GD 2000/2 V.

I nogle tilfælde aftales det, at udlejere har nøgler til lejemålet. Også selv om en sådan aftale ikke er indgået, må nøgler til lejemålet imidlertid ikke anvendes af udlejerne, medmindre lejerne har accepteret det på forhånd, eller såfremt der foreligger en nødretslignende situation, som berettiger udlejerne til alligevel at trænge ind i lejemålet, f.eks. i tilfælde af behov for uopsættelige reparationer, jf. nærmere nedenfor i afsnit 3.

I mange tilfælde har udlejere og lejere sammenfaldende interesser i, at udlejerne får adgang til lejemålene, da det som hovedregel også vil være en fordel for lejerne, at udlejerne eller dennes folk kan komme ind og f.eks. foretage vedligeholdelsesarbejder eller aflæse målere. Lovgivningens regler om udlejerens ret til at skaffe sig adgang er møntet på de ind i mellem forekommende, men nok forholdsvis sjældne tilfælde, hvor lejere af forskellige årsager ikke finder det nødvendigt at åbne deres døre for udlejere, og hvor det derfor ikke har været muligt at indgå ad hoc-aftaler om, at udlejerne skal have adgang.

I det følgende gennemgås lovens regler for, hvornår udlejere kan skaffe sig adgang til det lejede mod lejernes protest (afsnit 2 og 3), hvorledes ønsker fra udlejernes side om adgang skal varsles (afsnit 4), samt i afsnit 5 og 6, hvad der er retsvirkningerne af, at udlejere ikke varsler korrekt, hhv. at lejere ikke giver udlejere adgang i tilfælde, hvor de er berettigede dertil.

2. Lovhjemler om udlejers adgang

I lejeloven er udlejernes adgang reguleret af bestemmelserne i §§ 54-56.

Bestemmelserne har følgende ordlyd:

§ 54. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 55. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lederen.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har lederen krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

§ 56. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejerens. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

Lejelovens § 57 slår fast, at reglerne i §§ 55-56 ikke kan fraviges til skade for lejer. At § 54 tilsyneladende kan fraviges til skade for lejer ses at være uden betydning, da en forudgående aftale om, at udlejer skal kunne få adgang til lejemålet, selv om forholdene ikke kræver det, må formodes at ville kunne tilsidesættes i medfør af almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler, såfremt aftalen efter en helhedsbedømmelse må antages at ville være til skade for lejer.

Almenlejelovens §§ 32-34 er kopieret fra lejeloven, og i realiteten er der ingen forskel på de to regelsæt, selv om § 32, der svarer til lejelovens § 54, ikke kan fraviges ved aftale overhovedet, jf. almenlejelovens § 4. En yderligere forskel er, at beboerklagenævnet i § 34, stk. 2, er tillagt kompetence til at påbyde udlejer at færdiggøre arbejder, der er igangsat i det lejede.

I begge love findes således en sondring mellem arbejder, hvis udførelse ikke er til væsentlig ulempe for lejerens, som kræver varsling med 6 uger, og ”andre”, mere indgribende arbejder, hvor varslets længde skal være tre måneder. Nærmere fastlæggelse af, hvilket varsel der er påkrævet, findes nedenfor i afsnit 3.

I erhvervslejeloven findes adgangsreglerne i §§ 25-28. De er også i vid udstrækning modelleret over lejelovens regler, men afviger på nogle punkter herfra. § 25 om ret til adgang, når forholdene kræver det, er identisk med lejelovens § 54. Det samme gælder reglen i § 28 om pligt til at færdiggøre arbejder, der svarer ganske nøje til lejelovens § 56. Derimod findes i § 27 en bestemmelse med denne ordlyd:

§ 27. Udlejeren kan iværksætte arbejder i det lejede med det varsel, der er angivet i stk. 2. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Stk. 2. Varsling om iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig, og varslet er 8 uger. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder tillige anvendelse på arbejder uden for det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdernes gennemførelse.

Som det ses, er det følgende forhold der adskiller erhvervslejelovens regler fra pendanterne i leje- og almenlejelovene:

- Varslets længde (8 uger fraregnet juli måned gældende i alle tilfælde uanset arbejdets karakter),

- at reglen om adgang til at iværksætte arbejder også gælder for arbejder, der skal foretages *uden for* det lejede
- bestemmelsen om, at varsling skal være skriftlig.

Kun erhvervslejelovens §§ 27, stk. 2 og 3, og 28 (om pligt til færdiggørelse) er gjort ufravigelige til skade for lejer, jf. lovens § 30. Effekten heraf er, at der ikke lovligt kan indgås forhåndsaftaler om, at udlejer skal kunne få adgang med kortere varsel end 8 uger. Aftaler kan dog naturligvis indgås, når behovet er opstået, og udlejer henvender sig til lejer med henblik på at aftale nærmere og for at sondere, om det vil være nødvendigt at afgive varsling over for lejer.

Fravigeligheden af § 27, stk. 1, derimod åbner for, at det er muligt på forhånd, eventuelt i lejekontrakten, f.eks. at aftale, at udlejer skal have ret til at få adgang, også når formålet hermed er et andet end at udføre arbejder i det lejede.

I erhvervslejelovens § 26 findes endvidere en udtrykkelig regel om, at udlejer ikke ensidigt kan ændre identiteten af det lejede mod lejers vilje. Tilsvarende bestemmelse genfindes ikke i de to øvrige love, men principperne udtrykt heri må i henhold til retspraksis på området antages at gælde på tilsvarende vis for boliglejemål, jf. herom nærmere *Bitten Wisning Kjærgaard* i hendes bidrag til dette festskrift.

Har udlejer krævet at få adgang med henvisning til, at der skal udføres arbejder i det lejede, som indebærer ændringer af det lejedes identitet, gælder for alle typer af lejemål, at lejer ikke er forpligtet til at give adgang, da ombygningen ikke kan gennemføres uden lejers accept. Se således f.eks. GD 2007/47 Ø samt forudsætningsvist TBB 2018.7 Ø.

Alle tre love indeholder som beskrevet identiske regler om, at udlejer uden varsel kan foretage uopsættelige reparationer, når forholdene kræver det. En kort beskrivelse af retstilstanden i disse situationer findes nedenfor i afsnit 3.3

I de tre lovkomplekser findes også den generelle regel, hvorefter udlejer ”har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.”⁴ Man kan berettiget spørge, om bestemmelsen overhovedet har en selvstændig betydning, da den i alle tre regelsæt er fulgt op af mere specificerede bestemmelser.

At § 54 ikke skal tillægges selvstændig betydning bekræftes muligvis af, at det af lejelovens § 93, stk. 1, litra c, hhv. erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 3. fremgår, at lejemålet kan ophæves, hvis lejer ikke giver adgang til udlejer, hvor denne er berettiget dertil efter § 54 hhv. § 25, mens der

4. Lejelovens § 54, almenlejelovens § 32 og erhvervslejelovens § 25.

ikke henvises til de efterfølgende og mere specificerede adgangsbestemmelser. Praksis vedrørende disse ophævelsesbestemmelser er behandlet nedenfor i afsnit 6 og har ikke taget notits af, at der ikke i reglen er henvist til § 54 hhv. § 25. I den tilsvarende ophævelsesbestemmelse i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 3, er blot henvist til kapiteloverskriften (kapitel 7). Det forekommer berettiget at slutte, at alle tre ophævelsesbestemmelser skal håndhæves på samme vis, således at der kan ophæves i tilfælde af adgangs nægtelse, også selv om udlejer ikke skal udføre arbejder i det lejede.

Nogle få retsafgørelser skal formentlig udlægges således, at lejelovens § 54 og de tilsvarende regler i de andre lejelove kan have selvstændig betydning i visse situationer, hvor der ikke er behov for omgående udførsel af reparationer, men hvor et kortere varsel end 6 uger er acceptabelt og nødvendigt.

Se således følgende praksis: TBB 2007.426 Ø: En lejer var af huslejenævnet (med tvivlsom hjemmel) blevet pålagt at udføre malerbehandling af vægge, lofter og træværk i lejligheden inden for en måned. Landsretten fandt, at udlejeren i denne situation havde rimelig grund til med hjemmel i lejelovens § 54 at anmode lejeren om adgang med henblik på at konstatere, om de pågældende vedligeholdelsesarbejder var blevet udført. Udlejers repræsentant havde to gange skriftligt krævet adgang med et kortere varsel end 6 uger, hvorfor det altså ikke var § 55, der blev anvendt. Da lejeren i begge tilfælde nægtede at lukke repræsentanten ind, kunne lejemålet ophæves. GD 2012/2 B: Udlejer ønskede at foretage en kontrolopmåling af et lejemåls areal. Her blev det anset for berettiget, at udlejer i medfør af lejelovens § 54 skulle have adgang med et kortere varsel end 6 uger i. GD 2007/37 Ø: Udlejer fik med henvisning til § 54 medhold i en begæring til fogedretten om være berettiget til at få adgang, hvor det var tilstrækkeligt sandsynliggjort, at lejer havde foretaget en ulovlig murgennembrydning. Endelig kan nævnes, at U 1999.1897 V (TBB 2000.32) muligvis er baseret på en tilsvarende fortolkning af reglen i § 54. Her nærede udlejeren mistanke om, at lejerne ulovligt fremlejede deres lejlighed, og krævede at få adgang med ca. 1 uges varsel. Lejerne svarede, at en besigtigelse ikke kunne finde sted med så kort varsel, men foreslog et tidspunkt ca. en måned senere. Landsretten udtalte, at udlejer ikke havde ført bevis for, at der aktuelt forelå sådanne forhold, der gav udlejer ret til at få adgang til lejemålet i medfør af lejelovens § 54, hvilket synes at forudsætte en opfattelse af, at § 54 kan anvendes til at få adgang med en kortere frist end 6 uger.

Lejelovens § 54 og de tilsvarende regler i de to andre love må således anses for at være bestemmelser, der i hvert fald sammenfatter indholdet af de efterfølgende specificerende regler om, i hvilke situationer det vil

være berettiget for udlejer⁵ at kræve at komme ind i lejemålet, men som tillige også må have selvstændig betydning i de tilfælde, hvor domstolene finder det velbegrundet, at udlejer skal gives adgang med en kortere frist end dem, der fremgår af de efterfølgende bestemmelser. Endvidere kan bestemmelsen formentlig anses for at være hjemlen for udlejer til at skaffe sig adgang i andre tilfælde, end hvor der agtes udført fysiske arbejder i lejemålet, jf. herom nedenfor i afsnit 3.1.

Ud over de netop beskrevne regler om pligt til at give adgang i forbindelse med udførelse af arbejder m.v. i det lejede, findes i lejelovgivningen andre regler, som også hjemler ret til adgang for udlejer selv, repræsentanter for udlejer og potentielle lejere, der interesserede i at bese et lejemål inden indgåelse af lejekontrakt. Identiske regler om, at lejere, hvis lejemål er opsagt og derfor skal fraflyttes i den nærmeste fremtid, skal give adgang til at besigtige lejemålene, findes i lejelovens § 97, stk. 1, almenlejelovens § 93, stk. 1, og erhvervslejelovens § 73.

I sidstnævnte lovbestemmelse er inkluderet den tilføjelse, at lejer på tilsvarende vis skal give adgang, såfremt den ejendom, hvori lejemålet er beliggende, skal sælges. Da lignende udtrykkelig hjemmel ikke findes for så vidt angår boliglejemål, er det relevant at spørge, om en sådan regel også gælder her. Retspraksis har været imødekommende over for udlejere i et sådanne tilfælde, jf. herved GD 2016/11 Ø, GD 1999/34 Ø og forudsætningsvist FM 2000.125 V. Adgangskravet har formentlig tilstrækkelig hjemmel i lejelovens § 54 eller, såfremt det ikke kan antages, i hvert fald i den almindelige kontraktretlige loyalitetspligt og skal under alle omstændigheder udøves under rimelig hensyntagen til lejers forhold.

Samme princip om, at lejer loyalt skal give adgang, må tillige gælde, hvor en lejer, hvis lejemål er opsagt, i den nærmeste fremtid skal fraflytte, og udlejer påtænker at udføre en gennemgribende modernisering af lejemålet, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I så fald er det nødvendigt, at udlejer som foreskrevet i § 5, stk. 3, først indhenter en afgørelse fra huslejenævnet om, at lejemålet har en sådan stand, at det er muligt væsentligt at forøge det lejedes værdi. Af forarbejderne til denne bestemmelse⁶ fremgår, at det er udlejers pligt at sørge for, at nævnet kan få adgang til lejemålet, og at adgang kan varsles med 6 ugers frist efter

5. I leje- og i erhvervslejeloven er ordlyden ”udlejer eller dennes stedfortræder”, mens der i almenlejeloven alene står ”udlejer”. Forskellen er begrundet i, at alle almene udlejere er juridiske personer, hvorfor en tilføjelse om stedfortrædere ville være overflødig. Bestemmelserne skal med andre ord, trods de ikke identiske formuleringer, forstås på samme måde.

6. Lovforslag nr. 178 i folketingsåret 2019-2020, s. 17.

bestemmelsen i lejelovens § 55.⁷ Adgang må dog her trods henvisningen i forarbejderne formentlig kunne varsles med en betydeligt kortere frist med hjemmel i § 54.⁸

Endelig findes en næppe hyppigt benyttet regel i lejelovens § 62 og en ligelydende regel i erhvervslejelovens § 29, der giver udlejer ret til med 6 ugers varsel at råde over kælder- og loftsrum, hvis det er nødvendigt af hensyn til installation og drift af et varmeanlæg.

De senest omtalte muligheder for at skaffe sig adgang behandles ikke videre i det følgende.⁹

3. Arbejder mv., som berettiger udlejer til at få adgang

Reglerne i erhvervslejeloven er ikke helt de samme, som dem der gælder for boliglejemål. I det følgende behandles de to forskellige retsområder derfor hver for sig, hvor der er grund dertil.

3.1. Boliglejemål

I boliglejemål kan udlejer med hjemmel i § 55 hhv. § 33 med 6 ugers varsel iværksætte ”arbejder” i det lejede, når udførelsen heraf ”ikke er til væsentlig ulempe for lejer”. Såfremt der er tale om ”andre arbejder” er varslingsfristen 3 måneder. Bestemmelsernes ordlyd leder umiddelbart til en fortolkning, hvorefter udlejer alene har krav på at få adgang, hvor der skal udføres egentlige, fysiske arbejder i det lejede. Imidlertid kan det også i andre henseender være af betydning for en udlejer at få adgang, f.eks. hvor der skal aflæses målere, foretages en besigtigelse af skader, som lejer har rapporteret om til udlejer, eller hvor der kan være

7. I forarbejderne er ikke taget stilling til, hvorledes nævnets frist for at udføre besigtigelsen senest 4 uger efter modtagelse af anmodningen fra udlejer forholder sig til, at udlejer skal varsle adgang efter § 55 med 6 ugers varsel. Hertil kommer, at der jo ikke er tale om, at der skal udføres arbejder i det lejede, mens det bebos af lejer.

8. Tilsvarende må gælde over for den ny lejer, hvor en fraflyttet lejer har indbragt sag for huslejenævnet om f.eks. lejens størrelse, og huslejenævnet har behov for at besigtige lejemålet, inden der træffes afgørelse.

9. I stedet kan om lejelovens § 97 henvises til *Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe: Boliglejeret*, 3. udg. (2019), s. 629-630, *Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjør Stolt: Lejeloven* (2015), s. 939-940, samt *Anne Louise Husen og Tove Flygare: Lejemålets ophør og brugsrettens overgang*, 2. udg. (2011), s. 381-382. Om lejelovens § 62 henvises til *Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjør Stolt: Lejeloven* (2015), s. 592-593.

begrundet mistanke om, at lejer har udført ulovlige og risikofremkaldende bygningsarbejder.

Retspraksis herom er ikke ganske klar. Især i almene boligorganisationer er det udbredt, at der med støtte i U 2002.1939 Ø (TBB 2002.363)¹⁰ med 6 uger varsles sundhedseftersyn med henblik på at konstatere fejl, der kunne lede til f.eks. indeklima- eller andre sundhedsproblemer i lejemålet. Også hvor en privat udlejer efter modtagelse af naboklager flere gange varslede et ønske om at få adgang til et lejemål, som muligvis var vanrøgtet, fik udlejer medhold i sit krav, jf. TBB 2014.162 Ø. Endvidere kan vedrørende udlejning efter lejeloven henvises til U 2003.215 Ø, hvor lejer uberettiget afviste at lade udlejer besigtige vand- og fugtskader,¹¹ som lejer havde klaget over.¹²

Derimod er det temmelig entydigt fastslået i praksis, at udlejere ikke er berettigede til at få adgang til lejemål alene med henblik på at konstatere, om lejere – uden for vanrøgtstilfældene – opfylder deres forpligtelser til at vedligeholde lejemålene indvendigt, jf. U 2013.273 V (TBB 2013.103) (ny udlejer uden konkret anledning), TBB 2014.942 Ø (ønske støttet på løs antagelse af, at lejemålets vinduer ikke var tilstrækkeligt malerbehandlet indvendigt) og TBB 2017.440 Ø (udlejer uden konkret anledning). Se i samme retning også U 2016.1739 Ø (TBB 2016.476), hvor det ikke blev anset for tilstrækkeligt underbygget, at udlejer havde behov for at undersøge, om lejemålet var forsvarligt sikret mod rotteangreb, og om der var behov for at skifte radiatorer og et relæ.

Trykt retspraksis indeholder ikke afgørelser om udlejers ret til at få adgang med henblik på at aflæse forbrugsmålere, der ikke kan fjernaflæses. Årsagen hertil må formodes at være, at man i disse tilfælde normalt skønner et (højt) forbrug for de lejere, der ikke vil lukke op. Udlejer må dog have et berettiget krav på at få adgang i disse tilfælde eventuelt med hjemmel i § 54.

Konklusionen på baggrund af denne praksis må være, at domstolene anerkender, at udlejere kan have et retmæssigt behov for at besigtige lejemål, også selv om formålet hermed ikke er at udføre fysiske arbejder. Jo mere konkret velbegrundet anmodningen er, og jo mindre varslingen har undertoner af chikane, desto større er chancerne for, at udlejer vil få

10. I sagen fik udlejer ikke medhold i en påstand om ophævelse, men dette var begrundet i, at der ikke var givet tilstrækkeligt langt varsel. Landsretten udtalte klart, at udlejer med 6 ugers varsel har ret til at få adgang med henblik på at udføre et sådan eftersyn.

11. Lejers udlevering af fotografier af skaderne kunne ikke træde i stedet for en besigtigelse.

12. Endvidere kan nævnes, at det i U 2014.971 V (TBB 2014.167) forudsætningsvist antages, at udlejer kan få adgang med henblik på at foretage lydmålinger.

medhold. Kan den fornødne hjemmel hertil ikke findes i § 55 og de hertil svarende bestemmelser, kan det i stedet og med stor vægt anføres, at der er tale om tilfælde, hvor forholdene kræver at udlejer får eller skaffer sig adgang, jf. lejelovens § 54 og de hertil svarende regler i almenlejelovens 32 og erhvervslejelovens § 25. Er denne antagelse korrekt, kan der naturligvis som det mindre i det mere varsles adgang med de frister, der er foreskrevet i § 55.

Sondringen mellem arbejder, der skal varsles med 6 uger hhv. 3 måneder, lader sig ikke klart udlede af retskilderne. I forarbejderne til bestemmelserne i § lejelovens 55 hhv. almenlejelovens § 33 er ikke angivet retningslinjer overhovedet.¹³ Spørgsmålet ses heller ikke at være behandlet ofte i retspraksis, da udlejere, der kan være i tvivl, må formodes for en sikkerheds skyld at anvende den længste frist.

Praksis giver dog visse fingerpeg. Berettigede krav om at foretage en besigtigelse, hvor der ikke skal udføres arbejder, må – uanset om hjemlen skal findes i § 54 eller § 55 – under alle omstændigheder kunne gennemføres med 6 ugers varsel, jf. herved også U 2002.1939 Ø om et sundheds- eftersyn, der forventedes at ville have en varighed på ca. 6 minutter, og GD 2000.2 V om besigtigelse af lejlighedsskel, som skulle brandsikres. Endvidere blev det i TBB 2017.440 Ø implicit anerkendt, at installation af fibernet på ejendommen, som krævede adgang via en loftslem i lejers lejemål, kunne varsles med en kortere frist end tre måneder. TBB 2014.11 Ø når til det resultat, at 6 ugers varsel var tilstrækkeligt, hvor en maler skulle udbedre sætningsskader i vægge. I GD 2005/21 Ø var 6 uger et korrekt varsel, hvor der skulle installeres en dørtelefon i lejers lejlighed. TBB 2003.503 V anerkendte, at det med 6 ugers frist kunne varsles, at der skulle føres et rør gennem et skab i lejerens lejlighed til lejligheden ovenover, der var under renovering. Arbejdet kunne udføres på få timer.

Derimod vil arbejder, der er af længerevarende karakter (mere end nogle få dage), som ikke blot består i mindre reparationer og som i ikke ubetydelig grad vil indskrænke lejers brugsret midlertidigt, skulle varsles med det lange varsel på 3 måneder. Her tænkes f.eks. på ombygninger af køkken og/eller bad, jf. herved implicit TBB 2005.481 B og GD 2000/1 V, samt omfattende ombygninger, som dem der skulle udføres i f.eks. TBB 2008.290 Ø, TBB 2016.792 V og TBB 2018.7 Ø.

Såfremt en udlejer ønsker adgang af flere forskellige årsager, og grunden til, at der ønskes adgang, angives i forbindelse med varslingen, skal

13. Jf. hhv. FT 1978-79, tillæg A, sp. 2456 f., og FT 1997-98, tillæg A, s. 744. Indenrigs- og boligministeriets fortolkning er derimod kommet til udtryk i bemærkningerne til høringsudkast til sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven s. 401 f.

samtligede årsager, der er anført, være adgangsgivende for udlejer, for at påbuddet kan tillægges retsvirkning.

Se således TBB 2017.440 Ø, hvor udlejer havde angivet to forskellige grunde, hvoraf kun en fandtes berettiget. Udlejers ophævelse af lejemålet kunne under disse omstændigheder ikke fremmes.

Ombygninger og renoveringer af lejemål, som udlejer lovligt kan lade udføre uden at ændre det lejedes identitet, og som skal varsles mindst 3 måneder i forvejen, kan være så omfattende, at lejemålet ikke er beboeligt, mens arbejderne pågår. I henhold til lejelovens § 56 og almindelige loyalitetsprincipper skal arbejderne udføres på den måde, der er mest skånsom for og hensyntagende til lejeren. Derfor må der under alle omstændigheder siges at gælde en pligt for udlejer til f.eks. at stille alternative bade- og/eller toilet- og køkkenfaciliteter til rådighed for lejeren, mens dennes bad og/eller køkken renoveres.

I visse tilfælde er det nødvendigt, at lejeren fraflytter lejemålet, mens arbejderne udføres. I sådanne tilfælde kan ikke med hjemmel i lovgivningen og næppe heller i almindelige kontraktretlige loyalitetsprincipper siges at gælde en pligt for udlejer til at sørge for, at lejeren genhuses. Sådant pligt er alene foreskrevet i forbindelse med opsigelse og ekspropriation, jf. lejelovens §§ 85 a-d (opsigelse i forbindelse med ekspropriation) og almenlejelovens §§ 86 og 86 a (midlertidig eller permanent genhusning ved opsigelse pga. nedrivning eller ombygning).

Dog fremgår det for så vidt angår almene boliger af almenlejelovens § 86 a, stk. 2, at udlejer, hvor opsigelse pga. ombygning efter § 85, stk. 1, nr. 1, ikke er mulig, men fraflytning i en kortere periode er nødvendig, *kan* tilbyde lejer midlertidig genhusning.

Endvidere er i retspraksis blevet fastslået, at der findes fornøden hjemmel til, at en udlejer kan forlange, at en lejer fraflytter midlertidigt og lader sig genhuse, mens en renovering udføres.

Se TBB 2016.792 V. En boligorganisation skulle udføre en gennemgribende renovering af boligerne i en afdeling i form af nyt tag, nye gulve, nyt ventilationsanlæg med genvinding, nye vvs-installationer, isolering af loft og gulv og etablering af nye badeværelser. Arbejderne blev varslet med 3 måneders varsel, og indeholdt et påbud om, at lejer var nødt til at blive genhuset midlertidigt i 8-10 uger, da arbejderne gjorde det umuligt at bo i lejemålene. En lejer protesterede herimod med påstand om, at der ikke var hjemmel til at pålægge hende midlertidigt at fraflytte lejemålet. Landsretten fandt tilstrækkelig hjemmel i den almindelige regel om, at udlejer har adgang til ensidigt

at beslutte og gennemføre forandringer i det lejede. Afgørelsen har formentlig også præjudikatsværdi for så vidt angår lejemål omfattet af lejeloven og erhvervslejeloven, om end der består den forskel, at udlejere af almene boliger og af erhvervslejemål i modsætning til udlejere af lejemål omfattet af lejeloven har hjemmel til at opsig lejere, når ombygning medfører, at lejemålet må frafflyttes, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 2, og erhvervslejelovens § 62, stk. 2, nr. 2. Denne opsigelsesret har muligvis spillet ind ved afgørelsen på den måde, at retten til at forlange genhusning har været set som det mindre i det mere i forhold til, at udlejer alternativt kunne have opsagt lejemålet.

3.2. Erhvervslejemål

En vigtig forskel med hensyn til, hvilke formål der berettiger en erhvervsudlejer til at kræve adgang, sammenlignet med boligudlejer, er, at man i erhvervslejelovens § 27 ikke genfinder sondringen mellem mere og mindre indgribende arbejder. Alle arbejder skal varsles med samme frist, jf. herom nærmere nedenfor i afsnit 4.

De typer arbejder, der kan berettiger udlejer til at få adgang til erhvervslejemål, må antages at være de samme, som gælder for boliglejemål. Tilsvarende må gælde for erhvervsudlejerens ønske om at besigtige lejemålet med andre formål end at udføre fysiske arbejder, selv om der i § 27 også alene anvendes betegnelsen ”arbejder”. Relevant retspraksis herom er imidlertid såre begrænset, hvilket må formodes at skyldes, at der langt hyppigere er offentlig adgang til erhvervslejemål, og at der ikke er tale om, at lejere skal give adgang til deres personlige bopæl.

For så vidt angår udlejers pligt til at tilbyde erstatningslokaler (genhusning), mens der arbejdes i lejemålet, gælder der heller ikke for erhvervslejemål en pligt for udlejer.

En betydelig forskel mellem de to typer lejemål findes i erhvervslejelovens § 27, stk. 3. Heri foreskrives, at varslingsreglen for udførelse af arbejder i lejemål også gælder for arbejder ”uden for det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdernes gennemførelse.” Omfanget af de typer af arbejder, der omtales i § 27, stk. 3, må svare til de, der, hvis de skulle udføres i boliglejemål, skulle varsles med tre måneders varsel, jf. foran i afsnit 3.1.

Eksistensen af særreglen i erhvervslejelovens § 27, stk. 3, må antages at skyldes, at erhvervslejere for at undgå indtægtstab kan have et særligt behov for at kunne søge at imødegå kundetab bedst muligt, når synligheden af eller adgangsforholdene til lejemålet bliver begrænset, mens arbejderne står på. Se hertil f.eks. GD 2011/29 Ø, hvor en lejer, der ikke

var blevet varskoet om opsætning af et stillads foran ejendommen, fik tilkendt erstatning for omsætningsnedgang og tillige blev indrømmet et afslag i lejen.

Reglen i § 27, stk. 3, kan alene overtrædes af udlejere, da lejer ikke skal give adgang til områder uden for det lejede, som lejer ikke har eksklusiv brugsret til. Se i øvrigt generelt vedrørende konsekvenserne for udlejer af at undlade varsling nedenfor i afsnit 5.

3.3. Uopsættelige reparationer

I alle tre lejelove findes fuldstændigt enslydende regler om, at udlejer *uden varsel* kan foretage uopsættelige reparationer, når det er absolut påkrævet.

Bestemmelserne må siges at dække i de tilfælde, der normalt kan begrunde en indgriben af nødretslig karakter, jf. herved straffelovens § 14, tilfælde, hvor der ageres i overensstemmelse med principperne om *negotiorum gestio*¹⁴ på vegne af lejer samt i andre presserende tilfælde, hvor indgriben sker på vegne af andre end lejer, og hvor lejer selv er forhindret i at handle.

Udlejer må med denne hjemmel antages at have ret til at skaffe sig adgang, f.eks. når der er sket rørsprængninger, opstået en brand, eller hvis der er en alvorligt begrundet mistanke om, at der er opstået en anden situation, der kræver omgående indgriben, f.eks. hvis der er sket et dødsfald i lejemålet, eller hvor der er tilstrækkeligt begrundet mistanke om, at lejer har udført ulovlige og farlige bygningsarbejder i det lejede, jf. GD 2007/37 Ø om en murgennembrydning.

Se tillige GD 2001/10 V, hvor udlejer under en umiddelbar fogedforretning fik medhold i, at der omgående skulle gives adgang med henblik på, at der kunne foretages opbrydning af et gulv i lejers køkken og reparation af et utæt vandør, som en termografiundersøgelse havde påvist. Reparationen blev anslået til at have en varighed på ca. 4 timer.

4. Udlejers varsling om, at han ønsker adgang

En udlejer, der har behov for at få adgang til et lejemål, kan selvfølgelig starte med at varsle sit ønske herom, men i rigtig mange tilfælde er det hensigtsmæssigt for begge parter at indgå en aftale om, at udlejer gives

14. Se om dette begreb nærmere *Bo von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret*, 9. udg. (2019), s. 81-82.

adgang på et bestemt tidspunkt. I så fald skal udlejer naturligvis ikke iagttage varslingsreglerne.

Hvor en sådan aftale ikke kan indgås, eller hvor lejer trods aftale ikke giver udlejer adgang, vil det ofte være nødvendigt dernæst at foretage en formelt korrekt varsling. Lovgivningen opstiller ikke formkrav hertil. Dog fremgår af erhvervslejeloven – i modsætning til de andre love – udtrykkeligt, at varsling skal ske skriftligt, men andet kan aftales, da bestemmelsen er frit fravigelig. Imidlertid vil det formentlig undtagelsesfrit være således, at også boligudlejere af bevismæssige årsager afgiver skriftlig varsling.

Varsling kan i alle typer af lejemål fremsendes elektronisk, medmindre den pågældende lejer efter de regler, der gælder herom, ikke har pligt til at modtage elektronisk kommunikation fra udlejer.

Indeholder varslingen ikke en tilstrækkelig angivelse af, hvorfor udlejer ønsker at få adgang til det lejede, vil varslingen ikke kunne danne grundlag for sanktioner mod en lejer, der ikke efterkommer opfordringen.¹⁵ Med andre ord; der skal gives en rimelig begrundelse, således at lejer får mulighed for at vurdere, om han måtte være forpligtet til at give den adgang, der kræves.

Se hertil GD 2005/48 B, hvor en ophævelse blev anset for uberettiget, hvor udlejer to gange blot havde meddelt, at en inspektør skulle gives adgang til lejemålet. Er der angivet et formål, men er dette ikke fyldestgørende, kan udlejer heller ikke kræve at få adgang. I den forbindelse kan henvises til U 2014.971 V (TBB 2014.167), hvor der skulle optages nogle lydmålinger, men hvor det ikke var begrundet, hvorfor det var nødvendigt, at udlejer personligt skulle deltage. Vurderes de arbejder, der skal udføres, derimod at være beskrevet tilstrækkeligt informativt, kan varslingen tillægges retsvirkninger over for en lejer, der ikke imødekommer anmodningen, også selv om ikke alle detaljer fremgår klart, jf. TBB 2008.290 Ø.

Er formålet med, at udlejer skal have adgang, beskrevet så udførligt, som det kan kræves, må det formodes, at det er uden betydning, om der er henvist til de rigtige bestemmelser i lovgivningen, jf. U 2007.2965 V, hvor der var henvist til almenlejelovens § 33, stk. 3, i stedet for til stk. 1.

For eventuelt efterfølgende at kunne ophæve lejemålet, hvis lejer ikke efterkommer den anmodning, der ligger i en varsling, er det ikke et krav, at det i varslingen er angivet, at lejemålet kan ophæves, såfremt udlejer ikke gives adgang, jf. herved f.eks. GD 2012/32 V.

15. Derimod vil lejer efter omstændighederne kunne blive berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for udlejer, jf. nedenfor i afsnit 5.

I mange tilfælde, hvor der skal foretages omfattende renoveringer, f.eks. vinduesudskiftninger i samtlige bygninger, er det ikke praktisk muligt 3 måneder i forvejen at angive præcist hvilken dato og hvilket klokkeslæt, lejer skal være klar til at kunne modtage håndværkere m.fl., der af gode grunde ikke så tidligt i forløbet normalt har haft mulighed for at planlægge rækkefølgen af udførelsen af byggearbejderne. Endvidere vil der med en så lang varslingsperiode ofte vise sig uforudsete forhold, der kan medføre ændringer af det planlagte tidspunkt for arbejdernes udførelse. En foreløbig angivelse med et fornuftigt estimat af udførelsestidspunktet, der senere følges op af mere specificeret information, må i disse tilfælde normalt antages at være tilstrækkeligt.

Dukker udlejer eller dennes repræsentanter, herunder håndværkere m.fl., ikke op på det tidspunkt, som lejer er blevet varslet til, er lejer ikke umiddelbart forpligtet til at give adgang, når de pågældende på et senere tidspunkt måtte vise sig. I sådanne tilfælde kan lejer dog næppe kræve fornyet varsling med de frister, der er angivet i loven, men må lade sig nøje med at blive givet et varsel, der passer til omstændighederne, og som levner lejer passende tid til at indrette sig på det ændrede tidspunkt, såfremt ny adgang varsles kort tid efter udeblivelsen.

Varslingsfristen skal være mindst 6 uger hhv. 3 måneder i boliglejemål. En nærmere angivelse af, hvilke frister der gælder forskellige typer af arbejder, findes oven for i afsnit 3.1. I andre lejemål end boliglejemål gælder én frist på 8 uger med den tilføjelse, at samtlige dage i juli måned ikke medtælles. Varsles således udførelse af et arbejde mandag, den 15. juni, vil udlejer tidligst kunne kræve at få adgang fredag, den 11. september.

Som ved alle andre påbud begynder varslingsfristen først at løbe, når varslingen er kommet frem til lejer. Ved frister, der er angivet i uger, vil adgang skulle gives på den ugedag, der ligger det påkrævede antal uger efter den dag, hvor varslingen er modtaget. Drejer det sig om fristen på 3 måneder, kan udlejer kræve at få adgang på den dato, der ligger tre måneder efter fremkomstdagen, altså den 17. november, hvis varslingen er modtaget den 17. august. Er varslingen modtaget f.eks. den 31. i en måned, og der ikke er 31. dage i den måned, der følger tre måneder senere, må adgang skulle gives den 1. i den efterfølgende måned.

Har udlejer ikke foretaget varsling på korrekt vis og med korrekt varsel, er konsekvensen, at varslingen ikke kan tillægges retsvirkning efter sit indhold. Er der, når der ikke er tale om uopsættelige reparationer, slet ikke foretaget varsling, eller er varslingen ikke tilstrækkeligt begrundet, vil udlejer således ikke kunne kræve adgang, og lejers undladelse af at give adgang vil af denne årsag ikke kunne mødes med ophævelse fra udlejers side.

Er varslingsfristen angivet for kort, er det usikkert, hvad der gælder. Udlejer kan under ingen omstændigheder forlange, at lejer skal give adgang ved udløbet af den fejlagtigt angivne korte frist. Muligvis kan der dog repareres på den utilstrækkelige varsling ved efterfølgende at korrigere fristen over for lejer, således at der i to omgange sammenlagt gives et varsel med den rigtige længde i stedet for, at der skal foretages en helt ny varsling med korrekt frist.¹⁶

5. Lejers sanktionsmuligheder hvor udlejer ikke iagttager reglerne

Forsømmelse af at iagttage varslingsreglerne er misligholdelse fra udlejers side. Lejer vil derfor kunne påberåbe sig relevante misligholdelsesbeføjelser i den anledning.

Den mest oplagte beføjelse at anvende er at kræve erstatning. Ved at negligere varslingskravet har udlejer handlet culpøst, hvorfor der vil foreligge det fornødne ansvarsgrundlag. Også de øvrige erstatningsbetingelser skal være opfyldte, hvorfor boliglejere nok kun helt undtagelsesvist vil være berettigede til erstatning, da de for det første kan undlade at give adgang, og for det andet, hvis de alligevel tillader udlejer eller hans repræsentanter at komme ind, ikke kan påvise at have lidt nogen form for økonomisk tab, der kan kræves erstattet.

For erhvervslejemålenes vedkommende kan det derimod forholde sig anderledes.

I GD 2011/29 Ø opsatte udlejer uden at give varsel et stillads foran bygningen. Dette berettigede lejer til såvel erstatning for mistet omsætning som et afslag i lejen, mens generne stod på. I TBB 2010.63 V derimod fandtes der ikke at være den fornødne årsagssammenhæng mellem generne fra de uvarslede arbejder og den omsætningsnedgang, som lejeren kunne dokumentere.

For så vidt angår afslag i lejen må hovedreglen – trods udfaldet af GD 2011/29 Ø – være, at udførelse af arbejder på ejendommen og i det lejede er et led i udlejers pligt til at holde ejendommen i god stand, hvorfor der normalt ikke kan siges at være tale om en mangel, der berettiger lejer

16. Se dog – med forbehold – modsat *Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt: Lejeloven* (2015), s. 908.

til at anvende misligholdelsesbeføjelser,¹⁷ jf. herved f.eks. også den førnævnte TBB 2010.63 V.

Heri blev bl.a. udtalt: ”Da støjgenerne alene har stået på i en periode på omkring fem uger, og efter det oplyste om, at [lejers] omsætning trods arbejderne ikke har været reduceret væsentligt, finder landsretten, at indstævntes gener som følge af ombygningen ikke overstiger, hvad indstævnte som lejer må acceptere i forbindelse med udlejers ombygningsarbejder.”

I visse tilfælde kan udførelsen af sådanne arbejder dog muligvis på grund af særlige omstændigheder alligevel siges at udgøre en mangel.

TBB 1999.60 Ø er et sjældent eksempel på, at udførelse af arbejder (facaderenovering og opstilling af stillads) efter omstændighederne kan berettige en lejer (af en nyåbnet restaurant) til at hæve. Praksis om afslag er derimod mere omfattende: Ligesom i GD 2011/29 Ø fik lejerne i TBB 2004.547 B (støjgener for biograf uden for aftalte tidsperioder) og TBB 2002.110 V (flertal i boligretten tilkendte afslag, fordi cafélejemål havde været stort set uden værdi, mens renovering blev udført), midlertidige afslag i lejen som følge af gener fra de arbejder, der blev udført.

I erhvervslejemål vil der efter omstændighederne endvidere kunne nedlægges fagedforbud mod, at udlejer foretager arbejder uden for det lejede, jf. erhvervslejelovens § 27, stk. 3. Se hertil TBB 2005.427 Ø, hvor udlejer uvarslet havde påbegyndt byggeri af boliger på etagen over et supermarked, der medførte delvis inddragelse af et parkeringsareal, som blev anvendt af lejerens kunder. Generne var dog ikke tilstrækkelige til, at betingelserne for at nedlægge fagedforbud var opfyldte.

6. Konsekvenser for lejer ved manglende iagttagelse af pligt til at give adgang

Har udlejer foretaget korrekt varsel, og lejer alligevel vælger at undlade at give adgang, er den alvorligste konsekvens for lejer, at han risikerer, at udlejer uden yderligere foranstaltninger ophæver lejemålet. Hertil er der klar hjemmel i de ensartede bestemmelser i lejelovens § 93, stk. 1, litra c, almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 3, samt erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 3.

17. Jf. således *Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe: Boliglejeret*, 3. udg. (2019), s. 759, og *Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt: Lejeloven* (2015), s. 195-198.

Praksis herom er omfattende og skal ikke gennemgås i detaljer her.¹⁸

I følgende tilfælde vedrørende boliglejemål har udlejer fået medhold i, at lejemålet kunne ophæves, og at lejer som følge deraf kunne udsættes: TBB 2018.7 Ø, TBB 2014.162 Ø, TBB 2014.11 Ø, GD 2012/2 B, U 2007.2965 V (TBB 2007.760), TBB 2007.426 Ø, GD 2005/21 Ø, TBB 2004.507 V, U 2003.215 Ø (TBB 2003.47) og GD 2000.1 V. For så vidt angår erhvervslejemål findes så vidt ses kun afgørelsen GD 2000.2 V, hvor en butiksejer nægtede at give adgang til en udlejer, som ønskede at besigtige nogle lejlighedsskel, der skulle brandsikres efter påbud fra kommunen.

Også i disse tilfælde af ophævelse gælder den generelle regel om, at udlejer ikke kan påberåbe sig det pågældende forhold, hvis det er rettet, inden lejemålet ophæves, jf. lejelovens § 94, stk. 2, almenlejelovens § 91, stk. 2, og erhvervslejelovens § 70, stk. 2. Ophævelse kan altså afværges, hvis lejer når at give adgang – og udlejer kan eller bør acceptere det ændrede tidspunkt – inden ophævelsen modtages.¹⁹

Hvis lejer, efter at have modtaget en varsling, svarer tilbage, at det ikke er belejligt for vedkommende den pågældende dag, f.eks. på grund af sygdom eller afholdelse af en familiefest, og i stedet foreslår et alternativt tidspunkt, vil dette efter omstændighederne kunne være berettiget og medføre, at lejemålet ikke kan ophæves, såfremt der ikke åbnes på det varslede tidspunkt, jf. TBB 2020.432 V. Udfaldet kan begrundes i den almindelige kontraktretlige loyalitetspligt. I sådanne situationer må med andre ord foretages en konkret afvejning med skyldig hensyntagen til begge parter.

Som anført kræver ophævelse på grund af manglende adgangsgivelse ikke, at udlejer følger op herpå med en påmindelse eller lignende. En vis hurtig reaktion må dog kræves, for at udlejer ikke skal miste sin beføjelse til at ophæve som følge af udvist passivitet, jf. således TBB 2003.127 Ø, hvor der var forløbet 2 år, og den noget strenge GD 2012/32 Ø, hvor udlejer havde fortabt hæveadgangen ved ikke at følge op på lejers misligholdelse inden for en periode på ca. 5 uger.

18. I stedet henvises til litteraturen herom: *Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe: Boliglejemål*, 3. udg. (2019), s. 728-731, *Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt: Lejeloven* (2015), s. 907-908, *Anne Louise Husen og Tove Flygare: Lejemåls ophør og brugsrettens overgang*, 2. udg. (2011), s. 294-299. For erhvervslejemålenes vedkommende henvises til *Karin Laursen, Katja Paludan og Lars Langkjær: Erhvervslejeloven med kommentarer*, 2. udg. (2019), s. 489-490, og *Karin Laursen: Erhvervslejeret*, 2. udg. ved *Kristin Jonasson og Andreas Antoniadis* (2013), s. 575-576.

19. Jf. *Anne Louise Husen og Tove Flygare: Lejemåls ophør og brugsrettens overgang*, 2. udg. (2011), s. 299.

Ud over at risikere at få ophævet sit lejemål kan udlejer efter omstændighederne kræve erstatning for det tab, han påføres ved ikke at kunne få adgang til det lejede på det tidspunkt, hvortil der er varslet. I mange tilfælde vil der blive tale om at dække udgiften til de håndværkere, der har mødt forgæves, og – ved større ombygninger – at skulle forlænge en byggeperiode eller etablere en byggeplads på ny. Se hertil U 2018.1004 V (TBB 2018.208), hvor lejer blev pålagt at betale ca. 70.000 til dækning af de merudgifter, som udlejer havde haft ved ikke at kunne gennemføre en renovering af en større bebyggelse på én gang, fordi lejerens retsstridigt nægtede at lade sig genhuse.