

UDLEJERS ADGANG TIL DET LEJEDE

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

7. MAJ 2021



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

MAJ 2021

HANS HENRIK EDLUND
PROFESSOR



OVERSKRIFTER

- Det retlige udgangspunkt
- Hjemler i lejelovene og præceptivitet
- 6 ugers hhv. 3 måneders varsel
- Særligt om erhvervslejemål
- Adgang uden eller med kort varsel?
- Hvordan skal adgang varsles?
- Udlejers sanktionsmuligheder, hvis lejer afviser et berettiget krav om adgang



UDGANGSPUNKT

- Udlejer har ikke ret til – uden lejers accept - at få adgang til de lejede lokaler, mens lejemålet består, da lejer er tillagt *eksklusiv* brugsret
- At give udlejer adgang er ofte tillige klart i lejers interesse
- Udlejere, der har nøgle til lejemålet, må ikke bruge den uden accept
- Uretmæssig indtrængen i det lejede kan straffes efter straffelovens § 264
- Skal udlejer have adgang uden lejers tilladelse kræves derfor en hjemmel i aftale eller lov
- Sådanne hjemler findes i lejelovene
- Kan krav om adgang i mangel af udtrykkelig hjemmel i lejelovene støttes på obligationsrettens almindelige loyalitetspligt?

LOVHJEMLER – LEJE- OG ALMENLEJELOV

- **Lejeloven/almenlejeloven:**
- **§ 54/§32:** Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det/ Udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det
- **§ 55/§33:** Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren
 - Stk. 2.* Inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders varsel
 - Stk. 3.* Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede

HJEMLLEN I ERHVERVSLEJELOVEN

- § 25 har samme ordlyd som lejelovens § 54 og almenlejelovens § 32
- § 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 stk. 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.

REGLERNE PRÆCEPTIVITET

- **Lejloven:**
 - §§ 55-56 kan ikke fraviges til skade for lejer
- **Almenlejloven:**
 - Ingen af bestemmelserne kan fraviges
- **Erhvervslejloven:**
 - Kun § 27, stk. 2 og 3, (og § 28) kan ikke fraviges til skade for lejer



ANDRE HJEMLER I LOVGIVNINGEN

- Ret til at give potentielle lejere mulighed for at besigtige opsagte lejemål
- Ret til at fremvise ejendommen til potentielle købere
 - Erhvervslejelovens § 73
 - Retspraksis tillader det samme uden udtrykkeligt hjemmel for så vidt angår boliglejemål
- Lejelovens § 62 og erhvervslejelovens § 29
 - Ret til at råde over kælder- eller loftsrumsrum, hvis det er nødvendigt af hensyn til installation og drift af varmeanlæg



VARSLER ADGANG BOLIGER (§§ 55 HHV. 33)

- Sondring mellem arbejder, der kræver 6 ugers hhv. 3 måneders forudgående varsel
- Grænsen kan ikke trækkes klart, men arbejder der kan udføres på få timer/dage og som ikke indskrænker lejers brugsret i nævneværdigt omfang kan ske med 6 uger
- Arbejder der strækker sig over flere end "få" dage og nødvendiggør, at lejere skal flytte større mængder indbo/tømme rum og/eller ikke kan benytte køkken og/eller bad i en periode, skal varsles med 3 måneder
- Kan de pågældende regler alene anvendes, når udlejer vil iværksætte "arbejder"?
- Adgang kan nægtes, hvis ikke udlejer har ret til at udføre de pågældende arbejder, f.eks. hvis de indebærer en identitetsændring af det lejede
- Boliglejere har efter loven ikke krav på at få varsling om arbejder, der skal udføres uden for det lejede

SÆRLIGT OM ERHVERVSLEJELOVEN

- Forskelle i forhold til boliglejemål:
 - Generelt lettere at få adgang end ved boliglejemål
 - Iværksættelse af alle arbejder skal ske med 8 ugers varsel (og juli måned medregnes ikke ved beregning af fristen)
 - Også udførelse af arbejder *uden for det lejede* skal varsles, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdnernes gennemførelse



”NÅR FORHOLDENE KRÆVER DET”

- Enslydende lovregler for alle tre kontrakttyper
- Udlejer har efter omstændighederne ret til at få adgang uden forudgående varsel
- Uopsættelige reparationer, hvor der foreligger nødretslignende tilfælde og formålet er at afværge skader på udlejers og lejers ejendom
- Andet end uopsættelige reparationer? (lig, skadedyr og lignende tilstande)
- Har § 54 en selvstændig betydning herudover?
- Kan bestemmelsen bruges til at skaffe adgang med kortere varsel med henblik på f.eks. at
 - aflæse målere,
 - give mulighed for fremvisning, hvis ejendom ønskes solgt,
 - besigtige før projektering af renoveringsarbejder,
 - foretage ”sundhedseftersyn”,
 - kontrollere at lejemålet ikke vanrøgtes,
 - give huslejenævn adgang til foretage en § 5, stk. 3-besigtigelse?

KRAV TIL VARSLINGEN

- Aftalt adgang kræver ikke varsling
- I lovteksterne stilles ikke formkrav til varslingen, men i erhvervslejeloven er den deklaratoriske regel skriftlighed

Skriftlig varsling kan normalt ske elektronisk

Varslingen skal være tilstrækkeligt begrundet, så lejer kan se, hvad formålet er

Ingen særlig betydning, om der er henvist til de korrekte bestemmelser

Varslingen behøver ikke indeholde oplysning om, at lejemålet kan ophæves, såfremt lejer ikke giver adgang

En bestemt dato og tidspunkt skal oplyses, men ved større renoveringer må det være tilstrækkeligt at angive en tidsperiode og følge op med mere præcise oplysninger på et senere tidspunkt, når det er muligt

Hvis udlejer ikke møder på den angivne dato eller der er varslet med for kort varsel kræves næppe helt nyt varsel

Hvis varslingen er utilstrækkelig, kan udlejer ikke kræve adgang

UDLEJERS SANKTIONSMULIGHEDER

- Lejer risikerer ophævelse, såfremt der ikke gives adgang, hvor der gælder en forpligtelse dertil
- Hjemlerne til ophævelse findes i lejelovens § 93, stk. 1, litra c, almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 3 og erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 3
- Har det betydning, at der i § 93 ikke henvises til § 54 hhv. at § 69 ikke henviser til § 25?
- Ikke nødvendigt at give forudgående advarsel eller oplysning om retsvirkninger af at undlade at åbne
- Ophævelse kan ikke ske, hvis forholdet er rettet, inden ophævelsen kommer frem
- Misligholdelsen skal tillige være væsentlig
- Skal udlejer tåle, at lejer foreslår et alternativt tidspunkt? (TBB 2020.432 V)
- Udlejers misligholdelsesbeføjelse kan fortabes pga. passivitet
- Da undladelse af at give adgang er misligholdelse, kan udlejer tillige kræve erstatning, hvis der er lidt et tab