



Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

Willemoesgade XXX, XXX., 2100 København Ø

Udlejers adgang til det lejede

2. huslejenævns afgørelse af 5. januar 2024 (2023-0339028/MKP)

---

I mail af 2. februar 2024 har udlejer, City Apartment A/S, v/ Husen Advokater anket huslejenævnets afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet i medfør af lov om boligforhold § 89, stk. 1.

Lejer, XXXXX, v/ Københavns Retshjælp har indbragt sagen for huslejenævnet. Sagen er behandlet efter lejelovens § 102, jf. lejelovens § 108.

Der er tale om en udlejet beboelseslejlighed på 72 m<sup>2</sup> i en almindelig udlejningsejendom.

### **Ankenævnets afgørelse**

Ankenævnet stadfæster huslejenævnets afgørelse.

Det betyder, at ankenævnet har besluttet, at udlejer ikke har ret til at få adgang til lejemålet i forbindelse med udlejers ønske om at anvende lejemålet som sammenligningslejemål. (*Dissens*)

**10. april 2014**

Sagsnr.  
2024-0042260

Dokumentnr.  
2024-0042260-2

Nævn og Jura  
Ankenævnet for  
Huslejenævnene

Telefontid:  
mandag - fredag kl. 10-14  
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:  
Postboks 493  
1506 København V

E-mail:  
husleje@kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:  
Reg.nr. 0216  
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

./. Hvis lejer har fået helt eller delvist medhold, har udlejer pligt til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 194, jf. vedlagte bilag.

### **Tillægsgebyr:**

Ankenævnet har besluttet at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr til nævnet.

Dette medfører, at udlejer skal betale et gebyr til nævnet på 6.827 kr.

Der vil blive fremsendt en særskilt faktura, hvor betalingsfristen bl.a. vil fremgå.

### **Huslejenævnets afgørelse:**

*" Ved brev af 11. august 2023 har Københavns Retshjælp på vegne af lejer, XXXXX, bedt huslejenævnet om at tage stilling til udlejers adgang til lejemålet.*

*Udlejer, City Apartment A/S repræsenteret af Husen Advokater I/S, er første gang hørt i sagen ved brev af 25. august 2023.*

*Sagen er behandlet efter lejelovens § 102, jf. lejelovens § 108.*

*Huslejenævnet har efter en gennemgang af sagen truffet følgende*

#### **Afgørelse**

*Nævnet har vedtaget, at udlejers varslinger af adgang til lejemålet ikke har været berettigede. (Dissens).*

*Nævnet har besluttet at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 6.827 kr. til nævnet. (Dissens).*

./. Hvis lejer har fået helt eller delvist medhold, er udlejer forpligtet til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 194, jf. vedlagte bilag.

#### **Baggrund**

*Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. januar 2022.*

*Lejemålet er beliggende i en ejendom opført i 1901.*

*Efter lejekontrakten og ejendommens BBR-meddelelse er lejemålets bruttoetageareal 72 m<sup>2</sup>.*

Udlejers repræsentant har under sagens behandling fremsendt kopier af fire varslingsbreve fra udlejer til lejer, hvori det er varslet, at udlejer skal have adgang til lejemålet. De fire adgangsvarslinger er sendt med henblik på at opnå adgang til lejemålet i forbindelse med hovedforhandlinger i boligretssager, idet udlejer ønsker at benytte lejers lejemål som sammenligningslejemål. Boligretssagerne har ikke relation til lejers lejemål eller den ejendom, som lejemålet er beliggende i. Udlejer har i varslingsbrevene henvist til lejelovens § 102 som hjemmel for varslingen af adgang, og har i øvrigt oplyst lejer, at udlejer kan ophæve lejemålet, såfremt udlejer ikke får adgang til lejemålet, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 3.

Det fremgår af udlejers varslingsbrev, dateret den 17. marts 2023, at der varsles adgang til lejemålet den 21. marts 2023 i tidsrummet mellem kl. 11.00 og 12.00. Ved varslingsbrev af 20. marts 2023 har udlejer desuden varslet adgang til lejemålet tirsdag den 21. marts 2023 mellem kl. 11.15 og 11.45. Udlejers repræsentant har oplyst, at sidstnævnte varsling blev sendt til lejer, idet lejer nægtede at give adgang til lejemålet.

Det fremgår af udlejers varslingsbrev, dateret den 21. april 2023, at der varsles adgang til lejemålet den 2. maj 2023 i tidsrummet mellem kl. 9.00 og 12.00.

Det fremgår af udlejers varslingsbrev, dateret den 26. april 2023, at der varsles adgang til lejemålet den 25. maj 2023 i tidsrummet mellem kl. 9.00 og 12.00.

Det fremgår af udlejers varslingsbrev, dateret den 25. maj 2023, at der varsles adgang til lejemålet den 19. juni 2023 i tidsrummet mellem kl. 9.30 og 12.00.

Udlejer har desuden oplyst, at udlejer også sommetider telefonisk aftaler adgang med lejerne i sammenligningslejemål.

Lejers repræsentant har fremsendt kopier af korrespondance mellem lejers repræsentant og udlejers repræsentant. Det fremgår heraf, at lejers repræsentant har sat spørgsmålstegn ved de varslede besigtigelser af lejemålet, særligt henset til omfanget heraf. Udlejers repræsentant har ved e-mail af 21. juni 2023 oplyst lejers repræsentant, at der indtil videre på dette tidspunkt var berammet hovedforhandlinger den 31. oktober og 20. november 2023, hvor det kunne blive nødvendigt at besigtige lejemålet. I forlængelse heraf har udlejers repræsentant oplyst, at der forventes flere boligretssager fremadrettet, hvor besigtigelse af lejemålet ligeledes kan blive nødvendigt.

Lejers repræsentant har desuden fremsendt en kopi af en e-mail fra Advokatfirmaet Boibyen.dk, dateret den 8. august 2023. Advokatfirmaet henvender sig til lejer med henblik på at få adgang til lejemålet i forbindelse med en sag i boligretten.

#### Lejerrepræsentantens bemærkninger

I indbringelsen har lejers repræsentant gjort gældende, at udlejer ikke er berettiget til at skaffe sig adgang til lejemålet med henblik på at bruge lejemålet som sammenligningslejemål i diverse boligretssager.

Til støtte herfor har lejers repræsentant anført, at lejelovens § 102 hjemler, at udlejer kan opnå adgang til lejemålet, "når forholdene kræver det", og at dette ikke omfatter de tilfælde, hvor udlejer ønsker at benytte lejemålet som sammenligningslejemål. Lejers repræsentant gør i forlængelse heraf gældende, at lejelovens § 102 blandt andet indebærer, at udlejer har ret til at få adgang til lejemålet ved udførelse af nødvendige arbejder, aflæsning af målere og som led i udlejerens tilsyn med ejendommen.

Lejers repræsentant har desuden gjort gældende, at der er tale om et uforholdsmæssigt stort antal besigtigelser af lejemålet, at disse foretages i arbejdstiden, samt at der til tider er problemer med kommunikationen mellem lejer og udlejer om de varslede besigtigelser. Derudover er lejer blevet kontaktet af øvrige tredjeparter, som ønsker at benytte lejemålet som sammenligningslejemål i boligretssager.

#### Udlejerrepræsentantens bemærkninger

Udlejers repræsentant har gjort gældende, at det konkrete lejemål, som nærværende sag omhandler, er et prøvet sammenligningslejemål, som er relevant at inddrage i udlejers øvrige sager ved boligretten.

Til støtte herfor har udlejers repræsentant henvist til, at der tidligere har været en sag om lejens størrelse i lejemålet, hvorfor der er tale om et "prøvet" lejemål, som har en betydelig bevisværdi i sager om det lejedes værdi. Lejemålet har som følge heraf en betydelig bevisværdi som sammenligningslejemål. Dette gør sig særligt gældende efter lovændringen pr. 1. juli 2020, hvorved man indførte lejelovens § 42, stk. 3 (tidligere lejelovens § 47, stk. 3), som blev indsat ved lov nr. 817 af 9. juni 2020.

Følgende fremgår af lejelovens § 42, stk. 3 (tidligere lejelovens § 47, stk. 3): "Ved sammenligningen af lejemål, jf. stk. 2, tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse."

Under henvisning til ovennævnte bestemmelse gør udlejers repræsentant gældende, at lejere i prøvede lejemål i højere grad end tidligere vil opleve en hyppigere og oftere anvendelse af deres lejemål som sammenligningslejemål.

Udlejers repræsentant gør desuden gældende, at forarbejderne til lejelovens § 102 ikke indeholder en udtømmende opremsning af berettigede årsager til udlejerens adgang til lejemålet "når forholdene kræver det". Det er udlejerens ret og pligt som ejer af ejendommen at fastsætte lejen og føre sager herom, da huslejenævnets afgørelser om lejens størrelse ellers vil være endelige. Lejelovens § 102 omfatter en adgang til at gøre brug af lejemål som sammenligningslejemål, da forholdene omkring anvendelse af sammenligningslejemål som bevismiddel i lejeværdisager kræver det.

#### **Begrundelse og lovgrundlag**

Nævnet har truffet afgørelse i tvisten i henhold til lejelovens § 102, jf. lejelovens § 108.

Det følger af lejelovens § 102, at udlejer eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Det fremgår af lovforslag nr. 47 af 13. oktober 2021, forslag til Lov om leje, bemærkninger til lovforslagets enkelte bemærkninger, til § 102, at udlejerens ret til adgang skal udspringe af udlejerens rettigheder og pligter som ejer af ejendommen. Bestemmelsen indebærer, at udlejer f.eks. har ret til at få adgang til det lejede ved udførelse af nødvendige arbejder, herunder både vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, aflæsning af målere og som led i udlejerens tilsyn med ejendommen.

#### Flertallets votering

Nævnets flertal har vedtaget, at lejelovens § 102 ikke hjemler, at udlejer kan varsle adgang til lejemålet med henblik på at bruge lejemålet som sammenligningslejemål i en boligretssag vedrørende et lejemål i en anden ejendom.

Nævnets flertal finder på baggrund heraf, at udlejers varslinger af adgang til lejemålet ikke har været berettigede.

Flertallet har herved lagt vægt på dels lovens ordlyd, hvorefter udlejer kan få adgang til det lejede, når forholdene kræver det, og dels det i lovbemærkningerne anførte om, at udlejerens ret til adgang skal udspringe af udlejerens rettigheder og pligter som ejer af ejendommen. Udlejers repræsentant har varslet adgang til lejemålet, idet udlejers repræsentant skal bruge lejemålet som sammenligningslejemål i boligretssager, som ikke har relation til ejendommen.

Udlejers varslinger udspringer således ikke af en forpligtelse eller rettighed, som har relation til ejendommen, hvori lejemålet er beliggende.

Flertallet bemærker, at da konsekvensen af at lejer ikke giver adgang er, at udlejer kan hæve lejeaftalen, kræves der klar lovhjemmel til de tilfælde, hvor lejer må tåle at udlejer kan varsle adgang til det lejede. Dette ses der ikke at være i lovens ordlyd eller i lovens forarbejder til nærværende tilfælde, hvor lejemålet skal bruges som sammenligningslejemål.

Flertallet har endvidere lagt vægt på en generel gennemgang af retspraksis om tilfælde, hvor udlejer havde ret til at få adgang til det lejede. Der ses heraf alene tilfælde, hvor udlejerens behov for adgang udsprang af udlejerens rettigheder og pligter som ejer af ejendommen. Dette enten på grund af tvingende grunde som f.eks. oversvømmelse eller fugtproblemer, eller tilfælde forbundet til den konkrete ejendom. Der henvises i sidstnævnte forbindelse til GD 1999.34 Ø, hvor udlejer med henblik på salg af ejendommen havde ret til sammen med advokat, ejendomsmægler og potentielle købere at få adgang til det lejede, FM 2000.125/2 V, hvor udlejer havde ret til at få adgang til det lejede med henblik på forevisning for potentielle købere, og GD 2012/02 B, hvor udlejer havde ret til at få adgang for at opmåle ejendommen, idet udlejers ret/forpligtelse hertil udsprang sig af Ankenævnets afgørelse om en omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

Flertallet finder således heller ikke støtte i retspraksis for, at udlejer berettiget kan varsle adgang i nærværende tilfælde.

Flertallet finder slutteligt ikke, at det kan føre til et andet resultat, at udlejer har bevisbyrden i boligretssager om lejens størrelse efter det lejedes værdi, samt bevisbedømmelsesreglen i lejelovens § 42, stk. 3, omhandlende prøvede sammenligningslejemåls bevisvægt.

Flertallet bemærker i den forbindelse, at bevisbyrden for det lejedes værdi ikke alene påhviler udlejere, men også lejerne i de pågældende sager.

#### Mindretallets votering

Et nævnsmedlem finder, at udlejers varsling af adgang til lejemålet har været berettiget.

Det følger af bemærkningerne til lejelovens § 102, at det afgørende for udlejers ret til adgang er, om denne udspringer af udlejerens rettigheder og pligter over for ejendommen.

Domstolene anerkender, at udlejers rettigheder og forpligtelser over for ejendommen ikke begrænser sig til tilfælde, hvor udlejer skal udføre fysiske arbejder i det lejede. Udlejer kan således også af andre årsager have et retmæssigt behov for at besigtige lejemål, såfremt dette kan anses for sagligt og rimeligt begrundet, og at udøvelsen af retten sker under rimelig hensyntagen til lejer. På denne baggrund er blandt andet udlejers adgangskrav ved salg af den ejendom, hvori lejemålet er beliggende, samt besigtigelse og vurdering af lejemålet og ejendommen i sin helhed til brug for en låneomlægning fundet berettiget. Dette er forhold af særlig betydning for udlejer, som dog ikke er begrundet i rettigheder eller forpligtelser hjemlet direkte i lejelovgivningen.

I nærværende sag findes udlejers adgangskrav modsat ovennævnte sager ikke blot at være sagligt og rimeligt velbegrundet, men ligeledes konkret begrundet i lejelovgivningen, idet bevisgrundlaget i sager om det lejedes værdi efter lejelovens § 19, stk. 2, alene er sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende beboelseslejligheder med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, jf. lejelovens § 42, stk. 2. Udlejers bevisbyrde i sådanne sager, kan således alene løftes via udlejers berettigede adgang til sammenlignelige lejemål. Det tillægges endvidere betydning, at udøvelsen af retten i nærværende sag er sket under rimelig hensyntagen til lejer, herunder at lejer har haft mulighed for at kontakte

pågældende advokat med henblik på nærmere aftale om adgang, såfremt lejer skulle være forhindret i selv at være hjemme på det varslede tidspunkt.

Adgangskravet har således efter dette medlems overbevisning tilstrækkelig hjemmel i lejelovens § 102 eller, såfremt det ikke kan antages, i hvert fald i den almindelige kontraktretlige loyalitetspligt.

Dette medlem har således lagt vægt på, at lejelovens § 102 hjemler, at udlejer kan varsle adgang til et lejemål, når forholdene kræver det, herunder når dette sker under henvisning til udlejers rettigheder og forpligtelser. Udlejers behov for at gøre brug af sammenligningslejemål er sagligt og rimeligt begrundet, og er i øvrigt en forpligtelse, som udspringer af lejelovgivningen, hvorfor udlejer er berettiget til at varetage sin forpligtelse til at løfte bevisbyrden for det lejedes værdi, herunder ved brug af prøvede sammenligningslejemål i boligretssager.

#### Konklusion

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet. Udlejers varslinger af adgang til lejemålet har dermed ikke været berettigede.

Det bemærkes, at nævnet alene har kompetence til at tage stilling til udlejers eller udlejers befuldmægtigedes adgang til det lejede, jf. lejelovens § 102, sammenholdt med lejelovens § 108. Nævnet har derfor ikke taget stilling til eventuelle tredjeparters adgang til det lejede.

#### Tillægsgebyr

Det fremgår af lov om boligforhold § 82, stk. 2, at udlejer skal betale et gebyr til huslejenævnet, hvis lejer får fuldt medhold.

Nævnet bemærker, at lejers repræsentant i sin indbringelse har gjort gældende, at lejelovens § 102 ikke hjemler, at udlejer kan varsle adgang til lejemålet med henblik på at bruge det som et sammenligningslejemål.

Det er flertallets opfattelse, at lejer som følge af huslejenævnets afgørelse har fået fuldt medhold.

Et nævnsmedlem mener ikke, at udlejer skal betale et gebyr til nævnet, idet dette medlem mener, at lejelovens § 102 hjemler, at udlejer kan varsle adgang til lejemålet med det formål at benytte det som sammenligningslejemål.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet. Udlejer pålægges derfor at betale et tillægsgebyr på 6.827 kr. til nævnet.

Der vil blive fremsendt en særskilt faktura, hvor betalingsfristen bl.a. vil fremgå. ”

### **Ankegrunde:**

E-mail af 2. februar 2024 fra udlejers repræsentant:

Udlejer har varslet adgang til lejemålet, fordi det tidligere har været genstand for en lejeværdisag og fordi der dermed foreligger en afgørelse vedr. lejens størrelse for det pågældende lejemål. Lejemålet har derfor særlig bevisvægt, jf. lejelovens § 42, stk. 2.

Hvis udlejer ikke får adgang til prøvede lejemål, kan udlejer ikke løfte bevisbyrden. Efter Østre Landsrets praksis skal ikke-prøvede lejemål ikke

tillægges vægt, såfremt der er 2 til 4 prøvede lejemål. I Østerbro-området er der en stor mængde prøvede sammenligningslejemål og med denne bestemmelse, vil det således være uundgåeligt, at det er de samme sammenligningslejemål, der anvendes i en række sager.

Det gøres gældende, at lejelovens § 102 som følge af reglerne i lejelovens § 42, stk. 3 (prøvede sammenligningslejemål) og lejelovens § 42, stk. 2, kriterierne ved sammenligningen og udlejers bevisbyrde, jf. lejelovens § 20, stk. 1, hjemler udlejers adgang til at varsle adgang til besigtigelse, da bevisførelsen og disse forhold medfører at forholdene kræver, at udlejer får adgang til lejemålet.

I afgørelsen bemærker Huslejenævnets flertal, at bevisbyrden for det lejedes værdi ikke alene påhviler udlejere, men også lejerne i de pågældende sager. Dette er forkert – det følger direkte af lejelovens § 20, stk. 1, 3. pkt., at det ved indbringelse for boligretten påhviler udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi.

Hvis ikke udlejer har ret til at varsle adgang til prøvede sammenligningslejemål, vil huslejenævnets afgørelser om lejens størrelse reelt være endelige.

Ankenævnet anmodes om at tage stilling til spørgsmålet om tillægsgebyr, idet udlejer ikke mener, at huslejenævnets afgørelse er korrekt, hvorfor udlejer ligeledes ikke mener at skulle betale et tillægsgebyr til nævnet.

#### **Øvrige oplysninger i sagen:**

*E-mail af 16. februar 2024 fra lejers repræsentant:*

Lejers repræsentant har ikke yderligere bemærkninger til sagen, men henviser i øvrigt til huslejenævnets bemærkninger i afgørelsen af 5. januar 2024.

#### **Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:**

Ankenævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 102 (tidligere lejelovens § 54), jf. lejelovens § 108.

Ankenævnet bemærker indledningsvist, at lejeforholdet er indgået den 8. december 2021. På dette tidspunkt reguleredes udlejers adgang til det lejede i dagældende § 54 i lejeloven. Dagældende lejelovens § 54 kunne ved aftale fraviges til skade for lejer.

Ankenævnet konstaterer, at der ikke fremgår aftaler om sådanne fravigelser i lejekontrakten.

Ved boligretssager vedrørende lejefastsættelsen efter lejelovens § 19, stk. 2, påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi, jf. lejelovens § 20, stk. 1.

Der er i sagen tale om et lejemål, hvor lejen fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 2, og hvor lejen tidligere har været prøvet ved domstolene, hvorfor dette lejemål tillægges særlig vægt i forbindelse med retssager, jf. lejelovens § 42, stk. 3.

Udlejer har derfor særlig interesse i at anvende lejemålet i forbindelse med verserende retssager om lejens størrelse i andre lejemål udlejet efter lejelovens § 19, stk. 2, hvorfor udlejer har varslet adgang til lejemålet et antal gange over en periode i 2023.

Det følger af lejelovens § 102, at:

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

Lejelovens § 102 er placeret i lejelovens Kapitel 11 "Varsling af iværksættelse af arbejder" under underafsnittet "Udlejerens adgang til det lejede".

Dette afsnit har følgende ordlyd:

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

*§ 103. 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 lejereren krav på 3 måneders varsel.*

*Stk. 3. Udlejereren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.”*

Det resterende af kapitel 11 beskriver forpligtelser og procedurer i forbindelse med iværksættelse af arbejder og huslejenævnets kompetence til at tage stilling tvister omfattet af lejelovens kapitel 11.

Det fremgår af bemærkningerne til lejelovens § 102 i lovforslag nr. 47 af 13. oktober 2021, forslag til Lov om leje, at:

*”Udlejerens ret til adgang skal udspringe af udlejerens rettigheder og pligter som ejer af ejendommen. Bestemmelsen indebærer, at udlejereren fx har ret til at få adgang til det lejede ved udførelse af nødvendige arbejder, herunder både vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, aflæsning af målere og som led i udlejerens tilsyn med ejendommen.*

*Er der en konkret begrundet mistanke om, at der er risiko for skader på ejendommen, har udlejereren efter bestemmelsen ret til at få adgang til det lejede. En begrundet mistanke kan fx stamme fra oplysninger fra øvrige beboere i ejendommen om lugtgener, fugt el. lign. i tilknytning til det pågældende lejemål. Udlejereren har endvidere ret til at få adgang til det lejede for at undersøge, om lejereren har overholdt et konkret vedligeholdelsespåbud.*

*Udlejereren har derimod ikke ret til at få adgang for generelt at konstatere, om lejereren overholder pligterne i lejeforholdet, fx lejerens pligt til indvendig vedligeholdelse eller renholdelse.”*

Det fremgår endvidere, at bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 54 uden indholdsmæssige ændringer.

Bestemmelsen om udlejers ret til adgang er første gang indsat i lejeloven ved § 47, stk. 1 i Lov om leje af 23. marts 1937, hvorefter *”Udlejereren eller dennes Stedfortræder har Ret til, naar Forholdene kræver det, at faa eller skaffe sig Adgang til det lejede.”*

Lov om leje af 23. marts 1937 er vedtaget på baggrund af et lovudkast i "Betænkning afgivet af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934". Af bemærkningerne til lejelovens § 47, stk. 1, fremgår:

*"Bestemmelsen i Stk. 1 er begrundet i Udlejerens Interesse i at føre Tilsyn med det lejede, der kræver, at han eller hans Stedfortræder (administrator, vicevært o.lign.) kan få Adgang dertil. Efter Omstændighederne, f. Eks. naar Lejeren og hans Husstand er bortrejst, og der foreligger en tvingende Grund, må det endog staa Udlejeren frit for selv at skaffe sig Adgang til det lejede."*

Bestemmelsen er videreført i de efterfølgende lejelove uden indholdsmæssige ændringer.

Bestemmelsen er dengang som nu placeret i forbindelse med regler om udlejers iværksættelse af arbejder i ejendommen. Denne placering medfører, at en naturlig forståelse er, at bestemmelsen har til hensyn at ramme tilfælde, hvor der er behov for at udføre fysiske arbejder i lejemålet.

Af retspraksis fremgår en række afgørelser, hvorefter bestemmelsens anvendelsesområde er udvidet til også at omfatte tilfælde, hvor det ikke er tale om arbejder, der skal udføres i ejendommen. Der kan i den forbindelse henvises til U1958.184Ø vedrørende fremvisning for købere, GD1999.34Ø hvor udlejer med henblik på salg af ejendommen havde ret til sammen med advokat, ejendomsmægler og potentielle købere at få adgang til det lejede, GD2007/37Ø hvor udlejer havde ret til at få adgang i forbindelse med mistanke om lejers nedbrydning af mure, GD2012/2B hvor udlejer havde ret til at få adgang i forbindelse med en kontrolopmåling af lejemålet og TBB2014.162Ø hvor udlejer efter almenlejelovens § 32, svarende til lejelovens § 102, havde ret til at få adgang til lejemålet i forbindelse med mistanke om vanrøgt.

Det kan af retspraksis udledes, at domstolene anerkender, at udlejer kan have ret til adgang, også når der ikke er behov for at udføre fysiske arbejder. Se tilsvarende i Hans Henrik Edlund i Festskrift til Dansk Selskab for Boligret 2021 side 74.

3 af ankenævnets 5 medlemmer udtaler

Ankenævnets flertal bemærker, at fælles for de domme, hvor udlejer tilkendes ret til adgang, uden at der skal udføres fysiske arbejder i lejemålet, er, at adgangsformålet vedrørte de konkrete ejendommers forhold.

Lejelovens § 102 er en udtagelsesbestemmelse til udgangspunktet i lejeforhold, hvorefter lejer har en eksklusiv brugsret til det lejde. Bestemmelsen må derfor som udgangspunkt fortolkes indskrænkende i overensstemmelse med bestemmelsens formål.

Ankenævnets flertal finder på baggrund af bestemmelsens ordlyd, forarbejder og retspraksis, at udlejers ret til adgang efter lejelovens § 102 udspringer af udlejers rettigheder og pligter som ejer af ejendommen. Udlejer har derfor ret til at få adgang for at udføre nødvendige arbejder, herunder vedligeholdelse og forbedringsarbejder og som led i udlejers drift af og tilsyn med ejendommen.

Flertallet finder herefter, at udlejers interesse i at besigtige lejemålet i forbindelse med retssager om lejens størrelse i andre lejemål, ikke har en sådan tilknytning til tilsynet og driften af ejendommen, at udlejer efter lejelovens § 102 har ret til at få adgang til lejemålet, når udlejer ønsker dette anvendt som sammenligningslejemål.

#### 2 af ankenævnets 5 medlemmer udtaler:

Vi finder, at lejelovens § 102 hjemler adgang til lejemålet i tilfælde, hvor udlejer har brug for at anvende lejemålet som sammenligningslejemål i forbindelse med retssager.

Som bestemmelsen er formuleret, har udlejer ret til adgang, når forholdene kræver det. Det fremgår ikke af bestemmelsen, at dette begrænses til situationer, hvor der skal gennemføres arbejder i lejemålet eller føres tilsyn. Retspraksis har endvidere løbende godkendt adgang, selv hvor der ikke var noget behov i forbindelse med udførelse af arbejder, herunder hvor et lejemål skulle sælges eller hvor udlejer ønskede opmåling mv.

Mindretallet finder derfor, at der ikke på baggrund af retspraksis kan stilles krav om, at der skal være tale om forhold, der vedrører udlejers tilsyn med og drift af ejendommen.

Kravet er i overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd, at *"forholdene kræver det"*.

Med ændringen af lejelovens § 20, hvorefter udlejer skal godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi og lejeloven § 42, hvorefter prøvede lejemål tillægges særlig vægt, er der de facto skabt en situation, hvor *"forholdene kræver"*, at udlejer skal have adgang til lejemålet for at varetage sin retsstilling.

Dertil kommer, at lejer som led i den almindelige loyalitetsforpligtelse i kontraktforhold må give udlejer mulighed for at sikre sine interesser bedst muligt.

Mindretallet stemmer derfor for, at udlejer i tilfælde, hvor udlejer ønsker at anvende lejemålet som sammenligningslejemål i retssager, har ret til at få adgang til det lejede med rimeligt varsel og under forudsætning af, at der ikke er tale om chikane eller forsøg på omgåelse.

Det træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Det betyder, at ankenævnet har besluttet, at udlejer ikke har ret til at få adgang til lejemålet i forbindelse med udlejers ønske om at anvende lejemålet som sammenligningslejemål.

Huslejenævnets afgørelse stadfæstes i overensstemmelse hermed.

### **Tillægsgebyr:**

Ifølge afgørelsen refereret i TBB.2020.30.Ø er det ankenævnets behandling af sagen, der er afgørende for, om der pålægges et tillægsgebyr.

Lejer har for ankenævnet ikke påstået ændringer af huslejenævnets afgørelse.

Ankenævnet finder, at da har stadfæstet huslejenævnets afgørelse, at har lejer fået fuldt medhold, jf. lov om boligforhold § 82, stk. 2.

Dette medfører, at udlejer skal betale et gebyr til nævnet på 6.827 kr.

Der vil blive fremsendt en særskilt faktura, hvor betalingsfristen bl.a. vil fremgå.

### **Klagevejledning:**

I henhold til lov om boligforhold § 89, stk. 6, kan hver af parterne indbringe ankenævnets afgørelse for boligretten. Indbringelse må ske senest fire uger efter, at underretning om ankenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Såfremt afgørelsen indbringes for boligretten, er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver ankenævnet underretning om sagens indbringelse samt om udfaldet af sagen.

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Sagen skal derfor indbringes digitalt via hjemmesiden, [www.minretssag.dk](http://www.minretssag.dk).

Ved sagsoprettelsen skal du under emnet "Vælg ret" vælge *Københavns Byret*.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet vedrørende dette, vil ikke afbryde den ovennævnte frist på fire uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.

### Tillægsgebyr

Det er alene udlejer, der kan indbringe spørgsmålet om betaling af tillægsgebyr for boligretten.

En sådan sag skal ligeledes anlægges digitalt via hjemmesiden, [www.minretssag.dk](http://www.minretssag.dk).

Ankenævnet vil være modpart i en eventuel retssag vedrørende spørgsmålet om betaling af tillægsgebyr.

Claus Rohde  
formand

Dette brev er sendt til:

- Husen Advokater, j.nr. 23638 SAR/LOH
- XXXXX
- Københavns Retshjælp, j.nr. FRO 98958

*Udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 194*

**§ 194.** Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den truffne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejereren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.