

## Hvornår kan du få adgang til en bolig?

### Udgangspunktet

Udgangspunktet er at boligen er ukrænkelig, jf. Grundlovens § 72. Dette betyder at man som privatperson har ret til at værne om sit privatliv og at man derfor ikke skal finde sig i, at andre skaffer sig adgang til ens bolig.

Der er dog visse undtagelser hertil i Almenlejeloven, da den hjemler muligheder for, at udlejer kan skaffe sig adgang til et lejemål.

### Lejeren giver adgang til det lejede

Oftest vil det være muligt at aftale med lejeren, at udlejer, eller dennes repræsentant, kan få adgang til det lejede. Det sker oftest helt uformelt, hvor lejer og udlejer aftaler det. Det afgørende er at lejeren giver tilladelse til, at udlejer får adgang til det lejede. Det kan også ske, hvor udlejer varsler på forhånd, hvorefter der ifølge aftale mellem udlejer og lejer gives adgang til det lejede.

### Såfremt lejeren ikke giver adgang til det lejede

Såfremt lejeren ikke ønsker at give adgang til det lejede, vil det være nødvendigt, at anvende reglerne i Almenlejelovens kapitel 7, hvor man finder lovhjemmel til udlejers adgang til det lejede. Udgangspunktet er at udlejer - i mangel af en tilladelse fra lejer - kun kan skaffe sig adgang til det lejede ved domstolens hjælp, eventuelt ved en umiddelbar fogedforretning.

I ganske særlige tilfælde kan udlejeren på egen hånd (eventuel med bistand fra låsesmed og politi) skaffe sig adgang til det lejede efter principperne om negotiorum gestio - i tilfælde af uopsættelige forhold.

Såfremt udlejer skaffer sig uberettiget adgang til et lejemål, er der tale om ulovlig selvtægt.

### Uopsættelige forhold

I henhold til Almenlejelovens § 32, har udlejeren ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udlejer kan dog kun skaffe sig adgang til lejemålet, hvis det er tvingende nødvendigt at komme ind i lejemålet med det samme. Dette drejer sig om situationer hvor der kan være en risiko for skade på enten personer eller ejendommen, og hvor det er umuligt at få kontakt til lejeren.

Der er eksempelvis en dom fra 2013, hvor en udlejer uberettiget havde foretaget en generel besigtigelse af det lejede med henblik på at kontrollere, om lejeren havde overholdt sin vedligeholdelsespligt. Udlejer havde i dette tilfælde ikke ret til at få adgang til et lejemål for at kontrollere, om lejer havde overholdt sin vedligeholdelsespligt.

Et andet eksempel kan være hvor lejeren er taget ud og rejse, men hvor vedkommende har glemt at lukke for vandet, som løber ud over gulvet. Det kan give store skader på ejendommen. Her vil udlejer være berettiget til at skaffe sig adgang til lejemålet, for at begrænse skaden på ejendommen.

Et tredje eksempel er i det tilfælde, hvor der konstateres rotter el.lign. i et lejemål. Hvis der er stor risiko for skade på ejendommen som følge af skadedyrene, herunder hvis de kan brede sig til de





Øvrige lejermål, indebærer sundhedsmæssig risiko el.lign., vil de også være til gene for ejendommen. I disse tilfælde vil det være nødvendigt at gå ind i lejermålet.

I de to sidste tilfælde, vil det altså være muligt for udlejer at skaffe sig adgang ved at rekvirere en låsesmed, gå ind i lejermålet, lukke for vandet eller hvad der ellers skal gøres, og i det hele taget forsøge at begrænse skaden mest muligt.

Lejeren skal i disse tilfælde straks orienteres skriftligt herom.

Når man skaffer sig adgang til et lejermål, bør man være mindst to personer, der går ind sammen, så man efterfølgende kan bevidne, hvad der er foregået i lejermålet.

Det kan desuden være en fordel, at forsøge at få politiet til at deltage.

### Andre tilfælde

Der kan desuden opstå særlige situationer, hvor forholdet ikke er uopsætteligt, men hvor det kan være nødvendigt for udlejer at komme ind i lejermålet.

For eksempel hvis der i ejendommen observeres lugtgener fra et lejermål, men hvor man ikke kender årsag eller omfang, hvor lejeren ikke er til at komme i kontakt med, og hvor der er en reel bekymring for lejerenes velbefindende. I disse situation bør man tilkalde politiet.

Hvis man får kendskab til at lejeren vanrøgter lejermålet ved manglende vedligeholdelse, rengøring eller lignende, kan man meddele et påbud om rengøring og samtidig varsle at man besigtiger lejermålet. Varslet skal være 6 uger. Hvis lejer så ikke giver adgang, kan man bede fogedretten om at få adgang.

Det er vigtigt at understrege, at der skal være en konkretiseret mistanke herom. Lugtgener alene er ikke tilstrækkelig til at varsle besigtigelse af lejermålet.

Et andet eksempel igen kan være hvor man har varslet om aflæsning af måler, men hvor lejeren ikke lukker op på det ønskede tidspunkt. I nogle tilfælde vil der dog være mulighed for at der blot noteres et skønnet forbrug.

Hvis lejeren ikke ønsker at give adgang til lejede på det fastsatte tidspunkt, skal udlejer henvende sig til fogedretten for at få hjælp til at komme ind i lejermålet. Der vil i så fald blive gennemført en umiddelbar fogedforretning, hvor man ved hjælp af låsesmed og eventuelt politiet vil skaffe sig adgang til det lejede.

### Arbejder i det lejede

Såfremt der ønskes igangsat arbejde i lejermålet, f.eks. i forbindelse med en renovering af ejendommen, skal man varsle efter reglerne i almenlejelovens § 33.

Ønsker udlejer adgang til et lejermål for at udføre arbejder i det lejede, skal udlejer sende en varslings til beboeren. Lejeren får herved mulighed for at forberede sig på, at der f.eks. vil komme håndværkere i lejermålet i en periode, eller at visse dele af lejermålet vil være ubrugelige for en periode.

Afhængigt af arbejdets omfang, skal lejeren have henholdsvis 6 uger og 3 måneders forudgående varsel.





Ved arbejder, der giver væsentlige ulemper for lejerer, skal der gives 3 måneders varsel. Det kan f. eks. Være tilfældet ved en større ombygning.

Ved andre mindre indgribende arbejder er varslingsfristen 6 uger.

Det hænder, at lejerer ikke vil give adgang til boligen, selv om der er varslet korrekt.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at man ikke – selv om man har fremsendt varslingen rettidigt – kan gå ind i boligen, hvis lejerer ikke giver adgang til det lejede. I en sådan situation vil det være nødvendigt at få hjælp fra fogedretten, som kan hjælpe med at skaffe udlejer adgang til det lejede ved en umiddelbar fogedforretning. Såfremt det vil være nødvendigt at anmode om fogedens hjælp til at skaffe sig adgang, vil fogedretten kræve at se dokumentation for, at man har varslet lejerer korrekt.

### Eksempler

### Mulige handlinger

Lejerer giver adgang til det lejede	Ingen problemer
Det er tvingende nødvendigt at få adgang til lejemålet med det samme, da der ellers kan ske skade på ejendommen eller person.  Lejerer giver ikke adgang til det lejede.	Evt. underret politiet.  Rekvirere låsesmed, gå minimum to personer ind i lejemålet, efterfølgende underrette lejerer skriftligt.
Det er nødvendigt at komme ind i det lejede.  F.eks. for at aflæse varmemålere.  Lejerer giver ikke adgang til det lejede.	Der skal først sendes en forudgående varseling til lejerer.  Hvis lejerer ikke giver adgang på det varslede tidspunkt, skal fogedretten anmodes om hjælp.
Når der skal iværksættes arbejde i det lejede	Der skal først sendes en forudgående varseling til lejerer.  Hvis arbejdet er til stor gene for lejerer, skal lejerer varsles 3 måneder inden arbejdet iværksættes, og ellers varsles der med 6 uger.  Hvis lejerer ikke giver adgang på tidspunktet, anmodes fogedretten om hjælp.

**Juridisk afdeling 1. april 2016**

**Kontakt Laura Alberte Villumsen, tlf: 73 76 21 28**

