



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 Århus C
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • CVR-nr. 25 90 89 02
E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)
Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)
Advokat Thomas Christensen

OM UDLEJERS ADGANG OPHÆVELSE PÅ GRUND AF ADGANGSNÆGTELSE

Af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen, Aarhus.

Indledning

I grundejerbladet nr. 8, september 2003, gennemgik jeg i en artikel om udlejers adgang til at udføre arbejder i lejerens lejlighed, dels indholdet af reglerne i Lejelovens § 54 – 56, og dels indholdet af en konkret fogedsag, hvor fogeden i første omgang nægtede udlejer adgang til at udføre arbejder, men denne blev ændret af Vestre Landsret, der statuerede, at der til rørgennemføringer i en lejlighed i forbindelse med etablering af badeværelse i den ovenfor liggende lejlighed alene krævedes et varsel på 6 uger, og at de pågældende arbejder, selvom de strakte sig over 3 dage, ikke var til væsentlig gene eller ulempe for lejeren.

Efter Vestre Landsrets kendelse i sagen accepterede lejeren herefter, at udlejeren fik adgang til at udføre arbejderne.

Imidlertid var sagen ikke slut, idet lejeren, inden Vestre Landsrets kendelse forelå, havde nægtet udlejeren adgang til lejligheden, idet lejeren konsekvent havde krævet at varslet skulle være på 3 måneder.

Sideløbende med fogedsagen kørte der således en sag ved boligretten om, hvorvidt lejemålet kunne opheves som følge af lejerens adgangsnægtelse, og denne har nu fundet sin afslutning i sommeren 2004 ved dom fra Vestre Landsret.

Sagen angik en udlejningsejendom i Århus, hvor der ikke var badeværelse i alle lejlighederne. Den tidligere ejer havde etableret badeværelser i en del af det eksisterende køkken i ejendommens nederste lejligheder, og i den øverste lejlighed og den nuværende ejer ønskede, at etablere tilsvarende badeværelser i de mellemliggende lejligheder på anden og tredje sal.

Alle lejerne var meget positive overfor etableringen af badeværelser, bort set fra en enkelt lejer, der modsatte sig etableringen af bad. Lejeren gjorde gældende, at badeværelsesmoderniseringen var uhensigtsmæssig og uønsket, og fremsatte endvidere krav om, at etableringen skulle ske med en anden indretning, end den udlejer ønskede.

Udlejer havde varslet iværksættelse af arbejderne og adgang til samtlige lejligheder således, at rørgennemføringen af de nye vand- og afløbsinstallationer kunne udføres på en gang. Da disse skulle føres igennem den pågældende lejers lejlighed, hvor lejeren havde modsat sig etableringen af bad, nægtede lejeren adgang for håndværkerne til udførelse af rørgennemføringen.

Et at de væsentlige principielle spørgsmål i sagen var afklaringen af spørgsmålet om, hvilken frist lejeren kunne kræve på udførelse af rørgennemføringer, idet det eneste der skulle ske var, at rør- og afløbsinstallationer blev ført igennem den pågældende lejers køkken, hvorved pladsen i et af lejerens køkkenskabe naturligvis blev forringet. Lejeren gjorde gældende, at et sådan arbejde krævede et varsel på 3 måneder, idet han gjorde gældende, at arbejderne, der strakte sig nogle timer hver dag over 3 dage, var til væsentlig ulempe for lejeren.

Udlejeren var af den opfattelse, at et sådant begrænset arbejde ikke var til væsentlig ulempe for lejer, idet lejeren uhindret kunne bruge sin lejlighed selv om arbejdet skulle udføres og da tidligere lejelove har haft en særskilt bestemmelse vedr. rørgennemføring til etablering af køkken og bad på kun 14 dage, havde udlejer først givet varsel 14 dage og senere 4 gange på 6 uger, men ikke separat varsel på 3 måneder.

Sagen har dels været behandlet i Fogedretten, dels i Boligretten, og dels ved et kæremål af Fogedrettens afgørelse og endelig ved Vestre Landsret i forbindelse med anke af boligretssagen, med følgende resultater:

Fogedsagen

Fogedretten traf i maj måned 2003 kendelse om, at ”det ikke kan anses for udelukket, at de arbejder der skal udføres i lejerens lejlighed, som følge af moderniseringen af lejligheden på 3. sal, kan udføres på andre måder end ønsket af udlejer. Herefter, og da udlejer i øvrigt ikke på noget tidspunkt konkret har varslet arbejder med mindst 6 uger, finder Fogedretten det betænkeligt at fremme sagen på det foreliggende grundlag.”

Denne afgørelse blev påkæret til Vestre Landsret, og i mellemtiden blev den verserende boligretssag om forbedringsarbejds hensigtsmæssighed og den varslede adgang behandlet

Boligretssagen

Boligretten afsagde dom i august måned 2003.

Boligrettens flertal må afvise, at lejemålet kunne ophæves med følgende mærkelige begrundelse:

”Kravet om, hvornår et arbejde er til væsentlig ulempe må derfor efter vores opfattelse bedømmes lempeligt set med lejers øjne. Vi lægger derfor til grund, at arbejdet er til væsentlig ulempe for sagsøgeren.

Vi er enige i, at sagsøgeren ikke kan nægte, at lade arbejdet udføre, fordi der endnu ikke foreligger en afgørelse omkring han eget projekt, men udlejer skulle efter Lejelovens § 55, stk. 2, have varslet arbejdet med mindst 3 måneders varsel.”

Et mindretal (udlejerrepræsentanten) stemte for at lejemålet kunne ophæves med følgende begrundelse:

”Lejer er ikke berettiget til at modsætte sig de arbejder, som udlejer ønsker foretaget, med henblik på rørføringen og lign. til lejlighederne ovenpå, heller ikke selv om hans egen sag ikke er afgjort.

De rørgennemføringer, der er tale om, skal alene gå igennem et lille køkkenskab i sagsøgerens køkken, og det må antages, at arbejdet vil kunne udføres på 1 dag. Efter min opfattelse er arbejdet herefter ikke til væsentlig ulempe for lejer og udlejer kan derfor med 6 ugers varsel iværksætte arbejdet i lejligheden jfr. Lejelovens § 55, stk. 1.”

Denne dom blev anket til Landsretten, men tilfældigvis havde Landsretten allerede behandlet godkendelsen i mellemtiden, men først efter at Boligretten havde optaget sagen til dom.

Landsrettens kendelse i fogedsagen

Som omtalt i den tidligere artikel ændrede Landsretten fogedens afgørelse, og statuerede at arbejderne, efter det oplyste om disses art og omfang, kan udføres uden væsentlig ulempe for lejer, og at varslet derfor ikke kunne være længere end 6 uger.

Mellemspil – og ny varsling!

Efter Fogedrettens afgørelse om, at varslet i hvert til fald var 6 uger, foretog udlejer ny varsling adgang den 5. maj 2003, med 6 ugers varsel til den 18. juni 2003.

Dette besvarede lejeren allerede den 11. maj 2003 med at oplyse, at adgang ikke ville blive givet, og at lejeren fastholdt, at have krav på et varsel på mindst 3 måneder.

Selv om de 6 uger således ikke var udløbet ophævede udlejer herefter lejemålet (igen), og denne nye varsling var bl.a. grundlaget for Landsrettens efterfølgende dom.

Efterfølgende modtog lejeren Landsrettens kendelse om, at varslet kun var 6 uger og gav, imens ankesagen verserede, adgang for håndværkerne for udførelse af arbejdet, hvor udlejeren naturligvis fastholdt, at selv om lejeren efterfølgende gav adgang, var lejemålet allerede ophævet forinden.

Vestre Landsrets dom

Den endelige afgørelse i sagen faldt således, efter mange sværdslag den 2. juli 2004, hvor Landsretten ophævede lejemålet, og dømte lejeren til at fraflytte dette senest 1. oktober 2004, og pålagde lejeren at betale kr. 15.000,00 i sagsomkostninger.

I Landsretten kunne udlejeren fremvise fotos af rørgennemføringerne og oplyse, at arbejderne havde strakt sig over 3 dage med 2-3 timer hver dag og, hvor det varme vand til køkkenet kun havde været afbrudt kortvarigt, samt at lejeren i disse 3 dage måtte anvende toilettet i kælderen i stedet for sit toilet på bagtrappen. Landsretten havde således det optimale grundlag for at kunne vurdere, om arbejderne herefter var til væsentlig ulempe for lejeren.

Landsretten ændrede Boligrettens dom og gav udlejer medhold i, at lejemålet med rette var ophævet, idet lejeren burde have givet adgang, i hvert fald efter det seneste varsel i maj måned på 6 uger.

Landsretten tog således stilling til de pågældende arbejder omfangsmæssigt ikke var så væsentlige, at disse krævede et varsel på 3 måneder.

Endvidere tog Landsretten stilling til, at lejerens nægtelse, sammenholdt med, at han efterfølgende havde givet adgang, ikke kunne bedømmes som en uvæsentlig misligholdelse, og endelig at Landsretten herefter ikke behøvede at tage stilling til, om Landsrettens tidligere kendelse havde retskraft, og derfor kunne afgøres allerede på dette grundlag.

Spørgsmål om retskraft af fogedretsafgørelser er således fortsat ikke fuldt afklaret.

Afslutning

I disse år, hvor der løbende foretages mange moderniseringer af ældre lejligheders køkken og badeværelser, er det vigtigt, at have klare og præcise retningslinjer for, hvad lejerne har pligt til og udlejerne har ret til, med hensyn til adgang til udførelse af arbejder i lejlighederne.

Dette gælder hvad enten der skal udføres moderniseringsarbejder i lejerens egen lejlighed, eller i lejlighederne ovenover eller nedenunder, hvor der skal foretages rørgennemføring af de nye installationer.

Forsinkelse af en udlejers gennemførelse af et moderniseringsprojekt på grund af enkelte vanskelige lejeres holdninger, medfører udover irritationen også ofte betydelige ekstra omkostninger.

Det er derfor hensigtsmæssigt at retsstillingen er afklaret, ikke alene ved domstolene, men også således, at Fogedretterne ved, hvad de skal rette sig efter når selve Lejelovens regler og kriterier ikke er klare og præcise.

Efter afslutning af ovennævnte sag er der således ingen tvivl om, at rørgennemføringer, uanset at disse tager 3 dage og uanset at de medfører visse ulemper for lejerens, med altovervejende hovedregel kan gennemføres med et varsel på 6 uger, og at lejerens nægtelse af adgang medfører lejemålet bliver ophævet.

Samtidig betyder afgørelsen også, at såfremt denne bliver kendt i lejer kredse og hos disses organisationer, vil der fremover nok være mere seriøse holdninger og respekt fra lejernes side, når rimelige og fornuftige projekter skal gennemføres.

Det kan derfor være tankevækkende, at nogle lejere i dagens Danmark modsætter sig den naturlige udvikling der ligger i, at alle lejligheder bør være forsynet med moderne tidssvarende faciliteter, og at lejere må acceptere, at det er ejeren af ejendommen