

# Ø.L.D. 10. januar 2023 i anke 20. afd. BS-5266/2022-OLR

Boliglejers kortvarige adgangsnægtelse over for udlejers håndværkere ikke væsentlig misligholdelse, der berettigede til ophævelse.

Efter forudgående varsling skulle udlejer B's egne folk samt andre håndværkere den 24. november 2020 udføre kloakarbejder og en tilslutning til fjernvarmenettet bl.a. på en grund, der hørte til lejers L's bolig. Der var i forvejen udlagt køreplader, og da L om formiddagen kom hjem og observerede, hvad håndværkerne var i færd med, parkerede han sin bil på kørepladerne med den virkning, at de eksterne håndværkere ikke kunne udføre deres arbejde. Kort efter forlod de stedet. Imens søgte L rådgivning om sin situation, og umiddelbart herefter fjernede han sin bil fra stedet. B ophævede på den baggrund lejemålet med henvisning til [lejelovens § 182](#), stk. 1, nr. 3 og 13 (tidligere § 93, stk. 1, litra c og m). Selv om L ved at parkere sin bil i haven havde lagt hindringer i vejen for udførelse af arbejdet med installation af fjernvarmerørene, fandt boligretten ikke, at misligholdelsen kunne betegnes som væsentlig, da den var ganske kortvarig. Landsretten stadfæstede denne afgørelse med bemærkning om, at der var uoverensstemmelser mellem den tegning over det varslede arbejde, som medfulgte varslingskrivelsen, og de udgravninger, der faktisk blev foretaget, hvorfor det var berettiget, at L havde søgt rådgivning, inden han fjernede bilen. <sup>[Note 1]</sup>

(Henrik Bitsch, Thomas Lohse, Nicolaj Sivan Holst (kst.) Byggeselskab B A/S (adv. Kim René Fraussing Nielsen, Aarhus) mod L (adv. Claus Høxbro, Kbh.)

## Københavns Byrets dom 20. januar 2022, BS-48081/2020-KBH

### Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 7. december 2020.

Sagen drejer sig om berettigelsen af ophævelsen af L lejemål beliggende X-vej ... efter [lejelovens § 93](#), stk. 1, litra a, c og m.

Byggeselskab B A/S har nedlagt påstand om, at L tilpligtes at fraflytte lejemålet X-vej ..., inden en af boligretten fastsat frist.

L har nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. [retsplejelovens § 218 a](#).

### Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaringer af C, L, D, og E.

C har forklaret, at han er ansat hos sagsøger som projektleder og har været det i 4 ½ år. Der skulle laves kloakarbejder m.v. omkring ejendommen, og det blev besluttet, at der samtidig hermed skulle indlægges fjernvarme. Arbejdet skulle bl.a. udføres i den have, der hørte til L's lejemål. Det var Bravida, der på vegne af Tårnby Forsyning skulle lave fjernvarmearbejdet, mens kloakarbejderne blev varetaget af polske arbejdere antaget af sagsøger. Han var ved ejendommen den 24. november 2020, og omkring kl. 10.00 blev han tilkaldt til L's, hvor såvel Bravidas folk samt de polske arbejdere arbejdede. Da han kom ind i haven, så han, at L havde parkeret sin bil inde i haven på de køreplader, hvor Bravidas folk skulle kunne køre med deres tunge maskiner. Han talte med L, som var meget ophidset, og som sagde, at han ikke mente, at de skulle arbejde i hans have. Han talte med L i 20 minutter og bad ham flere gange om at fjerne sin bil fra haven, hvilket L nægtede. Han sagde nu til D fra Bravida, at hvis de ikke kunne udføre deres arbejde sikkerhedsmæssigt forsvarligt, fordi bilen holdt på kørepladerne, måtte de pakke sammen og køre, hvilket de gjorde. Det tog dem ca. ½ time at pakke sammen og forlade pladsen. Fotografierne i ekstrakten på s. 37 og 48 viser den primære indgang til haven, mens fotografierne på s. 41 og 43 viser det hul i hækken, man måtte lave, for at kunne få de lange fjernvarmerør ind i haven. Der kunne ikke køre biler eller andet udstyr igennem hullet i hækken. På fotografierne på s. 30 og 47 kan man se, hvor L's sorte Mercedes holdt parkeret inde i haven. På tegningen i ekstrakten på s. 72 kan man se hullet i hækken markeret med »Hegn fjernet fri adgang«, og L's sorte Mercedes holdt parkeret på kørepladerne til højre for det sted, der på tegningen er angivet som »Have 6«. Det var nødvendigt at køre på kørepladerne, hvor L's bil holdt. Sagsøgers egne polske håndværkere var ikke generet af L, herunder hans parkerede sorte Mercedes. Han mener, at han var i L's have i ca. 1 time, og han ved ikke, hvornår L fjernede sin bil.

L har forklaret, at han [udeladt]. Han har selv lavet porten ind til haven, men fordi udlejer ikke ville have, at de brugte haven til parkering, havde udlejer i de sidste 4 år op til fjernvarmearbejdernes start blokeret porten med betonklodser. Den grå bil, man kan se på fotografiet i ekstrakten på s. 37, havde således stået i haven i 4 år. Han har mange gange talt med C og talte med ham den 23. november 2020, hvor han spurgte, hvad der skulle ske i haven. Han tror, at kørepladerne blev lagt ud i haven den 23. november 2020. Den 24. november 2020 om morgenen talte han igen med C, bl.a. fordi der var tegnet grønne streger i haven. Han kørte herefter på arbejde, og da han midt på formiddagen kom hjem igen, så han, at der blev transporteret rør ind gennem et hul i hækken. Han kørte nu ind i haven og kørte helt frem til de rør, der på tegningen i ekstrakten på s. 72 er markeret med »RØR«. Det er ham og hans sorte Mercedes, der er på kørepladerne på fotografiet på s. 61. Grunden til, at han kørte helt ind i haven, var, at han er dårligt gående. Arbejderne var stadig ved at køre rør ind gennem hullet i hækken, da han ankom. C kom nu farende og råbte og skreg, og han sagde, at det var en arbejdsplads. L satte sig ind i bilen og prøvede at ringe til sin advokat og LLO, mens C spurgte, om han ville flytte sin bil. L svarede, at han havde brug for at tale med sine rådgivere. Han sad i bilen i 5-10 minutter, inden han fik fat i LLO, og da de rådede ham til at køre, gjorde han det straks. Han så, at Bravida-folkene var ved at køre samtidig med, at han kørte ud fra haven.

D har forklaret, at han tidligere arbejde som formand hos Bravida, og den 24. november 2020 var han leder af arbejdet på ejendommen. Da han kom ind i haven konstaterede han, at der var parkeret en bil på kørepladerne op mod det, der på tegningen s. 72 er markeret med »UDGRAVNING«. Fjernvarmearbejdet blev standset på grund af den parkerede bil, bl.a. fordi det ikke var forsvarligt at transportere 10 meter lange fjernvarmerør ind over den parkerede bil. C blev tilkaldt, og han sagde, at hvis det ikke var forsvarligt, at der blev arbejdet i have, måtte de pakke sammen. Det var op til vidnet at afgøre, om det var forsvarligt at fortsætte, og da vidnet ikke skønnede, at det var tilfældet, standsede vidnet arbejdet, og de pakkede ned. Det tog ca. 5 minutter at pakke. Han mener, at de havde tre biler, og at de kørte afsted sammen. Den parkerede bil holdt stadig i haven, da de kørte. Fjernvarmerørene blev transporteret ind gennem hullet i hækken, hvilket ikke kunne have været gjort anderledes.

E har forklaret, at hun har boet sammen med L siden 1993 i lejligheden [på] X-vej .... Den 24. november 2020 kørte L hende på arbejde på ..., og hun så, at der på dette tidspunkt var et stort virvar i haven. Deres olietank

ligger inde i haven, og fordi udlejer i 4 år havde blokeret porten, måtte de fylde olie på tanken ved hjælp af dunke, som de på sækkevogne kørte hen til tanken. Under det langvarige arbejde i haven løb de på et tidspunkt tør for olie, og da adgangen til tanken var blokeret på grund af udgravningsarbejderne, kontaktede de udlejer, og der blev etableret en adgang, så de kunne få olie på tanken igen. Deres forhold til udlejer og udlejers repræsentant C er ikke godt, og det er hendes indtryk, at udlejer på alle måder prøver at få dem til at flytte fra lejligheden.

## Parternes synspunkter

Byggeselskab B A/S har i sit påstandsdokument anført:

### »Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at sagsøgte uberettiget har nægtet sagsøgers håndværkere adgang til sagsøgtes have,

at sagsøgte i øvrigt har misligholdt sine forpligtelser på en sådan måde, at sagsøgtes fjernelse er påkrævet,

at arbejderne var varslet i overensstemmelse med [lejelovens](#) regler herom, jf. [lejelovens § 55](#), stk. 1,

at arbejderne ikke er til væsentlig ulempe for sagsøgte,

at sagsøgtes lejemål derfor kan ophæves, jf. [lejelovens § 93](#), stk. 1, litra c og litra m,

at sagsøgtes lejemål med rette er ophævet pga. betalingsmisligholdelse. ...«

L har i sit påstandsdokument anført:

### »Påstand: Frifindelse

Sagen vedrører ophævelse af sagsøgtes beboelseslejemål grundet dels hævdet adgangsnægtelse til sagsøgtes have, dels manglende betaling af faktura relaterende sig til den hævdede adgangsnægtelse. Frifindespåstanden går på begge forhold.

### ANBRINGENDER:

Det gøres gældende, at

- sagsøgte ikke har nægtet sagsøger adgang til haven. Sagsøger havde allerede påbegyndt arbejderne i haven, da sagsøgte kom for at få en forklaring på, hvad der foregik i haven, og det var alene de eksterne håndværkere, som forlod arbejdspladsen. Sagsøgers egne folk forblev på pladsen og arbejdede videre efter en kortvarig afbrydelse
- sagsøgte ikke fysisk hindrede adgangen til haven, idet hans bil ikke blev placeret på en måde, som hindrede færdsel på grunden
- sagsøger ikke har varslet fyldestgørende, da det af brev og tegning vedrørende arbejdernes omfang alene fremgik, at der skulle laves en gravetracé langs facaden, og så anføres det, at man skal have adgang via porten for gennemkørsel gennem haven

- den øgede brug af haven skulle have været varslet særskilt, da det ikke kan pålægges sagsøgte at gætte sig til arbejdets omfang
- arbejderne har været til stor gene for sagsøgte
- de forhold, at sagsøgers egne folk genoptog arbejdet kort tid efter, at sagsøgte havde forladt haven, forsinkelsesomkostningens ringe størrelse og den mangelfulde varsling af arbejdernes omfang, gør, at misligholdelsen, ifald der overhovedet er tale om en misligholdelse, ikke kan anses for væsentlig, og at sanktionen (ophævelse af et beboelseslejemål) er disproportionalt
- kravet om betaling af forsinkelsesomkostningen intet har med leje eller anden pligtig ydelse i lejeforholdet at gøre, hvorfor sagsøgte heller ikke i denne forbindelse er i en misligholdelse, som kan begrunde ophævelse af lejemålet
- sagsøgte har tilbudt at betale forsinkelsesomkostningen, mod at nærværende sag blev hævet. ...«

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

## Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår af ophævelsesskrivelsen af 24. november 2020, at ophævelsen, som støttes på [lejelovens § 93](#), stk. 1, litra c og m, begrundes på følgende måde:

*»Da udlejers håndværkere mødte på i dag for at påbegynde arbejderne, nægtede du dem adgang, ligesom du parkerede din bil således, at håndværkerne ikke kunne komme ind med gravemaskiner m.v. Du da på trods af flere opfordringer nægtede håndværkerne adgang endte det med, at håndværkerne måtte forlade ejendommen omkring kl. 10.00 i formiddags.«*

Efter de afgivne forklaringer er det ikke med den fornødne sikkerhed godtgjort, at L nægtede hverken medarbejderne fra Bravida eller sagsøgers egne polske medarbejdere adgang til haven. Det lægges i den forbindelse til grund, at arbejdsmaskiner og flere fjernvarmerør allerede var i haven, da L ankom. Uanset at det ved sagens afgørelse imidlertid kan lægges til grund, at L ved at køre sin bil ind i haven lagde hindringer i vejen for arbejdet med at transportere fjernvarmerørene ind i haven, finder retten, at denne misligholdelse ikke kan betegnes som væsentlig, jf. herved også [lejelovens § 94](#), stk. 1. Det tillægges herunder betydning, at det lægges til grund, at hindringen var ganske kortvarig og ophørte straks efter, at L havde talt med sin rådgiver. Det tillægges også betydning, at hindringen bl.a. ikke umuliggjorde, at sagsøgers egne polske medarbejdere fortsatte arbejderne i haven, og at bilen ikke var parkeret således, at der var umuligt, at komme ind og ud af haven, også med arbejdsmaskinerne.

For så vidt angår ophævelsen støttet på den manglende betaling af forsinkelsesomkostningen på 12.562,50 kr. under henvisning til [lejelovens § 93](#), stk. 1, litra a, finder retten under de ovenfor anførte omstændigheder, at den manglende betaling ikke kan begrunde en ophævelse af lejeaftalen. L's frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af L's advokatudgift med 35.000 kr. L er ikke momsregistreret

## Thi kendes for ret

L frifindes.

Byggeselskab B A/S skal inden 14 dage til L betale sagsomkostninger med 35.000 kr.

...

## Østre Landsrets dom

### Påstande

*Appellanten, Byggeselskab B A/S*, har gentaget sin påstand for byretten om, at indstævnte tilpligtes at fraflytte lejemålet X-vej ..., inden en af landsretten fastsat frist.

Byggeselskab B A/S har for landsretten endvidere nedlagt påstand om, at indstævnte tilpligtes til appellanten at betale kr. 12.562,50 med tillæg af procesrente fra 27. december 2020.

*Indstævnte, L*, har vedrørende fraflytningspåstanden påstået dommen stadfæstet.

L har vedrørende betalingspåstanden nedlagt påstand om afvisning, subsidiært frifindelse.

Der har ikke været bevisførelse for landsretten.

### Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

*Byggeselskab B A/S* har yderligere anført, at der ikke skal ske afvisning af betalingspåstanden, idet spørgsmålet om betaling var fremført ved sagens behandling for byretten - blot som et anbringende og ikke som en påstand.

*L* har heroverfor anført, at landsretten ikke kan tage stilling til en påstand, som ikke har været gjort gældende for byretten, og som byretten ikke har taget stilling til. Såfremt påstanden tages under påkendelse, skal der ske frifindelse, idet kravet er udokumenteret.

### Landsrettens begrundelse og resultat

#### *Påstanden om fraflytning*

Landsretten bemærker, at der er uoverensstemmelser mellem den tegning over det påtænkte arbejde, der medfulgte varslingsskrivelsen, og de udgravninger der faktisk blev foretaget i haven. Landsretten finder derfor, at det var med rette, at *L* kontaktede sin rådgiver, inden han fjernede bilen. Med disse bemærkninger og af de af byretten i øvrigt anførte grunde, herunder navnlig, at misligholdelsen var ganske kortvarig, tiltræder landsretten, at misligholdelsen ikke kan betegnes som væsentlig. Landsretten er derfor enig i byrettens resultat, og det, der i øvrigt er anført for landsretten, kan ikke føre til en anden bedømmelse.

#### *Påstanden om betaling af 12.562,50 kr.*

Påstanden var ikke fremsat for byretten men anført som et anbringende. Landsretten finder herefter, at *L* har tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser, hvorfor påstanden tillades fremsat, jf. [retsplejelovens § 383](#), stk. 2, 2. pkt.

Betalingskravet er bestridt, og *L* har fået medhold i, at der ikke er grundlag for, at han skal fraflytte lejemålet. På denne baggrund tages påstanden om frifindelse til følge.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom, og L frifindes for den nedlagte betalingspåstand.

Efter sagens udfald skal Byggeselskab B A/S i sagsomkostninger for landsretten betale 25.000 kr. til L. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

### **Thi kendes for ret**

Byrettens dom stadfæstes og L frifindes for den nedlagte betalingspåstand.

I sagsomkostninger for landsretten skal Byggeselskab B A/S inden 14 dage betale 25.000 kr. til L. Beløbet forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).

### **Fodnoter**

[1] Hans Henrik Edlund i [TBB 2021.611](#).