

Ø.L.K. 2. november 2022, 10. afd., B-572-22

Udlejerens ophævelse af lejemålet på grund af manglende adgang var gyldig, og lejereren blev udsat.

Udlejeren anmodede om udsættelse af lejereren på grundlag af en ophævelse af lejemålet, idet lejereren ikke havde givet udlejereren adgang til lejemålet. Udlejereren overtog ejendommen med to lejemål den 15. februar 2022. Udlejereren havde forud for overtagelsen fået vurderet ejendommen i december 2021. I sommeren 2022 ønskede udlejereren at omlægge sine lån, hvorfor udlejereren varslede lejereren om adgang til lejemålet i juli 2022. Første varsel blev givet den 1. juli med adgang den 4. juli. Udlejereren havde foreslået at lægge en nøgle til ejendomsmægleren, hvis lejereren ikke var hjemme. Lejereren lukkede ikke op, da ejendomsmægleren bankede på. Udlejereren varslede samme dato ny adgang den 7. juli og vedlagde kontaktoplysninger til ejendomsmægleren, så lejereren selv kunne aftale et andet passende tidspunkt, hvis lejereren var forhindret den angivne dag. Udlejereren havde igen foreslået at lægge en nøgle, men der blev fortsat ikke lukket op den 7. juli. Den 8. juli skrev udlejereren igen til lejereren med varsel til den 12. juli, hvilken dag udlejereren modtog en mail fra lejereren om, at udlejereren ikke var berettiget til at få adgang til lejemålet. Lejereren åbnede denne dag døren, men nægtede ejendomsmægleren adgang, også selvom ejendomsmægleren oplyste, at besigtigelsen alene ville tage 1-2 minutter. Udlejereren ophævede herefter lejemålet. Lejereren påstod sagen afvist, subsidiært nægtet fremme. Fogedretten fremmede sagen. Fogedretten fandt, at der var kompetence til at behandle spørgsmålet i fogedretten, og at lejereren ikke havde en rimelig grund til at modsætte sig adgangen. Fogedretten lagde videre vægt på, at adgangen var berettiget, og at der var givet et passende varsel i forhold til besigtigelsens karakter. Lejereren kærede afgørelsen. Landsretten stadfæstede afgørelsen og bemærkede, at fogedretten havde kompetence til at behandle sagen, og tiltrådte, at udlejereren under de foreliggende omstændigheder var berettiget til at ophæve lejemålet, og at lejereren havde fået et tilstrækkeligt varsel under hensyn til besigtigelsens formål, karakter og forventede varighed, og at det var godtgjort med tilstrækkelig sikkerhed, at lejereren uden rimelig grund havde modsat sig, at udlejereren om ejendomsmægleren fik adgang til lejemålet.

U mod L

Retten i Odenses kendelse 5. september 2022, FS 6706/2022

Rekvirent U mødte med advokat Martin Land v/advokatfuldmægtig Nedim Karahodzic.

Rekvisitus L mødte med advokat Morten Hohn

Der blev fremlagt:

Anmodning med bilag

Svarskrift af 1. september 2022 fra rekvisitus

Parternes mailkorrespondance i perioden 8.-13. juli 2022

Rekvirenten nedlagde påstand om, at sagen fremmes.

Rekvisitus nedlagde påstand om, at sagen afvises, subsidiært nægtes fremme.

Rekvisitus anmodede om, at fogedretten indledningsvist tog stilling til rekvisiti principale påstand om afvisning af fogedsagen.

Rekvirenten var indforstået hermed.

Spørgsmålet om afvisning af sagen blev procederet.

Rekvisitus gjorde til støtte for den nedlagte påstand gældende, at tvister efter [lejelovens kapitel 11](#) skal afgøres af huslejenævnet i første instans.

Rekvirenten gjorde gældende, at [lejelovens § 108](#) ikke forudsætter, at sager om ophævelse af lejemål som følge af lejers nægtelse af udlejers adgang til det lejede i 1. instans skal behandles i huslejenævnet.

Der blev afsagt

Kendelse

Fogedretten skal i denne sag tage stilling til, om rekvirentens ophævelse af lejeaftalen med rekvisitus var berettiget således, at sagen kan fremmes under en umiddelbar fogedforretning.

Udlejers adgang til at hæve lejeaftalen fremgår af [lejelovens § 182](#), jf. [§ 183](#). Udlejer kan blandt andet hæve lejeaftalen, når lederen modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de i medfør af en række bestemmelser i [lejeloven](#) har ret til det, jf. § 182, stk. 1, nr. 3.

Da spørgsmålet for fogedretten vedrører berettigelsen af rekvirentens ophævelse af lejeaftalen med rekvisitus, kan fogedretten ikke afvise fogedsagen under henvisning til, at ophævelsen efter det oplyste er sket med henvisning til [lejelovens § 102](#). Derfor

bestemmes

Rekvisiti principale påstand om afvisning af fogedsagen tages ikke til følge.

Fogedretten vejledte om sandhedspligten og strafansvaret.

U forklarede, at hun den 15. februar 2022 overtog ejendommen [Adresse], hvor lejemålet, som denne sag handler om, er beliggende. Forud for overtagelsen fik hun i december 2021 foretaget en købsvurdering af ejendommen. I sommers ønskede hun at omlægge sit lån. Banken krævede hertil, at der blev foretaget en ny vurdering af ejendommen. Dette var årsagen til, at hun i juli i år varslede sin lejer om adgang til lejemålet. Der er to lejligheder i ejendommen, og ejendomsmægleren skulle besigtige begge boliger for at kunne udfærdige sin vurdering af den samlede ejendom.

Den 1. juli 2022 sendte hun første varsel til rekvisitus, som bor i lejligheden på 1. sal. Besigtigelsen skulle finde sted tre dage efter, den 4. juli 2022. I forsøget på at være pragmatisk foreslog hun, at rekvisitus, hvis han ikke var hjemme den 4. juli, kunne lægge sin nøgle foran sin dør eller hos hende, herunder hendes postkasse. Hun fik dog ingen reaktion fra rekvisitus, og den 4. juli blev der ikke svaret, da ejendomsmægleren bankede på. Den 4. juli 2022 skrev hun derfor igen til rekvisitus og varslede adgang den 7. juli 2022, kl. 17. Hun oplyste samtidig

kontaktoplysninger på ejendomsmægleren, så rekvisitus kunne tage kontakt og aftale et for ham bedre tidspunkt, hvis også den 7. juli var et problem for rekvisitus. Hun hørte heller ikke fra rekvisitus i anledning af dette varsel, men hun holdt fast i aftalen med ejendomsmægleren, da det jo kunne være, at rekvisitus ville lægge nøglen frem eller selv åbne døren. Den 7. juli forsøgte hun og ejendomsmæglerne således igen at få adgang til lejligheden, men heller ikke denne gang, var der lagt nøgler frem, og rekvisitus svarede ikke, da de bankede på. Den 8. juli 2022 skrev hun for tredje gang til rekvisitus og varslede en ny dato for besigtigelsen.

Den 12. juli, som var datoen for den ny besigtigelse af lejligheden, modtog hun en e-mail fra rekvisitus, hvori han skrev, at hun ikke var berettiget til at få adgang til lejligheden. E-mailen gav hende indtryk af, at det ville blive svært at få lov at komme ind. Desuagtet valgte hun og ejendomsmæglerne senere samme dag at møde op til den varslede besigtigelse. Denne gang åbnede rekvisitus døren og meddelte dem kortfattet, at han ikke ville give adgang til lejligheden. Ejendomsmægleren oplyste, at besigtigelsen ville være overstået på 1-2 minutter, men dette ændrede ikke rekvisitus svar. Han lukkede blot døren, og hun og ejendomsmægleren gik igen.

Hun var presset af sin bank til at få omlagt sine lån. Det var meget vigtigt for hende at komme ind, for hele ejendommen kunne ikke blive vurderet, hvis ikke alle lejemål blev vurderet.

Den anden lejer i ejendommen, som dengang lejede lejligheden i stuen, fik samme varsel som rekvisitus, og har var der ingen problemer med at få adgang.

Som følge af rekvisitus adfærd fik hun ikke omlagt sit lån, da ejendommen ikke blev vurderet i sin helhed. Hun oplyste ikke rekvisitus, at baggrunden for vurderingen af ejendommen var, at hun skulle omlægge sit lån.

L forklarede, at han i juli i år modtog udlejer tre varsler om adgang til lejemålet. Udlejer ville have adgang til hans lejemål med få dages varsel, hvilket han ikke mente, at hun var berettiget til. Han blev vejledt af LLO, som var meget enige med ham i, at udlejerens varsler var meget korte.

Den 4. juli i år var han hjemme, da udlejer og ejendomsmægleren bankede på hos ham som varslet. Han var ved at gøre sig klar til sin søsters fødselsdag, så han lukkede ikke op. Han var også hjemme, da udlejer og ejendomsmæglerne kom den 12. juli i år. Han sad derhjemme og var meget træt. Han arbejdede ved Harald Nyborg og stod meget tidligt op om morgenen. Han var derfor træt, når han sidst på dagen kom hjem, så han orkede ikke at få nogen ind i lejligheden, og han mente ikke, at hun havde ret til at komme ind med så kort varsel.

Den 12. juli skrev han derfor til udlejer, at hun ikke ville få lov at komme ind, hvilket han også gentog, da hun og ejendomsmægleren kom senere samme dag. Han ville gerne give dem lov til at komme ind, han ville bare have et længere varsel. Det er muligt, at han ikke fik sagt dette tydeligt til udlejer, men det var ikke hans menig generelt at nægte hende adgang. Varslet skulle bare være længere.

Han kontaktede ikke udlejer efter de to første varsler, så han fik ikke lige sagt, at det ikke passede ham så godt, og at han ville have et længere varsel. Han havde meget travlt og var meget træt sidst på dagen, og fik derfor ikke reageret. Han kontaktede heller ikke ejendomsmægleren, da han ikke kunne se, hvorfor han skulle til at kontakte en tredjepart. Udlejer havde ikke ordentligt forklaret ham, hvorfor hun ville ind, eller hvorfor det skulle være med så kort varsel.

Sagen blev procederet.

Rekvirenten gjorde til støtte for sin påstand gældende, at [lejelovens § 102](#) giver en udlejer ret til adgang til lejemålet ved behov for besigtigelse af lejemålet med henblik på vurdering af ejendommens værdi, og at der i nærværende blev afgivet tre varsler om adgang til lejligheden. Behovet for adgang var af hastende karakter, idet

vurderingen af ejendommen og omlægning af lånet var af stor betydning for rekvirentens økonomi. Rekvisitus fik flere chancer for loyalt at medvirke. Til sidst var ophævelse den eneste mulige vej, idet rekvisitus herunder ved emailen af 12. juli 2022 klart gav udtryk for generelt at ville nægte adgang til lejemålet, idet rekvisitus var af den opfattelse, at [lejelovens](#) regler ikke gav udlejer adgang til lejemålet til det pågældende formål.

Rekvisitus gjorde til støtte for sin påstand gældende, at en besigtigelse som omhandlet i nærværende sag må sidestilles med et arbejde i [lejelovens § 103's](#) forstand. Hertil er det lejer, som i medfør af [lejelovens](#) regler har krav på beskyttelse, og hvis udlejer ønsker adgang til lejemålet i anledning af, at der skal foretages arbejde i lejemålet, må proceduren foreskrevet i [lejelovens kapitel 11](#) følges, og sagen i tilfælde af parternes uenighed indgives for huslejenævnet, hvilket rekvirenten i nærværende sag har undladt at gøre. Rekvirentens varsler med kun få dage forud for hver forsøgt besigtigelse overholdt ikke [lejelovens](#) regler, og efterlod ikke tid nok til at reagere i forhold til inden fristen at give en tilbagemelding på, om de varslede datoer passede rekvisitus.

Fogedretten optog sagen til kendelse, som afsiges mandag den 19. september 2022, kl. 13.00, uden retsmøde. Parterne blev gjort bekendt med tidspunktet for kendelsens afsigelse samt reglerne om kære.

Sagen udsat.

Fogedretten hævet.

Retten i Odenses kendelse 19. september 2022, FS 6706/2022

Ingen var mødt.

Det tidligere fremlagte var til stede.

Der blev afsagt

Kendelse

Denne sag angår, om rekvirentens ophævelse af lejeaftalen med rekvisitus var berettiget som følge af, at rekvisitus nægtede rekvirenten adgang til lejemålet.

Udlejer eller dennes stedfortræder har i medfør af [lejelovens § 102](#) ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udlejer kan hæve lejeaftalen bl.a., når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter § 54, stk. 1, nr. 3, § 102, § 126, stk. 2, og § 186, jf. [lejelovens § 182](#), stk. 1, nr. 3.

Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen, jf. [lejelovens § 183](#), stk. 1.

I den foreliggende sag varslede rekvirenten ved skrivelser af 1. juli, 4. juli og 8. juli 2022 om adgang til lejemålet med henholdsvis tre og fire dages varsel til den 4. juli, 7. juli og 12. juli 2022.

Rekvirenten skulle ifølge det oplyste have adgang til lejemålet med henblik på besigtigelse og vurdering af lejemålet og ejendommen i sin helhed til brug for en låneomlægning.

Rekvirenten havde således saglig og rimelig grund til at søge adgang til lejemålet, og rekvirentens ret til at få eller skaffe sig adgang til lejemålet var omfattet af [lejelovens § 102](#), dog således, at udøvelsen af retten skulle ske under rimelig hensyntagen til rekvisiti forhold.

Rekvisitus reagerede ikke på varslingskrivelserne af 1. og 4. juli 2022. Rekvisitus reagerede heller ikke over for rekvirenten, da denne den 4. juli 2022 forsøgte at få adgang til lejemålet som varslet. Den 12. juli 2022 sendte rekvisitus følgende e-mail til rekvirenten:

“Hej U

Du har nu flere gange forlangt at få adgang til mit lejemål under henvisning til flere uafhængige paragraffer i lejekontrakten.

Du truer flere gange med enten at opsige eller ophæve mit lejemål.

Det er både min samt LLOs fulde overbevisning at du på ingen måde er berettiget til dette, da dit formål ikke er at udbedre noget uopsætteligt eller ødelæggende i lejemålet.[...]”

På baggrund af ovenstående sammenholdt med oplysningerne om parternes ordveksling ved lejemålet senere samme dag finder fogedretten, at rekvisitus over for rekvirenten gav indtryk af, at han generelt modsatte sig, at rekvirenten fik adgang til lejemålet i det varslede øjemed. Ifølge det oplyste præciserede rekvisitus på intet tidspunkt over for rekvirenten, at han gerne ville give adgang til lejemålet, og at han blot havde brug for et længere varsel. Rekvisiti forklaring for fogedretten om, at han hele tiden var indstillet på at give adgang til besigtigelsen, fremstår som en efterrationalisering og tilsidesættes som utroværdig.

Efter sagens øvrige oplysninger, herunder særligt rekvisiti forklaring for retten, lægger fogedretten desuden til grund, at rekvisitus uden større besvær reelt havde mulighed for at give rekvirenten adgang til lejemålet på i hvert fald to af de varslede tidspunkter, og at rekvisitus, uagtet ejendomsmægleren den 12. juli 2022 oplyste, at besigtigelsen kun ville vare 1-2 minutter, afviste dette, alene fordi han var træt, og fordi han mente, at rekvirenten ikke havde ret til adgang til lejemålet i det nævnte øjemed med det nævnte varsel.

Efter en konkret vurdering af sagens omstændigheder finder fogedretten, at rekvisitus over for rekvirenten gav udtryk for, at han generelt modsatte sig rekvirentens adgang til lejemålet, og at rekvisitus ikke konkret havde rimelig grund til at modsætte sig adgangen.

Det forhold, at der fra rekvirentens side var tale om forholdsvis korte varsler, kan ikke i sig selv føre til et andet resultat, idet der var tale om en besigtigelse af særdeles kort varighed og af meget lidt indgribende karakter for rekvisitus, men som var af stor betydning for rekvirenten. Hertil kommer, at rekvisiti grund til at modsætte sig adgangen på de givne tidspunkter blot var, at han var træt efter dagens arbejde, og at han mente sig berettiget til et længere varsel forud for besigtigelsen.

Herefter, og idet forholdet ikke var af uvæsentlig betydning, var rekvirenten berettiget til at ophæve lejekontrakten som sket, jf. [lejelovens § 182](#), stk. 1, nr. 3, og [§ 183](#), stk. 1.

På baggrund af sagens udfald skal L betale sagsomkostninger til U.

Sagsomkostningerne fastsættes efter sagens karakter og omfang til 4.000 kr. med tillæg af moms til dækning af U's udgifter til advokatbistand under sagen og 750 kr. til dækning af retsafgiften.

Derfor bestemmes

Sagen fremmes.

L udsættes fra - og U indsættes i - besiddelsen af lejemålet [Adresse]. L skal i alt betale 5.750 kr. i sagsomkostninger til U.

Beløbet skal betales inden 14 dage. Sagsomkostningerne forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).

Fogedretten berammer efter begæring fra U sagen med henblik på effektiv udsættelse af L fra lejemålet snarest muligt.

Fogedretten sender udskrift af retsbogen til sagens parter samt en kærevejledning til L.

Sagen udsat.

Fogedretten hævet.

Østre Landsrets kendelse

Som dommere fungerede landsdommerne Susanne Lehrer, Katja Høegh og Malou Kragh Halling, førstnævnte som rettens formand.

Ingen var mødt eller indkaldt.

Sagens tidligere fremlagte akter var til stede.

L har kæret Retten i Odense, fogedrettens, kendelser af 5. og 19. september 2022 (FS 6706/2022), hvorved L's principale påstand om afvisning af sagen ikke tages til følge, og sagen fremmes, således at han udsættes fra - og U indsættes i - [ulæseligt i domsmanus] byrettens kendelser ophæves, således at fogedsagen principalt afvises, subsidiært nægtes fremme. L har endvidere nedlagt påstand om, at U skal betale godtgørelse for tort med 7.500 kr. med tillæg af procesrente [ulæseligt i domsmanus] af fogedrettens kendelser af 5. og 19. september 2022.

Landsretten har ved afgørelse af 26. oktober 2022 tillagt kæremålet opsættende virkning, jf. [retsplejelovens § 587](#), stk. 1, jf. [§ 395](#).

L har til støtte for de nedlagte påstande anført navnlig, at tvister efter [lejelovens kapitel 11](#) skal afgøres af huslejenævnet i første instans, jf. [lejelovens § 108](#), stk. 1. Fogedretten burde derfor have afvist sagen, da U skulle have indbragt spørgsmålet for huslejenævnet. [Lejelovens § 182](#) tager alene stilling til de materielle betingelser for en ophævelses rigtighed. [Lejelovens kapitel 21](#) indeholder - i modsætning til kapitel 11 - ikke oplysninger om huslejenævnets kompetence, og derfor må tvisten være henlagt til huslejenævnet, jf. [lejelovens kapitel 11](#) og §§ 108 og 110. Der henvises også til forarbejderne til [lejelovens § 108](#), jf. lovforslag nr. 47 af 13. oktober 2021, de almindelige bemærkninger, pkt. 2.11.2.3, hvorefter huslejenævnets kompetence er udvidet til hele [lejelovens kapitel 11](#). Fogedretten kan derfor ikke længere behandle spørgsmål om ophævelse og efterfølgende udsættelse af lejemål efter [lejelovens § 182](#), stk. 1, nr. 3, uden forudgående afgørelse fra huslejenævnet. Hvis der er tvivl om, hvorvidt et spørgsmål kan behandles af huslejenævnet, skal sagen efter praksis - grundet huslejenævnets specialkompetence - indbringes for huslejenævnet med henblik på nævnets vurdering af kompetencespørgsmålet, jf. lov om boligforhold § 83. Subsidiært skal fogedsagen nægtes fremme. Udlejer har ret til få adgang til lejemålet, men det skal ske med passende varsel og tilrettelægges således, at det er hensigtsmæssigt og acceptabelt for lejerens. Reglerne om udlejers adgang til det lejede tager

afsæt i [grundlovens § 72](#) om boligens ukrænkelighed. Fogedretten har lagt til grund, at L's adgangs nægtelse skal anses som dadelværdig i et sådant omfang, at det er rimeligt, at lejeaftalen blev ophævet. Dette er imidlertid urigtigt og i strid med formålet med varslingsreglerne. U's forklaring om, at ejendomsmægleren oplyste, at besøget kun tog 1-2 minutter, er hverken bekræftet af mægleren eller L. L oplyste, at tidspunktet ikke passede ham. Det kan ikke lastes L, at han ikke selv traf andre aftaler med ejendomsmægleren. En mæglers besigtigelse i forbindelse med en ejendomsvurdering må anses som et ikke væsentligt arbejde omfattet af [lejelovens § 103](#), stk. 1, hvorfor der skal gives et varsel på minimum 6 uger. Subsidiært gøres det med henvisning til afgørelsen i FM2020.296 Ø gældende, at det korteste rimelige varsel, der kan gives, er fire uger. U's varsel var få dage, hvorfor hun ikke har givet L et rimeligt varsel. Et varsel i juli måned skal desuden være længere som følge af sommerferien, jf. eksempelvis reglerne om tilbudspligt i [lejelovens kapitel 24](#). En ophævelse af lejeaftalen har væsentlige personlige, sociale og økonomiske konsekvenser for L, som ikke står mål med U's behov for at få adgang til det lejede med kort varsel. U's virke som udlejer er professionelt, da hun som minimum har to lejermål i den pågældende ejendom. U's forslag om, at L skulle lægge sin nøgle frem, kan ikke tillægges betydning, da en sådan løsning for L indebar en risiko for indbrudstyveri uden forsikringsdækning. Det følger af [retsplejelovens § 505](#) og fast retspraksis, at en uberettiget ophævelse af et lejermål med efterfølgende udsættelsessag i fogedretten medfører pligt til at betale godtgørelse for tort. Niveauet for godtgørelse var i 2014 2.500 kr., jf. artiklen i [FM 2014.126](#). Niveauet er siden blevet tredoblet ved en ændring af [erstatningsansvarsloven](#). Der henvises også til afgørelsen trykt i [UfR 2010.2257](#) V. U skal desuden bære sagens omkostninger.

U har til støtte for den nedlagte påstand anført navnlig, at der ikke er tale om en tvist efter [lejelovens kapitel 11](#). Sagen drejer sig om, hvorvidt hendes ophævelse af lejeaftalen var berettiget, hvilket reguleres af [lejelovens kapitel 21](#), navnlig § 182, stk. 1, nr. 3, jf. § 183. Lovens kapitel 21 er ikke underlagt huslejenævnets kompetence, og det var i overensstemmelse med [lejeloven](#), at sagen blev behandlet af fogedretten. Hun har varslet besigtigelse over for L hele tre gange, og hun har givet ham flere chancer for loyalt at medvirke til besigtigelsen. I hendes varslingsskrivelse blev det således angivet, at såfremt tidspunktet ikke var hensigtsmæssigt for ham, kunne han kontakte ejendomsmægleren med henblik på at aftale et andet tidspunkt. Hun har med de seneste to varslinger gjort det klart, at lejermålet ville blive ophævet i henhold til [lejelovens § 182](#), stk. 1, nr. 3, hvis hun og ejendomsmæglerne ikke blev givet adgang til lejermålet. Hun ophævede først lejeaftalen, da hun den 12. juli 2022, dvs. på dagen for den tredje varslede besigtigelse, modtog en mail fra L om, at der ikke ville blive givet adgang til lejermålet, hvorefter han uden nærmere begrundelse afviste hende ved døren. Det blev derfor klart for hende, at L - uanset varslets længde - var fast bestemt på, at hun ikke var berettiget til at få en ejendomsmægler til at besigtige lejermålet med henblik på at foretage en vurdering af ejendommen. Det fremgår af L's forklaring i fogedretten, at han reelt uden større besvær havde mulighed for at give hende adgang til lejermålet på i hvert fald to af de varslede tidspunkter. Uagtet at ejendomsmægleren den 12. juli 2022 oplyste, at besigtigelsen kun ville vare 1-2 minutter, afviste L at give adgang, fordi han var træt, og fordi han mente, at hun ikke havde ret til adgang til lejermålet. Det fremgår af L's svar på hendes varslingsskrivelse, at han på ingen måde var villig til at samarbejde. Det var af særdeles stor betydning for hende at få adgang til lejermålet, da det var en forudsætning for, at ejendommen kunne blive vurderet, hvilket var afgørende for, at hun kunne få omlagt sine lån. Dette var af stor betydning for hendes økonomi, og det hastede meget, da boligrenten var hastigt stigende. L gav på intet tidspunkt forud for fogedsagen udtryk for, at han modsatte sig hendes adgang til lejermålet, fordi varslerne var for korte. Derimod gav han udtryk for den opfattelse, at [lejelovens](#) regler ikke gav hende mulighed for at få adgang med det pågældende formål. L har med sin adfærd og udmeldinger sat sig selv i en position, hvor hun ikke har set anden udvej end retmæssigt at ophæve aftalen og udsætte ham. Han er på baggrund af sin egen skyld og medvirken ikke berettiget til godtgørelse for tort, uanset om fogedrettens kendelse måtte blive stadfæstet.

Fogedretten har ved sagens fremsendelse henholdt sig til de trufne afgørelser.

De modtagne bilag var til stede.

Kendelse

Sagen angår, om U var berettiget til at ophæve parternes lejeaftale i medfør af [lejelovens § 182](#), stk. 1, nr. 3, jf. [§ 102](#), med henvisning til, at L havde modsat sig, at hun sammen med en ejendomsmægler fik adgang til lejemålet med henblik på ejendomsmæglernes vurdering af ejendommen til brug for en låneomlægning.

Landsretten tiltræder, at fogedretten havde kompetence til at påkende sagen, jf. [retsplejelovens § 596](#), stk. 1, og at L's principale påstand om afvisning ikke er taget til følge. Det bemærkes herved, at bestemmelserne i den tidligere lejelovs § 54 og § 93, stk. 1, litra c, om udlejers adgang til det lejede og ret til at hæve lejeaftalen, når lejer modsætter sig, at udlejer eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter § 54, er videreført uden indholdsmæssige ændringer i § 102 og § 182, stk. 1, nr. 3, i [lov nr. 341 af 22. marts 2022](#), jf. herved bemærkningerne til de nævnte bestemmelser i lovforslag nr. 47 af 13. oktober 2021.

Af de grunde, der er anført i fogedrettens kendelse af 19. september 2022, tiltræder landsretten, at U under de foreliggende omstændigheder var berettiget til at ophæve lejeaftalen, jf. [lejelovens § 182](#), stk. 1, nr. 3, jf. [§ 102](#) og [§ 183](#), stk. 1. Landsretten tiltræder herunder, at der under hensyn til besigtigelsens formål, karakter og forventede varighed er givet L et tilstrækkeligt varsel, og at det med tilstrækkelig sikkerhed er godtgjort, at L uden rimelig grund modsatte sig, at U og ejendomsmægleren fik adgang til lejemålet. Betingelserne for at fremme udsættelsesforretningen på grundlag af ophævelsen findes herefter at have været opfyldt.

Landsretten stadfæster derfor fogedrettens afgørelser.

Thi bestemmes

Fogedrettens kendelser af 5. og 19. september 2022 stadfæstes.

L skal i kæremålsomkostninger inden 14 dage betale 2.500 kr. til U.

Retten hævet.