

Odense Kommune, Nørregade 36, 5000 Odense C

By- og Kulturforvaltningen

Jura BKF
Nævnsssekretariatet

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512660

E-mail
HLN.BKF@odense.dk

DATO
23. oktober 2025

REF.
JKB/LIPET

JOURNAL NR.
03.09.00-G01-221-25

TELEFONTID
Tirsdag og torsdag 10.00-12.00

Lejemålet [REDACTED] **5000 Odense C**

Udlejerens repræsentant har den 1. oktober 2025 indbragt en sag om udlejerens adgang til ovennævnte lejemål.

Udlejerer er [REDACTED] og er repræsenteret af Ejendomsforeningen Fyn. Lejerer er [REDACTED].

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af lejelovens § 108, stk. 1, vedtaget at pålægge lejerer at sørge for, at udlejerer får adgang til lejerens lejemål.

Udlejerer skal give lejerer et nyt varsel om adgang til lejemålet senest 7 dage efter, at udlejerer har modtaget nævnets afgørelse.

Udlejerer skal give lejerer et nyt varsel om adgang til lejemålet med en frist på minimum 7 dage fra lejerens modtagelse af den nye varslingskrivelse.

SAGENS OPLYSNINGER

I henhold til Bygnings- og Boligregisteret er der tale om et lejemål på 57 m² fordelt på 3 værelser, som er beliggende i en ejendom, der er opført i 1899.

Ifølge lejekontraktens § 2, om lejerforholdets begyndelse og ophør, er lejerforholdet begyndt den 1. oktober 2014. Lejerforholdet er indgået på en typeformular A, 8. udgave, som var den gældende autoriserede kontrakt på indgåelsestidspunktet.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler lejerer, jf. kontraktens § 8.

Udlejerer har ved sagens indbringelse anmodet nævnet om at pålægge lejerer at give adgang til det lejede i henhold til lejelovens § 102.

Det fremgår indbringelsen, at udlejerens har konstateret skadedyr i og omkring lejemålet, og at udlejerens dermed skal have adgang til lejemålet med henblik på bekæmpelse heraf.

Udlejerens har den 11. september 2025 varslet adgang til lejemålet den 19. september 2025, kl. 10.00, under henvisning til, at udlejerens har ret til at få adgang, når forholdene kræver det, jf. lejelovens § 102. Det fremgår af sagens oplysninger, at varslingen blev sendt med afleveringsattest, og blev omdelt til lejerens brevkasse den 12. september 2025, kl. 14.06. Udlejerens fik ikke adgang til det lejede.

Lejerens har til sagen oplyst, at lejerens ikke har nægtet adgang til lejligheden, men at der ikke har været nogen hjemme på besøgstidspunktet. Lejerens har yderligere oplyst, at der ikke er set forekomster af skadedyr i lejligheden, men at lejerens kan konstatere, at der ofte stilles skrald ud på opgangen ved flere lejemål, inden affaldet bæres ned til affaldssuget.

Udlejerens har hertil gjort gældende, at lejerens flere gange behørigt og rettidigt er varslet om at give adgang til boligen, både ved denne sag, men også i forbindelse med vinduesudskiftning. Udlejerens har desuden fastholdt, at skadedyrene kommer fra lejerens bolig, og det ses på ingen måde, at skadedyr kommer fra opgangen, som lejerens har påstået.

BEGRUNDELSE

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

Nævnets kompetence til at træffe en afgørelse i sagen følger af lejelovens § 108, hvorefter nævnet kan tage stilling til, om udlejerens har ret til at få adgang til lejede efter § 102.

Udlejerens kan dermed med hjemmel i § 102, få eller skaffe sig adgang til det lejede, når udlejerens har en konkret mistanke om, at der er risiko for skader på ejendommen.

Fra retspraksis kan nævnet henvise til TBB2025.166, hvor landsretten kom frem til, at lejerne kunne udsættes, da de ikke med passende varsel havde givet udlejerens adgang til lejemålet med henblik på, at udlejerens kunne besigtige et angreb af skimmelsvamp. Landsretten lagde i sagen vægt på, at udlejerens krav om adgang til lejemålet ikke var af uvæsentlig betydning, og at der blev givet en rimelig frist. Udlejerens havde i sagen varslet adgang i henhold til § 102.

Nævnet har herefter lagt til grund, at udlejerens repræsentant har fremlagt en udtalelse fra Rentokil, hvoraf fremgår, at der er fundet husklannere i lejligheden 1. tv., og at der kunne ses fugtudtræk fra vægge i lejligheden. Derudover blev der konstateret lugt i ejendommen, som indikerer forrådnelse, og at lugten var særligt centreret omkring 2. tv. Rentokil anbefalede herefter, at lejlighederne omkring 1.

tv, særligt lejligheden ovenover, dvs. 2. tv., blev inspiceret, for at klarlægge kilden til klannerne.

Der er således tale om en konkret mistanke om, at der er en risiko for skader på ejendommen, og udlejerens krav om adgang til lejemålet er dermed ikke af uvæsentlig betydning.

KLAGEVEJLEDNING

Hvis sagens parter er uenige i nævnets afgørelse, kan afgørelsen inden for en frist på 4 uger indbringes for boligretten. Dette sker ved udtagelse af stævning, som indgives til Retten i Odense, Albanigade 28, 5000 Odense C.

Hverken nævnet eller boligretten kan hjælpe parterne med at få sagen indbragt. Hvis man ønsker hjælp til at få udfærdiget en stævning i overensstemmelse med retsplejelovens regler, kan der søges bistand hos en advokat.

P. n. v.

Jes Kjølbo Brems

Sendt til:

[Redacted]