

K A B

Adgang til en bolig

Hvornår må man gå ind i en bolig
- eller andre typer af lejemål?



Udgivet august 2002

Udgiver: KAB - Bygge- og Boligadministration
Vester Voldgade 17
1552 København V
Telefon: 33 63 10 00
Telefax: 33 63 10 01
E-mail: kab@kab-bolig.dk
Hjemmeside: www.kab-bolig.dk
Tekst: Birthe Houlind
Tegninger: Frank Hjørhøy
Layout: Susanne Grenaae
Tryk: Nielsen & Krohn a/s

Forord


Et af de hyppigst stillede spørgsmål til KAB's juridiske afdeling er: "Må jeg gå ind i en bolig ved hjælp af en låsesmed?".

Boligen er ukrænkelig - det er en af de rettigheder, der er sikret i grundloven, og man må som udgangspunkt ikke gå ind i et lejemål uden lejerens tilladelse.

I denne pjece gennemgås reglerne om adgang til det lejede - hvornår og under hvilke omstændigheder og forholdsregler kan man komme ind i et lejemål. Der gives råd og vejledning om, hvordan man tackler situationen, så lejereren generes mindst muligt. Og der gives endvidere eksempler på varselsskrivelser, som man kan anvende, hvis man har brug for at komme ind i et lejemål, f.eks. i forbindelse med renovering af en ejendom.



Ritta Fischer Jensen
Formand



Jesper Nygård
Adm. direktør

Indholdsfortegnelse

Hvornår må man gå ind i et lejemål?	5
Lejeren giver selv adgang	5
Lejeren giver ikke adgang	6
Uopsættelige forhold	6
Andre tilfælde	7
Specielt om arbejder i det lejede	9
Andre sanktionsmuligheder, hvis lejeren ikke vil give adgang	10
Når man er kommet ind i lejemålet	11
En hurtig oversigt	12
Bilag	13-18

Hvornår må man gå ind i et lejemål?

Grundlovens § 72 slår fast, at boligen er ukrænkelig. Det betyder, at man har ret til at værne om sit privatliv og som udgangspunkt ikke skal finde sig i, at andre skaffer sig adgang til ens hjem. Også i lejelovgivningen er der regler, der beskytter lejerens - hvad enten der er tale om boliger eller andre typer af lejemål, som f.eks. erhvervslejemål, garager eller kælder- og loftsrum. Hvis man går ind i et lejemål uden at have ret til det, er der tale om ulovlig selvtægt - altså en overtrædelse af straffeloven.

Lejeren giver tilladelse til, at man kommer ind.

Når vi taler om lejemål, er der dog undtagelser til reglen om boligens ukrænkelighed. Lov om leje af almene boliger m.v. indeholder i kapitel 7 forskellige muligheder for, at udlejer kan få adgang til lejemålet.

Det er boligorganisationen, der er udlejer, og reglerne gælder derfor også for udlejerens repræsentant, uanset om det er en ejendomsmester, en inspektør eller andre.

Lejeren giver selv adgang

I de fleste situationer opstår der heldigvis ikke problemer, når udlejer har brug for at komme ind i et lejemål.

Det naturlige udgangspunkt er, at man anmoder lejeren om at få lov til at komme ind i boligen. Det kan foregå helt uformelt ved, at man ringer på eller ved, at man skriver til lejeren. I de fleste tilfælde giver lejeren lov til, at udlejerens repræsentant kommer ind i lejemålet. Det kan også være, at lejeren overlader en nøgle til ejendomsmesteren, som så selv kan låse sig ind, udføre opgaven og bagefter aflevere nøglen tilbage til lejeren. Det afgørende er blot, at lejeren giver tilladelse til, at man kommer ind.



Det er en meget dårlig idé at opbevare ekstranøgler på ejendomskontoret til alle boliger. Dels har udlejer som nævnt ikke ret til generelt at gå ind i en bolig, dels kan der ved indbrud på ejendomskontoret opstå uheldige situationer, hvis de pågældende nøgler stjæles, og der efterfølgende begås indbrud i boligerne. Også forsikringsmæssigt kan denne situation skabe problemer - både for lejeren og for boligafdelingen.

I forbindelse med renoveringsopgaver kan det blive nødvendigt i et kort tidsrum at opbevare en del nøgler på kontoret, fordi lejerne ikke kan være hjemme i dagtimerne, når håndværkerne skal have adgang. I sådan en situation er det vigtigt, at nøglerne opbevares forsvarligt på ejendomskontoret, og at uvedkommende ikke direkte kan se på nøglerne, hvor de passer til.

Lejeren giver ikke adgang

Hvis lejeren ikke frivilligt vil give adgang til lejemålet, kan det blive nødvendigt at anvende lejelovgivningens regler.

Uopsættelige forhold

I henhold til lov om leje af almene boliger m.v. § 32 kan udlejer skaffe sig adgang til lejemålet, "når forholdene kræver det". Denne regel giver anledning til mange spørgsmål og tvivlstilfælde.

Udlejer må kun skaffe sig adgang til lejemålet, hvis det er tvingende nødvendigt at komme ind i lejemålet med det samme, f.eks. fordi der er fare for skade på personer eller på ejendommen - og fordi det er umuligt at få fat i lejeren. Et klassisk tilfælde



Lejeren giver ikke tilladelse til, at man kommer ind.

kunne være, at lejerer er taget på ferie og har glemt at lukke for vandet, som løber ud over gulvet. Det kan give store skader på ejendommen - og på lejerens egne genstande.

Tilsvarende kan det være nødvendigt at gå ind i et lejemål på grund af overgang i el-installationer, udsivende gas eller tilsvarende farlige forhold.

Der kan også være tale om, at der i lejemålet findes skadedyr på grund af manglende rengøring og opbevaring af affald. Hvis skadedyrene er i gang med at brede sig til andre lejemål, vil det være tvungende nødvendigt at gå ind i lejemålet.

I disse situationer må f.eks. en ejendomsmester rekvirere en låsesmed, gå ind i boligen, lukke for vandet eller hvad der ellers skal gøres, og i det hele taget sørge for at begrænse skaden mest muligt. Når man er færdig med opgaven, går man straks ud igen og sørger for, at lejerer straks bliver skriftligt orienteret om, hvad der er sket. Man kan eventuelt lægge en besked i lejligheden.

Når man på denne måde skaffer sig adgang til et lejemål, bør man altid være mindst to personer, der går ind sammen, så man bagefter kan bevidne, hvad der er foregået i lejemålet. Man bør også forsøge at få politiet til at bistå. Hvis man har mistanke om f.eks. dødsfald i lejemålet, skal man under alle omstændigheder kontakte politiet.

Andre tilfælde

Der kan opstå situationer, hvor forholdet ikke er uopsætteligt, men hvor udlejer alligevel har brug for at komme ind i lejemålet.

Det kan for eksempel være tilfældet, hvis der observeres lugtgener fra et lejemål, men man ikke kender årsag eller omfang.

Et andet eksempel er den årlige aflæsning af varmemålere. Før man forsøger at komme ind i lejemålet, bør man under alle omstændigheder varsle lejerer, med f.eks. 14 dages varsel.

Der er som **bilag 2** et forslag til en varslingskrivelse for måleraflæsning.

Man bør være fleksibel i forhold til lejerens ønsker, således at man kan ændre tidspunktet for aflæsningen, hvis lejerer ikke har mulighed for at være tilstede på det varslede tidspunkt. Hvis lejerer ikke giver adgang i første omgang, kan det være en idé at sende en rykker, før man går videre med sagen - men det afhænger selvfølgelig af, hvor presserende sagen er.

Hvis lejerer ikke lukker op på det fastsatte tidspunkt, skal man henvende sig til fogedretten for at få hjælp til at komme ind i lejemålet. Fogedretten skal have oplysning om, hvorfor det er nødvendigt at få adgang til boligen. Hvis fogedretten er enig i, at det er nødvendigt at komme ind i lejemålet, gennemfører fogeden en såkaldt umiddelbar fogedforretning, hvor man ved hjælp af en låsesmed og eventuelt politiet skaffer adgang til lejemålet.

Hvis man i en KAB-administreret afdeling kommer i en situation, hvor der er behov for fogedrettens hjælp, anbefaler vi, at man kontakter KAB's juridiske afdeling, som kan hjælpe med at udforme de nødvendige papirer til retten.

Udlejer må kun skaffe sig adgang til lejemålet, hvis det er tvingende nødvendigt at komme ind i lejemålet med det samme.



Specielt om arbejder i det lejede

Hvis man skal udføre arbejder i lejemålet, f.eks. i forbindelse med renovering af ejendommen, skal man overholde nogle særlige regler, som er beskrevet i lejelov for almene boliger m.v. § 33.

Hvis man har brug for at komme ind i lejemålet for at udføre arbejder, skal man sende en varsling til beboeren. Reglen skal beskytte lejerens, som får mulighed for at forberede sig på, at der f.eks. kommer håndværkere i boligen i en periode.

Som **bilag 3** i denne pjece er der optrykt eksempel på en varslingskrivelse, man kan anvende.

Man kan på et senere tidspunkt få brug for at kunne dokumentere, at man rent faktisk har sendt en varsling. Derfor vil det være en god idé at sende varslingen f.eks. med indleveringsattest fra posthuset.

Hvor lang frist skal lejerens have? Ja, det afhænger af, hvad der skal ske i lejemålet. Den almene lejelov skelner mellem to forskellige typer af arbejder.

Ved arbejder, der giver *væsentlige ulemper* for lejerens, 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.

I meget store renoveringssager, som løber over lang tid, kan der være behov for, at man giver mere information til lejerens.

Det kan f.eks. ske ved, at man 3 måneder før arbejdet skal begynde, varsler 1. gang. Senere sendes én eller flere remindere om renoveringen før arbejdet start.



På den måde er lejerne velorienteret om, hvordan arbejdet skrider frem, og husker at aflevere nøglen eller være hjemme på det pågældende tidspunkt.

Med et højt informationsniveau fungerer samarbejdet mellem håndværkere og lejere bedst.

I praksis sker det nogen gange, at lejeren 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 sendt en varsling efter reglerne - kan gå ind i boligen, hvis lejeren ikke vil lukke op. Hvis denne situation opstår, skal man have hjælp fra fogedretten, som beskrevet ovenfor. Man skal specielt være opmærksom på, at når det drejer sig om at få adgang til et lejemål for at lave arbejder, vil fogedretten kræve at se dokumentation for, at man har varslet lejeren korrekt - med enten 6 ugers eller 3 måneders varsel.

Andre sanktionsmuligheder, hvis lejeren ikke vil give adgang

Hvis lejeren ikke vil give adgang til lejemålet, selv om udlejeren har ret til at komme ind, kan udlejeren vælge at ophæve lejemålet. En ophævelse betyder, at lejeren kan risikere at miste sit lejemål. Man kan dog først ophæve lejemålet, når man har givet lejeren en advarsel - en såkaldt påmindelse - og man skal naturligvis være sikker på, at det er nødvendigt at skaffe sig adgang til lejemålet. Du kan i **bilag 4** se et eksempel på, hvordan man kan lave en påmindelse.

Når man er kommet ind i lejemålet

Når man på den ene eller anden måde er kommet ind i lejemålet, skal man stadig huske på, at man er på privat område. Hvis man skal lave arbejder i lejemålet, skal man sørge for, at arbejderne udføres med størst mulig hensyntagen til lejereren - og så hurtigt som muligt. Hvis lejereren synes, at arbejdet går for langsomt, kan han anmode beboerklagenævnet i kommunen om at fastsætte en frist

for, hvornår arbejdet skal være færdigt. Hvis udlejereren ikke overholder denne frist, kan lejereren bede kommunen som tilsynsmyndighed om at gribe ind.

Hvis man kommer til at ødelægge noget i lejemålet, er boligorganisationen erstatningsansvarlig - typisk vil uheldet være omfattet af boligorganisationens forsikring, men det er vigtigt, at man får anmeldt skaden og taget hånd om sagen.



Hvis man kommer til at ødelægge noget, er boligorganisationen erstatningsansvarlig.

En hurtig oversigt

Eksempler

Mulige handlinger

Eksempler	Mulige handlinger
Lejeren giver adgang.	Ingen problemer.
Det er tvingende nødvendigt at få adgang til lejemålet med det samme - fare for skade på ejendom eller person. Lejeren giver ikke adgang.	Evt. underrette politiet. Rekvirere låsesmed, gå minimum to personer ind i lejemålet, efterfølgende underrette lejeren skriftligt.
Det er nødvendigt at komme ind for f.eks. at kontrollere lugtgener eller aflæse varmemålere. Lejeren giver ikke adgang.	Man skal på forhånd sende en varsling til lejeren. Hvis lejeren ikke giver adgang på det varslede tidspunkt, anmodes fogedretten om hjælp, og/eller der sendes en advarsel som beskrevet i afsnittet "Andre tilfælde" på side 7.
Der skal iværksættes arbejder i lejemålet.	Sende varsling til lejeren. Hvis arbejdet er til stor gene for lejeren, er varslingsfristen 3 måneder - ellers 6 uger. Evt. yderligere varslinger, hvis der er tale om større renoveringer. Hvis lejeren ikke giver adgang på det varslede tidspunkt, anmodes fogedretten om hjælp, og/eller der sendes en advarsel som beskrevet i afsnittet "Specielt om arbejder i det lejede" på side 9.

Bilag

- Bilag 1: Uddrag af Lov om leje af almene boliger
- Bilag 2: Varsling vedrørende aflæsning af varmemålere
- Bilag 3: Varsling vedrørende arbejder i lejemålet
- Bilag 4: Påmindelse
- Bilag 5: Eksempler fra retspraksis

Uddrag af Lov om leje af almene boliger

Kapitel 7

Udlejerens adgang til det lejede

§ 32. Udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 33. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer.

§ 34. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

Stk. 2. Beboerklagenævnet kan fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes færdiggørelse.

Kapitel 15

§ 90.

Stk. 1. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

.....

3) Når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. kap. 7.

Bilag 2

Varsling vedrørende aflæsning af varmemålere

Varmeregnskabsperioden er nu afsluttet, og det er tiden for aflæsning af årets varmeforbrug. Aflæsningen hos dig vil finde sted i tiden:

Er du ikke hjemme, kan du aflevere en nøgle på ejendomskontoret. Nøglen returneres efter brug i din postkasse.

Hvis der ikke er sikkerhed for, at der er nogen i lejligheden i det anførte tidsrum, kan du før den varslede dato aftale et andet tidspunkt med ejendomskontoret.

Med venlig hilsen

Bilag 3

Varsling vedrørende arbejder i lejemålet

KAB skal hermed orientere dig om, at der fra den xx.xx.xxxx til den xx.xx.xxxx vil blive foretaget følgende arbejder i dit lejemål:

Arbejdet vil finde sted i tidsrummet fra kl. xx.xx til kl. xx.xx.

KAB anmoder dig om at være hjemme, således at håndværkerne kan få adgang til dit lejemål. Hvis dette ikke er muligt, bedes du træffe aftale med ejendomsfunktionæren om aflevering af nøgle eller ændring af tidspunktet for arbejdets udførelse.

Dette brev er sendt med indleveringsattest.

Med venlig hilsen

Bilag 4

Påmindelse

Du blev i brev af den xx.xx.xxxx orienteret om, at følgende arbejder ville blive foretaget i dit lejemål den xx.xx.xxxx:

Da vores håndværkere ikke kunne få adgang til dit lejemål på det angivne tidspunkt, skal vi derfor igen og for sidste gang anmode om at få adgang til dit lejemål. Arbejdet vil finde sted fra den xx.xx.xxxx til den xx.xx.xxxx i tidsrummet fra kl. xx.xx til kl. xx.xx.

Har du ikke mulighed for at være hjemme på det angivne tidspunkt, skal du orientere ejendomsfunktionæren om dette og træffe aftale om aflevering af nøgle.

For god ordens skyld skal vi meddele dig, at hvis du ikke giver håndværkerne adgang, vil dit lejemål blive ophævet efter Lov om leje af almene boliger § 90, stk. 1 nr. 3.

Dette brev er sendt med indleveringsattest.

Med venlig hilsen

Bilag 5

Eksempler fra retspraksis

- Udlejer blev straffet for selvtægt med en bøde og pålagt erstatning over for lejeren. Udlejer havde uden lejerens vidende ladet opbryde to kælderrum og overflyttet lejerens ejendele til andre kælderrum for at omdanne rummene til lagerrum for en forretning (U 1911.629)
- Udlejer blev straffet for grov selvtægt, idet han havde fjernet to døre i boligen for at få lejeren til at flytte (U 1982.868)
- Udlejer blev pålagt erstatningsansvar, fordi udlejerens administrator havde brudt et loftsrum op uden fogedens bistand og havde ryddet rummet uden at sikre sig, om effekterne tilhørte en aktuel lejer (Københavns boligrets dom 1996-02-06)

KAB - Bygge- og Boligadministration er et beboerstyret forretningsførerselskab, der ejes af en række storkøbenhavnske boligorganisationer. Vi administrerer cirka 30.000 boliger i hovedstadsområdet. Vi er med til at skabe et levende beboerdemokrati, gode boligforhold og spændende bymiljøer.

Alle er velkomne til helt eller delvist at kopiere fra denne pjece, hvis der angives kilde. Tegninger og fotos i pjecen er beskyttet af normal ophavsret.

Pjecen findes på KAB's hjemmeside (www.kab-bolig.dk). Flere eksemplarer kan bestilles i Informationsafdelingen på telefon 33 63 13 70.

Dette hæfte er nummer 15 i KAB's værktøjsserie



De øvrige pjecer i KAB's værktøjsserie:

- Nummer 1: Pressekontakt
- Nummer 2: Budget
- Nummer 3: Spilleregler for møder
- Nummer 4: Dirigentens rolle
- Nummer 5: Afdelingsbestyrelsens udgifter
- Nummer 6: Beboerklagenævn
- Nummer 7: Samarbejde og samspil
- Nummer 8: Husorden
- Nummer 9: Energi- og Miljøcentret
- Nummer 10: Råderet
- Nummer 11: Bygherre for et nybyggeri
- Nummer 12: Urafstemning
- Nummer 13: Bygherre for en renovering
- Nummer 14: Byggesager - hvis samarbejde ender i konflikt