advokatnævnet

DATO: 29.09.2026 **Sagsnr.2026-1608**

Indbragt for retten

K E N D E L S E

Sagens parter:

I denne sag har [klager] klaget over [indklagede], [by 1].

Klagens tema:

[Klager] har klaget over, at [indklagede], der repræsenterede en udlejer under en lejeretlig sag, har tilsidesat god advokatskik ved at gå videre, end berettigede hensyn til varetagelse af hans klients interesser tilsagde, herunder bl.a. ved at ophæve hendes lejemål på grundlag af et uhjemlet varsel på 10 dage om totalistandsættelse og midlertidig fraflytning og ved at fortsætte en sag ved fogedretten om udsættelse af hende efter, at huslejenævnet havde afgjort, at den rette frist for varslingen var 3 måneder.

Datoen for klagen:

Klagen er modtaget i Advokatnævnet den 5. maj 2026.

Sagsfremstilling:

[Indklagede] bistod en udlejer under en sag mod [klager] som lejer.

Ved brev af 27. marts 2025 til [klager] varslede [indklagede] iværksættelse af en totalmodernisering af lejemålet til påbegyndelse og adgang fra den 1. juli 2025, jf. lejelovens § 103, stk. 2. I brevet til [klager] var anført bl.a., at da både køkken og badeværelse samt elinstallationer skulle udskiftes, kunne hun ikke bebo lejligheden,

mens arbejderne pågik.

[Klager] indbragte herefter sagen for huslejenævnet og Ankenævnet for Huslejenævnene.

Ved afgørelse af 27. november 2025 fandt Ankenævnet for Huslejenævnene, at de af udlejer påtænkte forbedringsarbejder ikke var uhensigtsmæssige. Ankenævnet afviste at tage stilling til [klager]s indsigelser vedrørende lejelovens §§ 103 og 104, herunder tidsrummet for den påtænkte renovering, da sagen var indbragt i medfør af lejelovens § 109, stk. 1.

Det fremgår af sagen, at [klager] ved e-mail af 8. januar 2026 bad huslejenævnet om at tage stilling til udlejers varsling af adgang til lejemålet, samt hvorvidt udførelsen af de påtænkte arbejder skete under størst mulig hensyntagen til hende.

Den 23. januar 2026 pågik e-mailkorrespondance mellem [klager] og udlejer, som varslede, at lejemålet skulle være ryddet den 2. februar 2026, så arbejderne kunne igangsættes, idet der allerede var sket varsling efter lejelovens § 103, stk. 2. [Klager] svarede bl.a., at der skulle varsles med 3 måneder, og at der ikke førhen var varslet adgang til den 2. februar 2026, ligesom hun meddelte, at udlejers skrivelse ville blive indbragt for huslejenævnet. Udlejer fastholdt, at der ikke skulle varsles yderligere, idet der tidligere var afgivet et 3-månedersvarsel. Herefter gjorde [klager] gældende bl.a., at sagen var indbragt for huslejenævnet, og at der ikke kunne ske gyldig varsling af renovering, mens huslejenævnet behandlede sagen.

Ved e-mail senere samme dato, den 23. januar 2026, til [klager] anførte [indklagede] bl.a.:

> ”Både husleje- og ankenævnet har godkendt iværksættelsesvarslingen af den 27. marts 2025. Ankenævnets afgørelse er endelig, hvorfor arbejderne må igangsættes.
>
> […] Dine indsigelser i forhold til lejelovens § 102 og § 103, som ankenævnet har afvist at tage stilling til, er ikke forhold, der bremser udlejers adgang til at igangsætte arbejderne.
>
> Det fastholdes, at du ved varslingen af den 27. marts 2025, tillige er blevet varslet adgang med behørigt varsel i overensstemmelse med lejelovens § 103, stk. 2. Såfremt du ikke giver adgang til lejemålet den 2. februar 2026, vil dit lejemål øjeblikkeligt blive ophævet i medfør af

> lejelovens § 182, stk. 1, nr. 3.
>
> Henvendelsen af d.d. fra udlejer, er ikke at sidestille med en adgangsvarsling. Der er alene tale om en orientering om, hvornår arbejder igangsættes."

I e-mail af 28. januar og brev af 30. januar 2026 til [klager] skrev [indklagede] bl.a., at arbejderne ville begynde den 2. februar 2026, kl. 10:00, og at hun forventedes at være hjemme til at overdrage nøglerne til udlejer eller at efterlade disse under måtten, idet han fastholdt, at manglende adgang ville føre til ophævelse af lejemålet, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 3, hvorefter hun ville blive udsat af lejemålet ved fogedrettens bistand.

Ved e-mail af 30. januar 2026 til [indklagede] fastholdt [klager], at der ikke var hjemmel til at kræve midlertidig udsættelse under renoveringen, og at nødvendigheden af dette skridt ikke var dokumenteret, ligesom hun ikke kunne acceptere det meget korte varsel. Samtidig meddelte hun, at spørgsmålet måtte indbringes for domstolene, hvis udlejer og [indklagede] fastholdt midlertidig udsættelse og efterfølgende ophævelse af lejemålet.

I brev af 2. februar 2026 til [klager] ophævede [indklagede] lejemålet. Af brevet fremgår bl.a.:

> "Idet jeg henviser til brev af den 27. marts 2025 vedrørende adgang til dit lejemål den 1. juli 2025, ankenævnets afgørelse af den 27. november 2025 vedrørende godkendelse af iværksættelsesvarsling samt brev af den 30. januar 2025, hvor opstart af arbejderne fastholdes den 2. februar 2026, kan jeg konstatere, at du ikke har givet adgang til lejemålet.
>
> I medfør af ovenstående skal jeg hermed ophæve dit lejemål beliggende [adresse] i medfør af lejelovens § 182, stk. 1, nr. 3, idet du har nægtet udlejer adgang til lejemålet, selvom han havde ret til at få adgang samt lejelovens § 182, stk. 1, nr. 13, idet du misligholder dine forpligtelser på en sådan måde, at din fjernelse er påkrævet.
>
> Jeg skal derfor anmode dig om at fraflytte og rydde lejemålet senest den 4. februar 2026, kl. 12:00.
>
> Såfremt lejemålet ikke er fraflyttet og ryddeliggjort samt at nøglerne ikke er afleveret inden den nævnte frist, vil du blive forsøgt udsat af lejemålet med fogedrettens bistand eller sagen indbragt for boligretten."

Den 4. februar 2026 indleverede [indklagede] en udsættelsesbegæring mod [klager] til fogedretten ved Københavns Byret.

Ved afgørelse af 18. februar 2026 fandt huslejenævnet under dissens, at der ikke var varslet korrekt adgang til lejemålet efter lejelovens § 103, stk. 2, og at [klager] dermed ikke havde været forpligtet til at give udlejer adgang til lejemålet den 2. februar 2026.

Den 19. februar 2026 indbragte udlejer huslejenævnets afgørelse af 18. februar 2026 for Ankenævnet for Huslejenævnene.

Ved kendelse af 31. marts 2026 fandt fogedretten, at det ikke var godtgjort, at varslingen af 27. marts 2025 kunne udstrækkes til at gælde for adgang den 2. februar 2026, idet det ikke var den dato, som fremgik af varslingsskrivelsen. Fogedretten bemærkede, at de omhandlede arbejder måtte anses for at være til væsentlig ulempe for [klager], og fogedretten fandt, at hendes nægtelse af adgang for udlejer den 2. februar 2026 ikke kunne begrunde ophævelse af lejemålet.

Ved afgørelse af 30. april 2026 stadfæstede Ankenævnet for Huslejenævnene afgørelsen af 18. februar 2026 om, at arbejderne var til så uvæsentlig ulempe for [klager], at der krævedes et varsel på 3 måneder, jf. lejelovens § 103, stk. 2. I afgørelsen udtalte ankenævnet bl.a.:

> ”Formålet med reglerne om varsling af adgang er, at lejer skal gives fornøden mulighed for at indrette sig på at skulle give adgang til lejemålet i en kortere eller længere periode. Det kræver, at lejer har et konkret tidspunkt at forholde sig til.
>
> Lejer skal derfor ikke forholde sig afventende i en længere periode på baggrund af en mulig forventning om, at der senere vil skulle gives adgang på et ukendt tidspunkt.
>
> Det forhold, at der i marts 2025 er varslet adgang til lejemålet i et bestemt tidsrum fra 1. juli 2025 til medio oktober 2025 medfører derfor ikke, at udlejer et halvt år senere kan anmode om adgang med forkortet varsel.
>
> Ankenævnet finder derfor, at udlejer ikke har varslet adgang til lejemålet korrekt, og at lejer derfor ikke har været forpligtet til at give udlejer adgang til lejemålet den 2. februar 2026.”

Parternes påstande og anbringender:

Klager:

[Klager] har påstået, at [indklagede] har tilsidesat god advokatskik ved at gå videre, end berettigede hensyn til varetagelse af hans klients interesser tilsagde, herunder bl.a. ved at ophæve hendes lejemål på grundlag af et uhjemlet varsel på 10 dage om totalistandsættelse og midlertidig fraflytning og ved at fortsætte en sag ved fogedretten om udsættelse af [klager], efter at huslejenævnet havde afgjort, at det rette varsel var 3 måneder.

[Klager] har til støtte herfor gjort gældende bl.a., at både huslejenævnet og Ankenævnet for Huslejenævnene har fastslået, at arbejdernes igangsættelse skulle varsles med en frist på 3 måneder. I lejelovens §§ 102 og 103, som regulerer udlejers adgang til lejemålet i forbindelse med arbejder, foreskrives varsler på 6 uger eller 3 måneder, og der findes ikke bestemmelser om et varsel på 10 dage. I den foreliggende sag har [indklagede] fremsat et selvopfundet og ensidigt fastsat varsel om, at hun skulle rydde og midlertidigt fraflytte sin bolig med en frist på 10 dage. På trods af huslejenævnets og Ankenævnet for Huslejenævnenes afgørelser om, at varslet ikke opfyldte lejelovens § 103, stk. 2, men at der skulle ske varsel på 3 måneder, har [indklagede] anvendt 10-dagesvarslet som grundlag for en ophævelse af lejemålet med efterfølgende indbringelse for fogedretten med henblik på udsættelse af hende. [Indklagede] har således på et åbenbart uhjemlet grundlag iværksat et af de mest indgribende retsmidler over for hende som lejer. Advokatnævnet har tidligere fastslået, at en advokat tilsidesætter god advokatskik ved at begære udsættelse på et mangelfuldt eller utilstrækkeligt retligt grundlag.

Endvidere har [klager] gjort gældende, at [indklagede] på trods af huslejenævnets afgørelse af 18. februar 2026 fortsatte sagen om udsættelse ved fogedretten, selvom han kunne have standset sagen eller redegjort for det retlige grundlag. [Indklagede] videreførte således sagen, selvom han var klar over, at huslejenævnet havde afgjort, at det afgivne 10-dagesvarsel ikke var i overensstemmelse med lejelovens § 103, stk. 2, og at [klager] ikke havde været forpligtet til at give udlejer adgang til lejemålet den 2. februar 2026. [Indklagede] har således anvendt og fastholdt både ophævelse og udsættelse som retsmiddel på et grundlag, der ikke kunne bære disse skridt, og dette burde han have været bekendt med.

Det er også gjort gældende, at en advokat ved valg af reaktions- og processkridt skal udvise proportionalitet. I denne sag blev de af [indklagede] anvendte retsskridt, som udgjorde permanent ophævelse af et lejemål på ugyldigt grundlag, rettet mod en privat borger uden advokatbistand. At fastholde en udsættelsesforretning på baggrund af et varsel, som en kompetent myndighed, huslejenævnet, allerede har kendt ugyldigt, overskrider grænsen for legitim klientinteressevaretagelse.

Indklagede:

[Indklagede] har principalt påstået afvisning, subsidiært frifindelse.

Til støtte for afvisningspåstanden har [indklagede] gjort gældende, at en påkendelse af sagen forudsætter en stillingtagen til den underliggende lejeretlige tvist og en bevisførelse, som ikke er egnet til at finde sted for Advokatnævnet. [Indklagede] har i den forbindelse henvist til Advokatnævnets afgørelser i sagsnr. 2026-808, 2026-841 og 2026-850. Sagsnr. 2026-808 vedrørte ligeledes en klage om, at [indklagede] havde anvendt en ikke-lovbunden varslingsbetegnelse og manglende hjemmel for påbud om rydning og fraflytning. I nærværende sag har [klager] på ny klaget over, at [indklagede] har opfundet et ulovbestemt adgangsvarsel, og at han har fastholdt behovet for adgang. Disse forhold vedrørende orientering om forbedringsarbejdernes opstart i februar 2026 er tidligere blevet indbragt for Advokatnævnet af [klager], og nævnet har i tidligere afgørelser taget stilling til denne lejeretlige tvist.

Til støtte for påstanden om frifindelse har [indklagede] gjort gældende bl.a., at han alene har varetaget sin klients interesser inden for lejelovens rammer. [Indklagede] har ikke opfundet en varslingsfrist, men han har fastholdt udlejers ret til at komme ind i lejemålet i tråd med lejeloven og en tidligere orientering om opstart af de af huslejenævnene godkendte forbedringsarbejder i lejemålet, som blev sendt til [klager] i overensstemmelse med gældende ret og den juridiske litteratur. [Klager] havde ved brev af 27. marts 2025 modtaget et lovbestemt varsel på 3 måneder i henhold til lejelovens § 103, stk. 2, ligesom hun under høringsprocessen i både huslejenævnet og ankenævnet var blevet bekendt med, at arbejdernes opstart alene afventede en endelig afgørelse.

[Indklagede] har endvidere anført, at huslejenævnet tiltrådte iværksættelsesvarslingen af 27. marts 2025, og [klager] indbragte herefter denne

afgørelse for Ankenævnet for Huslejenævnene. En sådan indbringelse har opsættende virkning, jf. lejelovens § 109, stk. 3, jf. lov om boligforhold § 88. Ankenævnet stadfæstede huslejenævnets afgørelse den 23. november 2025. Henset til indbringelsesfristen på fire uger for boligretten og den opsættende virkning kunne arbejderne ikke opstarte umiddelbart efter ankenævnets afgørelse, og udlejer afventede derfor til medio januar 2026, da det med sikkerhed kunne konstateres, at [klager] ikke havde indbragt ankenævnets afgørelse. Herefter gjorde udlejer [klager] opmærksom på, at arbejderne ville opstarte den 2. februar 2026.

Det er også gjort gældende, at det hverken fremgår af lejeloven, retspraksis eller den juridiske litteratur, at en lejer har krav på et nyt 3-måneders varsel, når huslejenævnene er færdige med at behandle en eventuel indsigelse mod en iværksættelsesvarsling. En lejer skal alene have en passende orientering om, at arbejderne vil blive igangsat. Derfor blev huslejenævnets afgørelse om, at [klager] havde krav på et nyt 3-månedersvarsel, indbragt for Ankenævnet for Huslejenævnene, ligesom [indklagede] ex tuto varslede gang til lejemålet i henhold til huslejenævnsafgørelsen.

Endvidere har [indklagede] gjort gældende, at huslejenævnets afgørelse af 18. februar 2026 først blev offentliggjort efter ophævelsen af [klager]s lejemål, jf. retsplejelovens § 182, stk. 1, nr. 1, idet [klager] havde nægtet udlejer adgang, og først efter at der var berammet fogedretsmøde vedrørende ophævelsen. Huslejenævnets afgørelse blev indbragt for Ankenævnet for Huslejenævnene, og det var således ikke en endelig afgørelse, da spørgsmålet om ophævelsens berettigelse blev behandlet i fogedretten. Fogedretten havde i den forbindelse ingen bemærkninger til, at [indklagede] ikke havde hævet sagen henset til den verserende tvist ved huslejenævnene.

Advokatnævnets behandling:

Sagen har været behandlet på et møde i Advokatnævnet med deltagelse af 7 medlemmer.

Nævnets afgørelse og begrundelse:

Navnlig henset til, at spørgsmålet om, hvorvidt [indklagede] på vegne af udlejer kunne anvende et varsel på 10 dage for rydning og igangsættelse af arbejder i det omhandlede lejemål, siden Advokatnævnets afgørelse af 26. marts 2026 (sagsnr.

2026-808), er blevet endeligt afgjort ved Ankenævnet for Huslejenævnenes afgørelse af 30. april 2026, finder Advokatnævnet, at der ikke er grundlag for at afvise klagen helt eller delvist.

Det følger af retsplejelovens § 126, stk. 1, at en advokat skal udvise en adfærd, der stemmer med god advokatskik.

10-dagesvarslet om adgang til og midlertidig fraflytning af lejemålet samt ophævelsen heraf

Det påhviler en advokat, inden advokaten bistår en udlejer med at ophæve eller opsige et lejemål, at foretage rimelige undersøgelser af, om grundlaget for at ophæve eller opsige lejemålet er opfyldt.

Advokatnævnet finder efter en samlet vurdering, at [indklagede] er gået videre, end berettigede hensyn til varetagelse af hans klients interesser tilsagde, ved den 23. januar 2026 at fremsætte et varsel på 10 dage om, at [klager] skulle rydde lejemålet og sørge for adgang til en totalmodernisering og ved den efterfølgende ophævelse af lejemålet den 2. februar 2026.

Nævnet har herved lagt vægt på bl.a., at det for [indklagede] måtte anses for åbenbart, at varslet om ophævelse ved brev af 23. januar 2026 ikke kunne effektueres ved [klager]s nægtelse af adgang til lejemålet den 2. februar 2026, og at [klager] ved et varsel på blot 10 dage fik en urimeligt kort frist for at rydde og midlertidigt fraflytte lejemålet.

Fortsættelsen af sagen om udsættelse ved fogedretten

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at [indklagede] særskilt har tilsidesat god advokatskik ved at fortsætte sagen ved fogedretten efter huslejenævnets afgørelse af 18. februar 2026.

Nævnet har herved lagt vægt på, at det ikke i sig selv medførte en pligt for [indklagede] til at hæve sagen ved fogedretten, at huslejenævnet efter indgivelsen af udsættelsesbegæringen til fogedretten traf afgørelse om grundlaget for ophævelsen af lejemålet, som gik hans klient imod. [Indklagede] havde til opdrag at varetage udlejers interesser, og det var et naturligt led i hans bistand, at forhold påkendt af et huslejenævn, som er en tvistløsende kommunal administrativ myndighed, også kunne søges prøvet ved domstolene.

Konklusion

Advokatnævnet finder, at [indklagede] i ovenstående omfang har tilsidesat god advokatskik, jf. retsplejelovens § 126, stk. 1.

Der er i sagen tale om et førstegangstilfælde, hvorved [indklagede] har tilsidesat god advokatskik.

Sanktionen er derfor efter nævnets praksis som udgangspunkt en bøde på 10.000 kr., og nævnet finder, at der ikke er omstændigheder i sagen, der giver grundlag for at fravige dette udgangspunkt.

Advokatnævnet pålægger derfor i medfør af retsplejelovens § 147 c, stk. 1, [indklagede] en bøde på 10.000 kr.

[Indklagede] kan indbringe afgørelsen for retten inden 4 uger efter modtagelsen af kendelsen, jf. retsplejelovens § 147 d.

Herefter bestemmes:

[Indklagede] pålægges en bøde til statskassen på 10.000 kr.

På nævnets vegne

Steen Mejer