

På denne baggrund foreslås det, at den fri opsigelsesret kun opretholdes, hvor den nære daglige kontakt mellem udlejer og lejer gør det ønskeligt, at der er nem adgang til at få forholdet bragt til ophør, hvis der opstår gnidninger mellem parterne. Disse tilfælde foreslås afgrænset til værelser, der er en del af udlejerens lejlighed, eller værelser, der er en del af et hus med en eller 2 lejligheder, som udlejer bebor. I sidstnævnte tilfælde vil det ofte være tilfældigt, om det pågældende værelse, der er udlejet, kan anses for at høre til boligen.

Hvis der hører et loftsværelse til en beboelseslejlighed, vil lejer af loftsværelset fortsat kunne opsiges.

Af hensyn til de udlejere, der efter gældende regler har udlejet enkeltværelser med opsigelsesadgang, foreslås det, at begrænsningen i opsigelsesadgangen gælder for lejeforhold, der påbegyndes efter lovens ikrafttræden.

Endvidere foreslås bestemmelsen om, at udlejer kan opsiges lejere af møbleret lejlighed, ophævet. Det skønnes ikke påkrævet at have særregler for varige udlejninger af møblerede lejligheder. Hvor der er behov for at udleje en lejlighed møbleret, vil der ofte være tale om aftaler, der på forhånd lader sig begrænse i tid.

Også her foreslås den fri opsigelsesret opretholdt for allerede indgåede lejeaftaler.

Litra b vedrører lejligheder i 2-familiehuse, hvor udlejer selv bor i den anden lejlighed. Her foreslås det udtrykkeligt fastsat, at betingelserne skal være opfyldt på opsigelsestidspunktet, for at opsigelse kan ske.

Da der har været tvivl, foreslås det endvidere udtrykkeligt fastsat, at opsigelse kan ske, selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse. Det særlige opsigelsesvarsel på 1 år er opretholdt i forslagets § 86.

Til § 83.

Bestemmelsen vedrører udlejerens adgang til at opsiges, når der foreligger en opsigelsesgrund, og svarer til lovens § 14, stk. 1.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med de særlige begrænsninger i opsigelsesadgangen, når udlejer selv ønsker at benytte det lejede, jfr. forslagets § 83, og når lejer har erhvervsbeskyttelse, jfr. forslagets § 88.

Opsigelsesgrundene foreslås ændret således:

Vedrørende nedrivning og ombygning som opsigelsesgrund foreslås det, at udlejer for at kunne afgive opsigelse skal kunne dokumentere, at nedrivning eller ombygning medfører, at det lejede

må fraflyttes. Den ændrede affattelse indebærer, at det ikke er tilstrækkeligt for at afgive opsigelse, at der er tale om en delvis fraflytning, medens ombygningen gennemføres.

Vedrørende opsigelse af ejendomsfunktionærer er det tydeliggjort, at kun den ejendomsfunktionær, der har lejet lejligheden som funktionærbolig, kan opsiges, og opsigelse skal efter forslaget kun kunne afgives, hvor det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen.

Reglen om opsigelsesvarsler, når funktionæren opsiges, og når udlejer selv ønsker at benytte det lejede, er optaget i forslagets § 86.

I forslagets litra f om opsigelsesadgang, når vægtige grunde gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet, er eksemplifikationen i § 14, stk. 1, nr. 6, udeladt. Det er ikke hermed hensigten at foreslå udvidelse af denne opsigelsesadgang.

Til § 84.

Bestemmelsen indeholder de særlige begrænsninger i udlejerens opsigelsesadgang, der gælder, når opsigelsen skyldes, at udlejer ønsker selv at benytte det lejede, jfr. lovens § 14, stk. 2.

Efter gældende lov har denne opsigelsesadgang ikke kunnet benyttes, når det lejede efter lejeaftalens indgåelse blev omdannet til en ejerlejlighed. Det forekommer imidlertid naturligt at give den lejer, der har indgået en lejeaftale uden at være vidende om, at det lejede er en ejerlejlighed, samme beskyttelse, således at opsigelse kun kan ske, når lejer er blevet gjort bekendt med opsigelsesadgangen, da han indgik lejeaftalen.

Ved en overgangsbestemmelse foreslås de gældende regler dog opretholdt, når lejeaftalen er indgået før lovens ikrafttræden.

Til § 85

Forslaget opretholder lovens § 14, stk. 3 og 4, om den opsagte lejers ret til at overtage ledige lejligheder og lokaler. Den ændrede affattelse giver udlejer pligt til at tilbyde den opsagte at overtage disse, og præciserer, hvornår denne pligt indtræder.

Til § 86

Bestemmelsen vedrører opsigelsesvarsler, jfr. lovens § 10, og flyttedage, jfr. § 8.

I stedet for de heri fastsatte detaljerede regler foreslås det, at opsigelsesvarslet er 3 måneder til