

Kapitel 16

Opsigelse

§ 127. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

Stk. 2. Benytter lejeren med udlejersens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Stk. 3. Huslejenævnet kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for strækkelig grundet i udlejersens forhold.

§ 128. Er lejeaftalen ikke indgået for et bestemt tidsrum, eller kan det ikke oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt, kan lejeren opsiges lejeaftalen.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsiges lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 116, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 129. Udlejeren kan opsiges lejeforhold om

- 1) enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejersens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor,
- 2) beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for lejemålets indgåelse kun fandtes 2 beboelseslejligheder, hvoraf udlejeren på opsigelsestidspunktet har beboet den ene i 2 år. Reglen gælder, selv om ejeren anvender 1 eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet 1 eller flere enkeltværelser til beboelse,
- 3) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og lignende, hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse, og
- 4) garager, stalde og lignende.

§ 130. Andre lejeforhold end de i § 129 nævnte kan udlejeren kun opsiges i følgende tilfælde:

- 1) Når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede, jf. dog § 131.
- 2) Når udlejeren dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, og udlejer samtidig kan anvise passende erstatningslejemål.
- 3) Når lejeren af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været ansat som funktionær ved ejendommens drift, til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen og det lejede skal benyttes af efterfølgeren. Det er dog en betingelse for gyldigheden af opsigelsen af lejemålet, at der kan anvises passende erstatningsbolig. Det skal fremgå af såvel ansættelses- som lejekontrakt, at lejligheden er tinglyst som funktionærbolig. En sådan tinglysning kan ikke finde sted efter lejemålets indgåelse.
- 4) Når lejeren af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejeren er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden. Nr. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.
- 5) Når der, trods udlejersens påmindelse, ved det lejedes benyttelse ikke er iagttaget god skik og orden, eller når lejeren i øvrigt ved støjende adfærd, fysisk vold eller trusler herom har været til ulempe for ejendommen eller de øvrige beboere, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejeren kan ophæve lejeforholdet uden varsel.
- 6) Når lejeren af en kollegiebolig, der ikke er omfattet af kapitel 11 i lov om boligbyggeri, har fuldført sin uddannelse, eller de forudsætninger, hvorunder boligen blev udlejet, ikke længere er opfyldt på en sådan måde, at det kan dokumenteres, at den pågældende lejer følger et uddannelsesforløb.
- 7) Når udlejeren over for huslejenævnet har dokumenteret, at vægtige grunde gør det særlig magtpåliggende for ham at blive løst fra lejeforholdet og huslejenævnet har godkendt disse grunde.

§ 131. Opsigelse efter § 130, nr. 1, kan kun ske, hvis:

- 1) udlejeren eller udlejersens ægtefælle har haft tinglyst skøde eller anden tinglyst adkomst på ejendommen i mindst 2 år,
- 2) opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, hvorved der blandt