

Kapitel 17

Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 136. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 1) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
- 2) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejeren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- 3) Når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 34, 36 og 140.
- 4) Når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren.
- 5) Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uopholdeligt efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- 6) Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil, og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- 7) Når lejeren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik i ejendommen i henhold til husordenen eller hans forhold trods udlejerens påmindelse er til ulempe for ejendommen eller dens beboere.
- 8) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør. Dette gælder vicevært og lignende funktionærforhold.
- 9) Når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
- 10) Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom, i form af anbefalet brev, er kommet lejeren i hænde. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 100 kr. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 137. Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke påberåbe sig de i § 136, stk. 1, nr. 1-6 og 9, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

§ 138. Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejeren straks fraflytte og betale leje med videre for tiden, indtil han kunne fraflytte med sædvanligt varsel eller med det kortere varsel, der måtte være aftalt. Lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerenes udsættelse af det lejede.

Stk. 2. Udlejeren skal bestræbe sig for at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i hans krav over for lejeren.

§ 139. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 18

Lejers fraflytning

§ 140. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til at besigtige det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, efter normal arbejdstid, der er bekvemt for en besigtigelse. Under besigtigelsen skal lejeren selv være til stede eller være repræsenteret ved dertil bemyndiget person. Udlejeren eller dennes stedfortræder kan deltage i besigtigelsen.

§ 141. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12 på fraflyttingsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved sin indflytning med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 2. Krav i medfør af stk. 1 skal rejses i form af en fraflytningsrapport over lejemålets tilstand vedlagt den tilsvarende indflytningsrapport, jf. § 8, stk. 2, som sammenligningsgrundlag. Udlejer kan ikke gøre sådanne krav gældende, når der er forløbet mere end 2 uger efter lejemålets ophør. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendel-