

## Til § 84

I bestemmelsen fastslås lejerens frie opsigelsesadgang.

Det kan dog aftales, at lejemålet skal være tidsbegrænset og uopsigeligt i lejeperioden, jf. § 87.

Bestemmelsens indhold svarer til den gældende retstilstand efter lejeloven, jf. lovens § 81.

Stk. 2 om ægtefællens samtykke gælder efter lov om registreret partnerskab også for registrerede partnere.

## Til § 85

Udgangspunktet såvel efter den gældende lejelov som efter nærværende forslag er, at udlejerens udgangspunkt ikke kan opsiges en lejer.

Lejeren kan dog opsiges i nærmere angivne situationer:

Den foreslåede § 85, stk. 1, svarer i betydeligt omfang til den gældende lejelovs § 83 om udlejers adgang til at opsiges lejeren i bestemte tilfælde. Lejelovens § 83, stk. 1, litra a, om udlejers adgang til selv at flytte ind i det lejede, er dog ikke medtaget, da bestemmelsen ikke kan blive aktuel i alment byggeri. Det samme gælder § 83, stk. 1, litra d, om arbejder- og funktionærboliger.

Den foreslåede § 85, stk. 1, nr. 2, svarer fuldstændig til den gældende lejelovs § 83, stk. 1, litra c, om opsigelse af en lejer, der er ansat som funktionær ved ejendommens drift.

Bestemmelserne i § 85, stk. 1, nr. 3-5, vedrører som den gældende lejelovs § 83, stk. 1, litra e, og forsøgsordningen i lejelovens § 79 b, stk. 2 og 5, regler om, i hvilke tilfælde en lejer kan opsiges på grund af uacceptabel adfærd.

Det foreslås ved nr. 3, som efter den gældende forsøgsordning, at opsigelse kan ske i en række tilfælde, der er nærmere beskrevet i lovens kapitel om husordensovertrædelser, således at det umiddelbart vil være så klart som muligt for såvel lejer som udlejer og boligret, om lejeren ved sin opførsel overskrider grænserne for acceptabel adfærd i ejendommen.

De husordensovertrædelser, der foreslås *umiddelbart* at kunne føre til opsigelse er følgende:

- Vold og trusler om vold.
- Chikane (psykisk vold/terror).
- Farefremkaldende forhold.
- Væsentligt generende støj, herunder uacceptabel støjende menneskelig adfærd og stærk musikstøj eller stærk maskinstøj til væsentlig gene for beboerne.
- Materiel ødelæggelse.
- Vanrøgt.
- Anden uacceptabel adfærd. (Mere atypiske for-

hold af generende karakter, der bør kunne føre til retsfølger for den lejer, der har generet).

Disse typer af adfærd svarer til det katalog af husordensovertrædelser, der efter den gældende forsøgsordning, jf. lejelovens § 79 b, kan føre til opsigelse.

Herudover foreslås en udvidelse af de typer af adfærd, der kan føre til opsigelse, med:

- Uacceptabel adfærd, der medfører gener for dem, der færdes i ejendommen, i form af generel utryghed, forråelse af miljøet i ejendommen, u hensigtsmæssig påvirkning af ejendommens børn og unge eller sundhedsmæssig risiko, jf. § 81, stk. 1, nr. 3.
- Væsentligt generende husdyrhold (frygt- og farefremkaldelse, støj, lugt og uhumskhed), jf. § 81, stk. 1, nr. 8.

Den første af de foreslåede udvidelser skal sikre, at der er tilstrækkelig hjemmel i de gældende regler til at opsiges lejemålet over for en lejer, som udøver uacceptabel adfærd, der medfører gener som beskrevet for dem, der færdes i ejendommen.

Hensigten med forslaget er at sikre lejeren et trygt boligmiljø beskyttet mod de ulempeforvoldende følger af narkohandel, prostitution og lignende virksomhed i ejendommen. Forslaget skal ses i sammenhæng med bestemmelsen i foreslåede § 81, stk. 1, nr. 3, om beboerklagenævnets mulighed for at pålægge retsfølger for sådan adfærd, og den tilsvarende ophævelsesbestemmelse i den foreslåede § 90, stk. 1, nr. 7.

En lejer vil endvidere efter forslaget i § 85, stk. 1, nr. 4, som efter forsøgsordningen kunne opsiges i forbindelse med husordensovertrædelser, hvis lejeforholdet er gjort betinget af beboerklagenævnet efter § 82, stk. 1, nr. 1, og lejeren ikke overholder betingelserne.

Lejeren kan endelig efter forslaget § 85, stk. 1, nr. 5, som efter forsøgsordningen opsiges også ved de mindre af de husordensovertrædelser, der er nævnt i § 81, hvis lejeren inden for de seneste 3 år en eller flere gange har været pålagt retsfølger af beboerklagenævnet for husordensovertrædelser. Dette gælder således også, hvis lejeren har været pålagt konfrontation eller har fået en advarsel af beboerklagenævnet.

§ 85, stk. 2, vedrører udlejers adgang til at opsiges lejere af almene ungdomsboliger. Regler herom findes i dag i § 53 i lov om almene boliger. Det bemærkes, at udlejer efter bestemmelsen i stk. 2, 1. pkt., ikke alene har en ret, men også en pligt til at opsiges lejere af disse boliger, når betingelserne for at bebo boligen ikke længere er til stede. Det fremgår af bestemmelsen, at boligorganisationen med 3 måneders varsel kan opsiges lejeaftalen, hvis lejeren ikke har fremsendt de nødvendige oplysninger om studieaktivitet