

§ 63. Udlejeren kan opsigte lejeforhold om garager, stalde og lignende.

*Stk. 2.* Andre lejeforhold kan udlejeren kun opsigte i følgende tilfælde:

- 1) Når udlejeren dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.
- 2) Når lejeren trods udlejers påmindelse ikke har iagttaget god skik og orden ved det lejedes benyttelse, eksempelvis når lejeren ved støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde har været til ulempe for ejendommen eller dem, der lovligt færdes i ejendommen, herunder når lejers adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejeren kan ophæve lejeforholdet uden varsel.
- 3) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

*Stk. 3.* Opsiges en lejer med den begrundelse, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje lokaler af samme art som de opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lokaler.

*Stk. 4.* Lejeren kan opsiges, uanset om den i stk. 2, nr. 2, beskrevne adfærd udføres af lejeren selv, dennes personale eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

*Stk. 5.* Er der aftalt uopsigelighed fra udlejers side, kan der ikke ske opsigelse efter stk. 2, nr. 1 og 3.

§ 64. Det kan aftales, at en lejeaftale skal være tidsbestemt, således at lejeforholdet ophører uden opsigelse ved udløbet af den aftalte lejetid. Den tidsbestemte lejeaftale kan opsiges af begge parter efter reglerne i dette kapitel.

*Stk. 2.* Benytter lejeren med udlejers viden det lejede i mere end 3 måneder efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet på de aftalte vilkår bortset fra vilkåret om tidsbegrænsning.

*Stk. 3.* Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Sag herom skal være anlagt senest 1 år efter lejeforholdets påbegyndelse,

dog senest 6 måneder før den aftalte lejetids udløb. Er den tidsbestemte lejeaftale indgået for et kortere tidsrum end 6 måneder, skal retssag være anlagt uden ugrundet ophold efter lejeforholdets påbegyndelse.

*Stk. 4.* I de i stk. 2 og 3 nævnte tilfælde kan boligretten ændre lejeaftalens vilkår under hensyn til, at tidsbegrænsningen er bortfaldet.

*Stk. 5.* Ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen efter stk. 2 og 3, fortsætter lejeforholdet, og den i § 15 nævnte 5-årige periode regnes fra udløbet af den aftalte lejetid.

§ 65. Opsigelsesvarslet for lejer og udlejer er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for lejeforhold om garager, stalde og lignende.

*Stk. 2.* Fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejers krav over for lejeren.

§ 66. Udlejers opsigelse af lejeforhold om andet end garager, stalde og lignende skal være skriftlig og indeholde oplysning om opsigelsesgrunden samt lejers adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Opsigelsen skal tillige indeholde oplysning om lejers rettigheder efter § 67. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig, medmindre udlejeren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejers retsstilling.

*Stk. 2.* Vil lejeren ikke godkende opsigelsen, skal lejeren senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejeren, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.

§ 67. Opsiges en lejer efter § 15, bortset fra lejeforhold om garager, stalde og lignende, eller efter § 63, stk. 2, nr. 1 og 3, skal udlejer betale lejeren erstatning for det tab, som denne lider som følge af opsigelsen.

*Stk. 2.* I erstatningen efter stk. 1 indgår blandt andet

- 1) lejers flytteudgifter,
- 2) værdiforringelse af lejers inventar, installationer og lignende ved flytning,
- 3) værdien af de installationer, forbedringer og andre indretninger, som lejeren med udlejer