

Kapitel 20

Opsigelse

§ 161. 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 udlejerens viden det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerens har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

§ 162. 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. § 146, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 163. Udlejerens kan opsiges lejeforhold om

- a) enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor,
- b) beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene. Reglen gælder, selv om ejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse,
- c) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og lign., 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,
- d) garager, stalde og lign.

§ 164. Andre lejeforhold end de i § 163 nævnte kan udlejerens kun opsiges i følgende tilfælde, jf. dog §§ 165 og 174:

- a) Når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede.
- b) Når udlejerens dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Opsigelse kan dog ikke ske, når udlejerens efter en ombygning selv ønsker at benytte det lejede.
- c) Når lejeren af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejerens godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.
- d) 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.
- e) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 156, stk. 1, litra a-i, og forholdet er af en sådan karakter, at lejeren flytning er påkrævet.
- f) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 157, stk. 1, litra a, og forholdet er af en sådan karakter, at lejeren flytning er påkrævet.
- g) Når lejeren har været pålagt retsfølger efter § 157, stk. 1, og ny overtrædelse af § 156 sker inden for 3 år fra pålægget og forholdet er af en sådan karakter, at lejeren flytning er påkrævet.
- h) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet.

Stk. 2. Vedrører lejeforholdet en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter stk. 1 kun ske, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

§ 165. I opsigelsesretten efter § 164, stk. 1, litra a, gælder følgende begrænsninger: