

Med forslaget præciseres således, at udlejerens skal vurdere, om det er nødvendigt at skride til ophævelse for at skabe orden i ejendommen. Udlejerens ret til at ophæve modsvares dermed i visse tilfælde af en pligt til at ophæve, hvis det er nødvendigt for at opfylde pligten til at opretholde god husorden.

Til nr. 2

Erhvervslejeloven indeholder i § 69, stk. 1, nr. 2, en hjemmel for udlejerens ret til at ophæve en lejeaftale, hvis det lejede benyttes til andet end det, der er aftalt, og lejerens ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.

Udlejerens har endvidere en hjemmel i § 69, stk. 1, nr. 7, til at ophæve lejeforholdet, når lejerens trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, eksempelvis når lejerens ved stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde er til ulempe for ejendommen eller dem, der lovligt færdes i ejendommen, herunder når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.

Bestemmelsen tager blandt andet sigte på situationer, hvor de gener, som handel med narkotika i ejendommen indebærer for ejendommens beboere, har en mere u håndgribelig karakter.

Disse bestemmelser gælder både for erhvervsleje-forhold i private udlejningsejendomme og i almene udlejningsejendomme.

I § 69, stk. 1, foreslås det tillige at indføre en adgang for udlejerens til at hæve lejeforholdet, når nogen er straffet i medfør af § 4 i forslag til lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven. Ved "nogen" forstås både lejerens og enhver anden, der har givet besøgende adgang til de pågældende lokaler. Forslaget skal gøre det muligt at forhindre, at der fortsat drives "hashklub" eller en af de andre former for aktivitet, som et forbud kan rette sig imod, i de lejede lokaler.

Ved formuleringen "ved det lejede" forstås trappe- eller udendørsarealer, der ligger i forlængelse af lokal-erne og hører sammen med disse.

For at give udlejerens et redskab til at fremme en sag om ophævelse fremgår det af justitsministerens forslag til lov om forbud mod besøgende i bestemte lokal-er, at politiet underretter en eventuel udlejer af det pågældende lokale om, at der er faldet endelig dom for overtrædelse af et forbud. Tilsvarende gælder, såfremt

sagen er endelig afgjort med vedtagelse af bødefor-læg.

Det er forudsat, at politiet som led i denne under-retning sender udlejerens en udskrift af straffedommen eller kopi af et vedtaget bødeforlæg i sagen.

Det gøres herved lettere for udlejerens at gennemfø-re en ophævelsessag i disse tilfælde, fordi udlejerens normalt ikke skal føre yderligere bevis, og udsættelse af lejerens derfor vil kunne ske ved en umiddelbar fo-gedforretning. Hermed forkortes den sagsbehand-lingstid, der normalt gælder for sager om ophævelse, væsentligt.

Ophævelse skal ifølge nærværende forslag kunne ske uden, at lejerens har fået en forudgående advarsel fra udlejerens.

Det fremgår af den gældende bestemmelse i er-hvervslejelovens § 70, stk. 1, at en udlejer ikke kan hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejerens til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning. Det bemærkes, at det forhold, at nogen er straffet for over-trædelse af forbud i henhold til forslag til lov om fo-rbud mod besøgende i bestemte lokaler, altid skal be-tragtes som væsentligt, jf. erhvervslejelovens § 70, stk. 1, og dermed vil kunne danne grundlag for en o-phævelse.

Udlejerens skal dog kun kunne ophæve lejeforhol-det, hvis det sker inden for rimelig tid efter straffe-dommen eller bødevedtagelsen.

Til § 2

Til nr. 1

Det fremgår af den gældende § 27, stk. 1, 1. pkt., i lov om leje, at udlejerens skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Det foreslås, at det præcise-res i bestemmelsen, at udlejerens forpligtelse til at sør-ge for god orden også indebærer, at udlejerens om for-nødent skal ophæve et lejeforhold, når lejerens adfærd berettiger til ophævelse efter lejelovens ophævelses-grunde i § 93, stk. 1, vedrørende god orden i ejendom-men. Med hensyn til omfanget af udlejerens pligt til at ophæve henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1.

Til nr. 2

Lejeloven indeholder i § 93, stk. 1, litra b, en hjem-mel for udlejerens til at ophæve en lejeaftale, når det le-jede benyttes til andet end aftalt, og lejerens ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.

Udlejerens har endvidere en hjemmel i § 93, stk. 1, litra g, til at ophæve lejeforholdet, når lejerens trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, herunder