

en nedre grænse for, hvor få lejere der kan oprette eller opretholde en beboerrepræsentation. Derfor foreslås det i stk. 3, at der mindst skal være 13 lejere hos samme udlejer i ejerlejlighedsejendommen for, at reglerne om beboerrepræsentation kan gælde. På tilsvarende måde foreslås det i stk. 4, at reglerne gælder, så længe mindst det tilsvarende antal lejligheder i sådanne ejendomme ikke bebos af andelshavere.

*Til § 65.*

Den foreslåede regel svarer ganske til § 57 a, stk. 2, nr. 1, stk. 3 og 5.

*Til § 66.*

I lovens § 57 a, stk. 3 og 4, er det fastsat, hvornår udlejeren skal indhente udtalelser hos beboerrepræsentanterne. Dette skal han ved iværksættelse af væsentlige forbedringer, ved lejeforhøjelser for forbedringer og ved opsigelser.

Efter boligreguleringsloven skal han endvidere indhente en udtalelse, hvis han ønsker at foretage forhøjelse af budgetlejen.

Det skønnes naturligt, at også beboerrepræsentanterne i de frie områder får mulighed for at udtale sig om de tilsvarende lejeforhøjelser, der kan gennemføres til justering af lejen, og en bestemmelse herom foreslås derfor indsat i loven:

*Til § 67.*

Den foreslåede § 67, stk. 1, svarer til lovens § 57 a, stk. 2, nr. 4, om lejernes ret til at vedtage husordenen.

Stk. 2 handler om vedtagelse af husordener i ejendomme, der ejes af private andelsboligforeninger, og i ejerlejlighedsejendomme, jfr. ejerlejlighedslovens § 16, stk. 2, 2. pkt.

Til afløsning af sidstnævnte bestemmelse foreslås det sikret, at samtlige beboere kan deltage på lige fod i en afstemning om husordenen. Det skønnes hensigtsmæssigt, at der ikke i loven fastsættes en obligatorisk ordning, men at det alene i loven fastsættes, at alle beboere (lejere, andelshavere og ejerlejlighedsejere) skal indkaldes til det beboermøde, der afgør husordenen, således at der på dette møde kan afgives 1 stemme for hver lejlighed.

*Til § 68.*

Bestemmelsen svarer ganske til lovens § 57 a, stk. 7.

*Til kap. XII.*

I det nye kapitel XI om brugsrettens overgang er samlet de bestemmelser i lejeloven, hvor udlejeren må acceptere, at der sker fremleje, eller at lejeren person mere permanent ændres.

De regler, som kapitlet skal afløse, er boligreguleringslovens § 66, lejelovens kap. XIII om lejers død, separation eller skilsmisse m. v. (§§ 61–62) og lejelovens kap. XIII A om bytteret for beboelseslejere.

Som en ny regel foreslås indført en lovfæstet begrænset ret for en lejer af en beboelseslejlighed til midlertidigt at fremleje sin lejlighed. Forholdet er det, at der både blandt lejere og udlejere synes at være ret stor uvidenhed om, hvilke regler der gælder, når en lejer er midlertidigt fraværende fra sin bolig. Det er her fundet rimeligt at foreslå, at lejeren kan foretage fremleje for en periode på indtil 2 år, når hans eget fravær er af midlertidig karakter, idet udlejeren dog kan modsætte sig fremlejeforholdet i samme udstrækning, som han kan modsætte sig, at lejeren bytter sin lejlighed bort. Reglerne skal kun gælde beboelseslejligheder.

*Til § 69.*

Gennem mange år har det i kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. VII er gældende, været fastsat, at en lejer af en beboelseslejlighed i disse kommuner har ret til at fremleje en del af sin lejlighed, så længe lejligheden ikke blev overbefolket. Af lejebeløbet skal udlejeren kunne oppebære 15 pct.

Denne regel foreslås overført til lejeloven, således at den bliver gældende som en permanent ordning.

I § 66 er det fastsat, at kommunalbestyrelsen skal træffe afgørelse, hvis ejer og lejer er uenige. Der har – så vidt vides – ikke været rejst sager herom over for kommunalbestyrelserne i de senere år. Derfor foreslås bestemmelsen udeladt. Det vil betyde, at hvis der opstår uenighed, kan spørgsmålet indbringes for domstolene.

*Til § 70.*

Det foreslås, at der gives en lejer af en lejlighed, der udelukkende benyttes til beboelse, en ret til at fremleje sin beboelseslejlighed for en periode på indtil 2 år, når han midlertidigt ikke kan udøve sin brugsret.

Udlejeren skal kunne modsætte sig fremlejeforholdet, hvis ejendommen har færre end 13 lejlighede.