

der, lejligheden bliver overbefolket, eller han iøvrigt har vægtige grunde hertil.

De situationer, hvor lejerens kan fremleje midlertidigt, er de samme situationer, hvor han efter boligreguleringsloven har ret til at lade lejligheden stå tom og ubenyttet, nemlig sygdom, forretningsrejse, ferie, midlertidig forflyttelse ol. lign., jfr. boligreguleringslovens § 44 og § 64.

*Til § 71.*

Reglen om, at lejerens over for udlejerens skal sørge for, at fremlejetagere overholder husordenen og andre forskrifter, svarer til § 54, stk. 3, jfr. § 52, i gældende lov. Det følger heraf, at de pågældende personers misligholdelse kan medføre, at udlejerens hæver lejerens egen lejeaftale. Det foreslås endvidere, at lejerens har pligt til at erstatte udlejerens al skade, som fremlejetageren forvolder ved uforsvarlig adfærd, eller som skyldes installationer, der er foretaget af fremlejetageren.

*Til § 72.*

Bestemmelsen om en ægtefælles beskyttelse mod, at en lejer disponerer over bolig eller erhvervsvirksomhed ved fremlede, svarer til lovens § 9, stk. 4, 2. pkt.

*Til §§ 73-74.*

De foreslåede regler om lejerens bytteret svarer til reglerne i lejelovens § 62 a.

Bestemmelsen i nr. 2 om, at lejeforholdet har været i 3 år, er dog ændret til, at lejerens har beboet lejligheden i 3 år. Dette har navnlig praktisk betydning i den situation, at den nuværende lejer har overtaget lejligheden efter sin afdøde ægtefælle. Her vil de ændrede forhold kunne tale for, at der gives en sådan lejer mulighed for at realisere et bytteønske uden at skulle afvente, at der går 3 år, inden dette kan ske.

*Til § 75.*

Den foreslåede § 75 vedrører lejerens død, jfr. lejelovens § 61, stk. og 2.

Systematisk er den ændrede bestemmelse opbygget således:

Stk. 1 om efterlevende ægtefælles ret til at fortsætte lejeforholdet svarer til § 61, stk. 1, 2. pkt. Det er herved forudsat, at en »fortsættelse« indebærer, at udlejer kan kræve restancer m. v. hos den lejer, der fortsætter lejeforholdet.

Stk. 2 handler om andre husstandsmedlemmers ret til at fortsætte lejeforholdet om en beboelseslejlighed, når lejerens ikke har efterladt sig nogen ægtefælle, jfr. § 61, stk. 1, 3. pkt.

Her foreslås det, at det fortsat skal være en betingelse, at husstandsfølleskabet har været mindst 2 år, for at et andet husstandsmedlem kan indtræde i afdødes lejers sted. Derimod foreslås det, at det ikke længere skal være en betingelse, at den nye lejer i ikke ubetydeligt omfang, herunder ved arbejde i hjemmet, har bidraget til husstandens opretholdelse. Det har i mange situationer efterfølgende voldt vanskeligheder at præstere et brugbart bevis i så henseende, og domstolene har da også – særligt hvor det har været et barn, der skulle overtage lejligheden – ladet dette ske uanset bidragets omfang. Derfor foreslås betingelsen slettet.

Den gældende lov fastsætter, at ægtefællen har ret til at fortsætte lejeforholdet, medens andre personer har samme ret til at overtage lejemålet.

Forskellen i ordvalget har ført til, at medens ægtefællen er indtrådt i den løbende lejeaftale, har man i domspraksis anset det for en genudlejning, hvis lejeaftalen blev overtaget af en anden, f. eks. en samlever eller et barn.

Denne forskel synes mindre rimelig. I begge situationer bør den pågældende kunne indtræde i den løbende lejeaftale. Derfor er der i forslaget anvendt samme ordvalg i begge stykker.

Både ægtefællens og andres ret efter reglerne har hidtil været formelt begrænset af, at udlejerens kunne modsætte sig dette, hvis han havde vægtige grunde. Så vidt ses, er der ikke eet tilfælde, hvor dette problem har været behandlet i domspraksis siden 1937. På denne baggrund foreslås betingelsen slettet.

Stk. 3 omhandler børns og svigerbørns ret til at overtage erhvervslejeforhold, når lejerens dør uden at efterlade sig en ægtefælle, jfr. lovens § 61, stk. 2.

Stk. 4 giver såvel lejerens dødsbo som udlejerens ret til at opsiges en lejeaftale med sædvanligt varsel, jfr. lovens § 61, stk. 1, 1. pkt.

*Til § 76.*

Bestemmelsen om ægtefællens eller et andet husstandsmedlems ret i tilfælde af, at lejerens på grund af alder eller sygdom kommer på plejehjem, svarer til lovens § 61, stk. 4.

*Til § 77.*

Bestemmelsen handler om lejerens separation og skilsmisse. Reglerne svarer til lovens § 62.