

Bilag 1

**Udvalgets spørgsmål til justitsministeren og boligministeren
og disses besvarelse heraf**

Spørgsmål:

Justitsministerens kommentarer udbedes til de 3 sidste afsnit i henvendelsen af 21. maj 1986 fra Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme (bilag 5).

Svar:

1. Justitsministeriet har forstået henvendelsen fra Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme således, at man især ønsker en udtalelse om, hvorvidt de i L 182 – som affattet efter 2. behandlingen i folketinget den 15. maj 1986 – indeholdte ændringer til de gældende regler om bytteret og opsigelse af lejemål udgør et ekspropriativt indgreb i henhold til grundlovens § 73.

2. De nærmere regler om bytteret og om opsigelse af lejemål er fastsat i lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 375 af 11. juli 1984, som ændret ved lov nr. 618 af 19. december 1984 § 73 og §§ 80–92.

Efter lejelovens § 73 har lejerens af en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, ret til at bytte med en anden lejer, således at denne overtager lejligheden. Udlejeren kan efter § 73, stk. 2, modsætte sig at udleje lejligheden til den nye lejer, hvis

- a) ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder,
- b) den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,
- c) lejligheden efter bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum,
- d) det lejede er en ejerlejlighed, eller
- e) udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig bytningen.

Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb, jfr. lejelovens § 80, stk. 1. Boligretten kan dog tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold, jfr. lejelovens § 80,

stk. 3. Benytter lejerens af udlejerens viden det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejerens til at flytte, fortsætter lejeforholdet ifølge lejelovens § 80, stk. 2, uden tidsbegrænsning.

Medmindre der foreligger ganske særlige omstændigheder – som lejerens gentagne tilsidesættelse af god skik og orden, at der er tale om en funktionærboelig eller om, at ejendommen skal nedrives, eller der i øvrigt er vægtige grunde, som gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet – kan lejeaftaler om en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på opsigelsestidspunktet er flere end 2 beboelseslejligheder, kun opsiges, når udlejeren selv agter at bebo lejligheden, jfr. lejelovens § 83, litra a, jfr. § 84 sammenholdt med § 82. Opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejerens ved lejeforholdets påbegyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter lejelovens § 84, jfr. § 84, litra b og d.

3. Efter det foreliggende forslag til lov om ændring af lov om leje skal lejelovens § 73 affattes således:

»§ 73. Lejerens af en lejlighed, der udelukkende anvendes til beboelse, har ret til at bytte med en ejer eller lejer af en anden lejlighed eller selvstændig beboelse, således at denne overtager lejligheden.

Stk. 2. Udlejer kan modsætte sig bytte, hvis

- a) udlejer har sin bopæl i ejendommen og denne omfatter færre end 7 lejligheder,
- b) den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,
- c) lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller