

## Bilag til tillægsbet. o. lovfor. vedr. lov om leje

på, om og hvornår lejereren måtte fraflytte. Dertil kommer, at en lejers ægtefælle, barn eller anden person, der i mindst to år har haft fælles husstand med lejereren, er berettiget til at overtage lejemålet, jfr. § 75.

Lovforslaget indeholder ikke regler om en overgangsordning, der gør det muligt for ejere af ejerlejligheder at udnytte de rettigheder, de har efter den nugældende retstilstand, inden udløbet af en vis frist.

Som anført under pkt. 5 b-d ophæves den ovenfor nævnte eksisterende ret til at opsiges en lejer og retten til at modsætte sig bytte, og ved et bytte reduceres ejerens indflydelse i ejerlejlighedsforeningen. De foreslåede ændringer medfører således begrænsninger i de hidtidige ejerbeføjelser.

Om disse begrænsninger kan medføre indgreb af en sådan intensitet, at de af den grund uanset indgrebets generelle karakter kan udløse erstatning efter grundlovens § 73, kan efter justitsministeriets opfattelse vanskeligt afgøres uden nærmere kendskab til, i hvilket omfang indgrebene vil påvirke værdien af sådanne ejendomme, og i hvilket omfang indgrebene i enkelttilfælde vil kunne medføre tab for ejeren, der har indrettet sig i tillid til den gældende lovgivning.

Justitsministeriet har bl.a. af tidsmæssige grunde ikke haft mulighed for at undersøge, om der kan tilvejebringes oplysninger til nærmere belysning af disse forhold.

**Spørgsmål 2:**

I forlængelse af justitsministeriets svar på spm. 1 bedes ministeren indhente justitsministeriets kommentarer til, på hvilke punkter der er forskelle mellem justitsministeriets seneste vurdering af forslaget til ændring af § 73 i lejeloven og den, som ministeriet har givet i notat af 13. april 1984 (j.nr. L.A. 1983-513-15).

**Svar:**

Justitsministeriets kommentarer vedlægges.

**Spørgsmål:**

2. I forlængelse af justitsministeriets svar på spm. 1 bedes ministeren indhente justitsministeriets kommentarer til, på hvilke punkter der er forskelle mellem justitsministeriets seneste vurdering af forslaget til ændring af § 73 i lejeloven og den, som ministeriet har

givet i notat af 13. april 1984 (j.nr. L.A. 1983-513-15).

3. Notatet af 13. april 1984 bedes tilstillet udvalget.

**Svar:**

1. Justitsministeriets notat af 13. april 1984 indeholdt en vurdering af forholdet mellem grundlovens § 73 og et af tidligere folketingsmedlem Tage Dræbye (RV) udarbejdet udkast til lovforslag om ændring af lejelovens regler om byttest og uopsigelig, særlig i relation til ejerlejligheder.

Dette udkast indeholdt følgende forslag til ændring af lejeloven:

»§ 73. I en lejlighed, der udelukkende anvendes til beboelse, har lejereren ret til at bytte med en anden indehaver af en selvstændig lejlighed, således at denne overtager lejligheden.

*Stk. 2.* Udlejereren kan modsætte sig bytte, hvis

- udlejer har bopæl i ejendommen og denne omfatter færre end 6 lejligheder,
- den fraflyttende lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,
- lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end én person pr. beboelsesrum,
- det lejede er en ejerlejlighed og lejemålet indgæet før den 1. januar 1984, når det lejede også ved lejemålets indgåelse var en ejerlejlighed,
- det lejede er en ejerlejlighed og lejemålet indgæet før den 1. januar 1984, når udlejer samtidig ikke er udlejer af mere end 2 beboelseslejligheder og dokumenterer dette overfor lejer,
- udlejereren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

*Stk. 3.* Når bortses fra rettigheder opstået i kraft af anciennitet har den nye lejer efter byttet samme retsstilling i forhold til loven som den fraflyttede.»

Efter forslaget skulle lejelovens § 84, litra a, affattes således:

»Vedrører lejeforholdet en beboelseslejlighed er det en betingelse, at udlejereren selv agter at bebo lejligheden, og at lejemålet er indgæet før 1. januar 1984.«

Dette forslag adskiller sig fra det foreliggende forslag (L 182) på især 3 punkter:

- For det første var ejerlejligheder, som var udlejet før lovudkastets påtænkte ikraft-