

en henvendelse fra tidligere medlem af folketinget, Tage Dræbye (RV) om ændring af lejelovens regler om bytteret og opsigelse, særligt i forbindelse med ejerlejligheder.

2. De nærmere regler om bytteret og om opsigelse af lejemål er fastsat i lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 45 af 28. januar 1983 § 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 fraflyttende 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 udlejersens forhold, jfr. lejelovens § 80, stk. 3. Benytter lejerens med udlejersens 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 funktionærbolig eller om, at ejendommen skal nedrives, eller der i øvrigt er vægtige grunde, som gør det særligt 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 fremsendte udkast til lov om ændring af lov om leje skal lejelovens § 73 affattes således:

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

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig bytte, hvis

- a) udlejer har bopæl i ejendommen og denne omfatter færre end 6 lejligheder,
- b) den fraflyttende lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,
- c) lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end én person pr. beboelsesrum,
- d) det lejede er en ejerlejlighed og lejemålet indgået før den 1. januar 1984, når det lejede også ved lejemålets indgåelse var en ejerlejlighed,
- e) det lejede er en ejerlejlighed og lejemålet indgået før den 1. januar 1984, når udlejer samtidig ikke er udlejer af mere end 2 beboelseslejligheder og dokumenterer dette overfor lejer,
- f) udlejeren 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 skal lejelovens § 84, litra a, affattes således:

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

4. Grundlovens § 73, stk. 1, har følgende ordlyd:

»Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ved lov og mod fuldstændig erstatning.«

a) Det er almindeligt antaget, at ikke ethvert offentligretligt indgreb i den private ejendomsret kan anses for ekspropriation med den virkning, at det kun kan gennemføres under de betingelser, der er fastsat i den nævnte grundlovsbestemmelse. Afgrænsningen mellem almindelige erstatningsfrie regu-