

være gældende, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Stk. 2. I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træffer afgørelse om husordenen. For hver beboelseslejlighed kan afgives én stemme.

§ 142. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 18

Brugsrettens overgang til andre

(Fremleje, bytte m.v.)

§ 143. Lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Stk. 2. Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejer kopi af fremlejeaftalen.

§ 144. En lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har lejeren ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejeren fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Stk. 2. Udlejer kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

- ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder,
- det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum eller
- udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Stk. 3. § 143, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 145. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforvarselig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i §§ 143 og 144 benytter det lejede.

Stk. 2. Lejeren er over for udlejer ansvarlig for, at de i stk. 1 nævnte personer overholder de regler, der skal sikre en god husorden og forvarselig brug af det lejede.

Stk. 3. Lejeren er endvidere erstatningsansvarlig efter § 51, stk. 4, for skade forårsaget af in-

stallationer, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget i det lejede.

§ 146. Lejeren må ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller være grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værger samtykke. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og i § 20 i lov nr. 56 af 18. marts 1925 om ægteskabets retsvirkninger finder tilsvarende anvendelse.

§ 147. Lejeren af en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden.

- Stk. 2.* Udlejer kan modsætte sig bytte, hvis
- udlejer har sin bopæl i ejendommen og denne omfatter færre end 7 lejligheder,
 - den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,
 - lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum eller
 - udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

§ 148. Den lejer, der ved bytning ønsker at overtage en lejlighed, der tilhører en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Med stiftelse ligestilles en pensionskasse el.lign., der kun genudlejer lejlighederne til sine medlemmer ved overgang til pension.

Stk. 2. Det kan betinges, at den, der ved bytning opnår en lejlighed i en andelsboligforening, skal indtræde som medlem af foreningen.

Stk. 3. Bytteretten gælder uanset vedtægtsmæssige begrænsninger i beboernes bytteadgang.

§ 149. Lejeren af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejer har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.

Stk. 2. Den oprindelige lejer har ret til at genindtræde i lejemålet, såfremt lejemålet med den lejer, det er afstået til, er ophørt på grund af mis-