

- 3) lejeaftaler vedrørende kommunale pensionistboliger, jfr. kap. 12 i lov om individuel boligstøtte.

*Stk. 2.* Udlejeren kan med 1 måneds varsel forlange, at lejerne omfattet af stk. 1 skal betale å conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter til opvarmning og forsyning med varmt vand, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen.

§ 119. Bestemmelserne i § 109, stk. 1 og 2, § 110, § 111, stk. 2, og §§ 113–116 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

*Stk. 2.* Beslutninger efter § 110, stk. 4 og 5, er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

## Kapitel 15

### *Brugsrettens overgang til andre (Fremleje, bytte m.v.)*

§ 120. 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.* Lejeren skal i hvert enkelt tilfælde senest 4 uger før fremleje påbegyndes, meddele udlejeren, til hvem fremleje finder sted, og vilkårene herfor.

§ 121. En lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har lejeren ret til at fremleje i sin helhed i indtil 2 år, når lejerens fravær er af midlertidig karakter og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold eller lignende.

*Stk. 2.* Udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

- 1) ejendommen omfatter færre end 7 beboelseslejligheder,
- 2) det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller
- 3) udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

*Stk. 3.* § 120, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 122. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i § 120 og § 121 benytter det lejede.

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

*Stk. 3.* Lejeren er endvidere erstatningsansvarlig efter § 31, stk. 3, for skade forårsaget af installationer, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget i det lejede.

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

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

*Stk. 2.* Udlejeren kan modsætte sig at udleje lejligheden til den nye lejer, hvis

- 1) ejendommen omfatter færre end 7 beboelseslejligheder,
- 2) den fraflyttende lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,
- 3) lejligheden efter bytningen vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller
- 4) udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig bytningen.

*Stk. 3.* Uanset bestemmelsen i stk. 2, nr. 1, har en lejer af en ejerlejlighed ret til at bytte, hvis han boede i lejligheden på det tidspunkt, hvor ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder.

§ 125. Den lejer, der ved bytning ønsker at overtage en lejlighed, der tilhører en kommune, et almennyttigt boligselskab, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Med stiftelse ligestilles en pensionskasse eller lignende, 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 andelsbolig-