

skriftligt give samtlige beboere meddelelse om beslutningen samt oplyse, at såfremt $\frac{1}{4}$ af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere. Aftalen kan til enhver tid indbringes for huslejenævnet, såfremt $\frac{1}{4}$ af beboerne klager.

Stk. 2. Huslejenævnet kan på en lejers begæring tilsidesætte en aftale, der i medfør af stk. 1 eller § 103 er indgået mellem udlejer og beboerrepræsentanterne eller lejerflertallet, såfremt aftalen er åbenbart urimelig.

Stk. 3. Det i stk. 1, 1. pkt., nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks netto-prisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 137. Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal 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 en stemme.

§ 138. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejer.

Kapitel 18

Brugsrettens overgang til andre

(Fremleje, bytte m.v.)

§ 139. 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 lejer skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejer kopi af fremlejeaftalen.

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

Stk. 2. Udlejer kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

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

Stk. 3. § 139, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 141. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i §§ 139 og 140 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 forsvarlig brug af det lejede.

Stk. 3. Lejeren er endvidere erstatningsansvarlig efter § 51, stk. 9, for skade forårsaget af installationer, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget i det lejede.

§ 142. 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 samtykket. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og i § 20, jf. lovbekendtgørelse nr. 37 af 5. januar 1995 om ægteskabets retsvirkninger med senere ændringer, finder tilsvarende anvendelse.

§ 143. 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

- a) udlejer har sin bopæl i ejendommen og den omfatter færre end 3 lejligheder,
- b) den fraflyttende lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,
- c) lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum eller
- d) udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Stk. 3. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne bestemmelse som en ejendom. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne bestemmelse som en ejendom.