

meddelelse om beslutningen samt oplyse, at såfremt 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 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 udlejeren 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 nettoprisindeks 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 udlejeren 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 1 stemme.

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

## 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 lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

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

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

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

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

**§ 141.** Lejeren er erstatningsansvarlig for skader, som ved uforvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i §§ 139 og 140 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 § 51, stk. 9, for skader 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 værgen samtykket. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og i § 20 i lov om ægteskabets retsvirkninger, 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 eller med indehaveren af en andelslejlighed, således at denne overtager lejligheden.

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

- a) udlejeren har sin bopæl i ejendommen og denne omfatter mindre end 3 lejligheder,
- b) den fraflyttende lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,
- c) lejligheden ved bytning vil blive beboet af mere end 1 person pr. beboelsesrum eller
- d) udlejeren 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 én ejendom. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer