

stk. 2, hvis forbedringerne agtes udført i forbindelse med et bytte.

Lejeren kan herefter orientere den husstand, som lejeren vil bytte med, om den fremtidige leje.

Hermed sikres, at den husstand, som i forbindelse med et bytte skal flytte ind i en lejlighed, der påtænkes forbedret efter denne ordning, bliver bekendt med de planlagte forbedringer og størrelsen af den leje, som fastsættes efter § 5, stk. 2. Husstanden får hermed et bedre grundlag for at vurdere, om den er interesseret i at gennemføre et bytte.

Endelig foreslås det, at de gældende beløbsgrænser for forbedringsudgiften på henholdsvis 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 170.000 kr. opreguleres til år 2000-niveau og herefter løbende pristalsreguleres. Formålet hermed er at fastholde niveauet for den forbedring, som skal være udført for at være omfattet af ordningen.

#### *Ad 2. Huslejenævn i hele landet*

Som et centralt element i lovforslaget foreslås der indført huslejenævn i alle kommuner. Der er i dag huslejenævn i de såkaldt regulerede kommuner, og med forslaget skal der også nedsættes huslejenævn i de kommuner, som ikke er regulerede. Formålet hermed er at give parterne mulighed for at få afgjort tvister om leje forhold hurtigt, nemt og billigt. Ud over den forenkling af parternes sagsførelse, der følger af forslaget, forventes forslaget endvidere at lette sagsmængden i boligretterne.

Efter forslaget er udgangspunktet, at der nedsættes huslejenævn i alle kommuner. Der er dog åbnet mulighed for, at kommuner, som på grund af et ringe antal private udlejningsboliger forventer et mindre antal nævnssager, kan etablere huslejenævn i fællesskab med andre kommuner med henblik på at tilvejebringe et rationelt arbejdsgrundlag samt et større erfaringsgrundlag, uden at dette dog må fratage nævnene den lokale tilknytning, som udgør et væsentligt element i huslejenævnskonstruktionen. Muligheden for at etablere huslejenævn for flere kommuner kan også benyttes af de kommuner, som allerede har et huslejenævn. Der kan herudover peges på muligheden for at etablere fælles administration, herunder fælles sekretariat, med beboerklagenævne.

Forslaget indebærer som en følge af, at hele landet bliver dækket af huslejenævn, at nævnene ligeledes får kompetence til at afgøre sager om lejefastsættelse og lejeregulering i uregulerede kommuner, det vil sige i sager, hvor lejen som hovedregel fastsættes og reguleres efter det lejedes værdi. Lejefastsættelse efter det lejedes værdi er imidlertid ikke ukendt for huslejenævne, idet det lejedes værdi dels indgår som gene-

rel overgrænse for den omkostningsbestemte husleje ved lejeregulering, dels udgør reguleringsmekanismen for lejemål i småejendomme.

Samtidig foreslås der, ligesom det er indført på det almene område for beboerklagenævnsager, indført betaling for indbringelse af sager for huslejenævne. Beløbet foreslås fastsat til 100 kr. i 1998-niveau (svarende til 103 kr. i 2000-niveau) for hver sag, der indbringes, således at der hermed opnås en vis brugerbetaling til dækning af de administrative udgifter, uden at betalingen forhindrer lejere med almindelige indkomster i at indbringe sager for nævnet. Beløbet betales pr. sag, og der kan indbringes én sag vedrørende flere lejemål under samme beløb. Beløbet foreslås reguleret efter udviklingen i nettoprisindekset. Beløbet svarer til det beløb, som skal indbetales til beboerklagenævne ved behandling af tvister inden for det almene område.

Huslejenævnets kompetence på lejelovens område foreslås af forenklingssyn fastsat i én samlet bestemmelse således, at det for brugerne bliver enklere at afklare, om en sag kan indbringes for huslejenævnet, eller om den skal indbringes for boligretten. Ud over lejespørgsmål får huslejenævne blandt andet kompetence til at behandle sager om vedligeholdelse, forbedring samt vand, varme og fællesantenne.

#### *Ad 3. Betaling for fællesantenne*

De gældende regler om lejerens betaling til fællesantenne m.v. i kapitel VII A i lejeloven foreslås ophævet og gennemgribende revideret i et nyt kapitel med det sigte at overlade forpligtelsen til at være tilsluttet og betale til et af udlejeren drevet fællesantenneanlæg til parternes aftale.

De gældende regler i lejelovens kapitel VII A (§§ 46 c-i) blev indført ved lov nr. 380 af 20. maj 1992 om lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om boligbyggeri m.v. om udgifter til fællesantenne (L 275 fremsat 28.4.1992, FF 9307, Till. A 6633, FF 9623, Till. B 1495, FF 10046, Till. B 2227, FF 10304, Till. C 1273). Ifølge en senere ændringslov, lov nr. 306 af 17. maj 1995 (L 153 fremsat 25.1.1995, FF 2536, Till. A 1912, FF 2872, Till. B 434, FF 4698, FF 4961, Till. C 362), skal forslag til revision af bestemmelserne om udgifter til fællesantenne m.v. fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1997-98. Ved lov nr. 397 af 26. juni 1998 (L 54 fremsat 15.4.1998, Till. A 1437, Till. A 1434, FF 944, Till. B 214, FF 2013, FF 2092, Till. C 354) og lov nr. 280 af 12. maj 1999 (L 168 fremsat 27.1.1999, Till. A 3881, Till. A 3877, FF 3975, Till. B 493, FF 5827, FF 5974, Till. C 493) er revisionen dog