

anlægget og programudgifter. Som eksempler på »grov tilsidesættelse« kan nævnes, at udlejeren gentagne gange opkræver større beløb end tilladt, eller at udlejeren ikke inden for en rimelig tid reparerer antennen, hvis den er i stykker.

Det foreslås i § 46 f, at bestemmelserne i § 46 c ikke kan fraviges til skade for lejeren. Desuden foreslås, at bestemmelserne i §§ 46 d og 46 e om bl.a. huslejenævnets kompetence ikke kan fraviges.

Til nr. 20-22

Forhåndsgodkendelser har hidtil i uregulerede kommuner været behandlet af byfornyelsesnævnet for det pågældende amt. Da det nu foreslås at indføre huslejenævn i alle kommuner, forekommer det mest hensigtsmæssigt at overføre byfornyelsesnævnenes kompetence til huslejenævnet for så vidt angår forhåndsgodkendelse.

Til nr. 23

Forslagets 1. og 2. led er redaktionelle.

Efter de gældende regler afgøres tvister vedrørende afsætning til forbedring efter kapitel X A om konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond af boligretten. Som konsekvens af forslaget om indførelse af huslejenævn i hele landet foreslås det i 3. led, at også tvister imellem udlejeren og lejerne afgøres af huslejenævnet således, at tvister imellem udlejeren og lejeren såvel som tvister imellem udlejeren og Grundejernes Investeringsfond afgøres af huslejenævnet.

Til nr. 24

Ændringen er redaktionel og skyldes ændringer i § 29.

Til nr. 25

Som en efterhånden almindelig praksis gennemfører udlejere forbedringer af det lejede i forbindelse med genudlejning, herunder ved bytning efter § 73, ofte med henblik på at kunne fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. I praksis gennemføres sådanne forbedringer ofte ved, at udlejeren, når denne meddeler sin accept af byttet, tager forbehold om gennemførelse af forbedringer inden indflytningen. Dette indebærer, at den indflyttende lejer ikke har mulighed for at vurdere de fremtidige lejevilkår, herunder om lejen i realiteten vil kunne fastsættes efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Det har fra flere sider været kritiseret, at lejerens bytteret på denne måde reelt kan udhules. Det er derfor i stk. 3 foreslået, at det fortsat skal være muligt at modernisere en lejlighed i forbindelse med et lejer-skifte ved bytte af lejligheder, men at det skal foregå

på en sådan måde, at der sikres den indflyttende lejer et overblik over lejeforholdene, herunder ikke mindst den fremtidige lejestørrelse.

Det foreslås således, at det gøres til en betingelse for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter det lejedes værdi, jf. muligheden herfor i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse vedrørende de påtænkte forbedringer. Udlejeren skal give lejeren en kopi af sin anmodning til huslejenævnet om forhåndsgodkendelse af et forbedringsprojekt for lejligheden samt give oplysning om den fremtidige lejes forventede størrelse efter projektets gennemførelse. Retsvirkningen af en forhåndsgodkendelse er, at lejefastsættelsen ikke kan ændres efterfølgende, med mindre ændringen er begrundet i ændrede forhold.

Herved sikres lejeren kendskab til huslejens størrelse efter byttets gennemførelse, herunder kendskab til omfanget af de påtænkte forbedringsarbejder, samt om der er tale om forbedringer i et omfang, der opfylder betingelserne i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Det er herefter op til den byttende lejer at orientere den lejer, der ønskes byttet med. Ved huslejenævnets behandling af udlejers ansøgning om forhåndsgodkendelse indgår lejeren ikke som part, og der er således ikke tale om en tvist, som giver lejeren mulighed for at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten.

Det bemærkes, at lejeren har mulighed for at meddele udlejeren om planerne om at bytte, inden der foreligger en konkret aftale om at bytte. Herved kan udlejeren påbegynde indhentelse af forhåndsgodkendelse således, at sagsbehandlingstiden får mindst mulig indvirkning på tidspunktet for det endelige byttes gennemførelse.

Den foreslåede ordning tager udgangspunkt i, at byttesituationen indledes med, at lejeren meddeler det påtænkte bytte til udlejeren.

Påtænker udlejeren at gennemføre forbedringer i forbindelse med byttet, skal udlejeren straks efter, at lejeren har meddelt det påtænkte bytte, give lejeren meddelelse herom. Udlejeren skal endvidere senest 1 måned efter at have modtaget meddelelse om byttet indsende en anmodning til huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse efter § 25 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det er en betingelse for, at udlejeren efterfølgende kan fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at disse krav er overholdt.

Ved fastsættelsen af en frist på en måned for anmodning om forhåndsgodkendelse gives der udlejeren en passende tid til at få udarbejdet et nærmere projekt