

for de forbedringer, der ønskes gennemført i lejlighe- den, samt et overslag over udgifterne hertil.

Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreliger, skal lejeren straks have oplysning om, hvad huslejenævnet har godkendt, herunder om huslejenævnet finder, at betingelserne for at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er opfyldt, idet udlejer- en skal fremsende en kopi af nævnets afgørelse.

Det forudsættes, at de nævnte oplysninger meddel- les lejeren, inden byttet gennemføres, hvilket vil sige senest på det tidspunkt, hvor den indflyttende lejer un- derskriver lejekontrakten. Videregiver udlejeren ikke straks disse oplysninger til lejeren, kan lejen for den indflyttende lejer ikke fastsættes efter bestemmelsen i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, men må fastsættes efter de almindelige regler som omkostningsbestemt leje med et beregnet forbedringstillæg.

Har udlejeren fulgt den foreslåede procedure, og vælger de to lejere at gennemføre byttet, inden husle- jenævnets afgørelse foreligger, er forslaget ikke til hinder for, at lejen fastsættes efter boligreguleringslo- vens § 5, stk. 2.

Sikringen af bytteretten sker ved, at lejeren får mu- lighed for at fortryde byttet i en periode på 14 dage ef- ter, at lejeren har modtaget en kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse af, at lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Lejeren må som nævnt orientere den lejer, der ønskes byttet med, og sikre sig, at denne er indforstået med at betale den leje, huslejenævnet har forhåndsgodkendt.

Meddeler lejeren ikke inden for fristen på 14 dage udlejeren, at byttet ønskes gennemført, medfører det, at det gældende lejeforhold fortsætter på uændrede vilkår i relation til det overvejede bytte.

Har lejeren imidlertid opsagt lejeforholdet i for- ventning om, at byttet realiseres, vil lejeren som ud- gangspunkt være bundet af denne opsigelse, selvom resultatet af den indhentede forhåndsgodkendelse be- virker, at byttet opgives.

Det foreslås, at en af udlejeren indhentet forhåndsgodkendelse skal have gyldighed i forbindelse med senere byttetilfælde i det pågældende lejeforhold i indtil 2 år efter godkendelsens datering således, at udlejer- en ikke vil være forpligtet til at forny godkendel- sen i tilfælde af bytte inden for denne periode, såfremt det projekt, udlejeren forventer at gennemføre, svarer til det projekt, som huslejenævnet har forhåndsgodkendt.

Til nr. 26

Det foreslås at ophæve forsøgsordningen vedrøren- de behandling af husordenssager ved boligklagenævn.

De indhøstede erfaringer fra forsøgsordningen har dannet grundlag for indførelse af en permanent og landsdækkende ordning med behandling af husor- denssager ved beboerklagenævn på det almene områ- de og vil blive inddraget i udarbejdelsen af den ord- ning for det private område, som vil blive udarbejdet i et lovforslag med henblik på fremsættelse i næste folketingssamling. Der henvises herom nærmere til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 27

Den foreslåede ændring er redaktionel, idet det dog foreslås, at den gældende § 94 ikke skal kunne fravi- ges til skade for lejeren. Efter § 94, stk. 1, kan udleje- ren ikke hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betyd- ning. Efter § 94, stk. 2, kan udlejeren ikke påberåbe sig de i den gældende § 93, stk. 1, litra a-f, nævnte op- hævelsesgrunde, hvis de omhandlede forhold er rettet, inden udlejeren hæver aftalen.

Til nr. 28-30

Som et centralt element i lovforslaget foreslås der indført huslejenævn i alle kommuner. Formålet her- med er at give parterne i lejeforholdet mulighed for at få afgjort tvister hurtigt, nemt og billigt, idet det er er- faringen, at sagsbehandlingstiden ved huslejenævne- ne er kort samtidig med, at parternes sagsførelse er nemmere, da huslejenævnene fungerer på grundlag af officialprincippet, hvorefter det påhviler huslejenæv- net at oplyse sagen. Udover den forenkling af parter- nes sagsførelse, der følger af forslaget, forventes for- slaget endvidere at lette presset på boligretterne.

Efter forslaget er udgangspunktet, at der nedsættes huslejenævn i alle kommuner. Der åbnes dog samtidig mulighed for, at kommuner, som på grund af et ringe antal private udlejningsboliger forventer et mindre antal nævnsager, kan etablere huslejenævn i fællesskab med andre kommuner med henblik på at tilvejebringe et rationelt arbejdsgrundlag samt et større erfarings- grundlag, uden at dette dog må fratage nævnene den lokale tilknytning, som udgør et væsentligt element i huslejenævnskonstruktionen.

Forslaget indebærer som en følge af, at husleje- nævnsordningen bliver landsdækkende, at nævnene ligeledes bl.a. får kompetence til at afgøre sager om lejefastsættelse og lejeregulering i uregulerede kom- muner, det vil sige i sager, hvor lejen som hovedregel fastsættes og reguleres efter det lejedes værdi. Leje- fastsættelse efter det lejedes værdi er imidlertid ikke nyt for huslejenævnene, idet det lejedes værdi dels indgår som generel overgrænse for den omkostnings- bestemte husleje ved lejeregulering, dels udgør regu-