

4, samt, om en aftale indgået i henhold til de særlige regler om fri lejefastsættelse for de i § 53, stk. 3 og 4, nævnte lejemål er rimelig efter aftalelovens § 36.

I nr. 7 er det foreslået, at huslejenævnet afgør tvister om lejerens betaling for varme og varmt vand m.v. efter reglerne i kapitel VII, tvister om lejerens betaling for vand m.v. efter reglerne i kapitel VII B og tvister om lejerens betaling af antennebidrag efter reglerne i kapitel VII A.

Endelig er det i nr. 8 foreslået, at huslejenævnet afgør tvister om lejerens ret efter § 29, stk. 8, til at installere hjælpemidler og om deposita efter den foreslåede § 29, stk. 4 og 5.

Endvidere er det foreslået, at huslejenævnet afgør tvister vedrørende reglerne i kapitel X A om konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 63 h, stk. 2.

I samme bestemmelse er det ligeledes foreslået, at huslejenævnet afgør tvister om, hvorvidt en aftale imellem beboerrepræsentanterne og udlejereren om gennemførelse af forbedringsarbejder efter § 66 a er åbenbart urimelig.

Til nr. 31

Det foreslås præciseret i overensstemmelse med gældende retspraksis, at sager, som huslejenævnene har kompetence til at træffe afgørelse i, ikke kan indbringes for boligretten, medmindre sagen har været indbragt for huslejenævnet.

Den foreslåede bestemmelse er i forhold til den gældende § 107 omformuleret sprogligt. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændringer i boligrettens kompetence.

Til nr. 32

Forslaget er af redaktionel karakter, idet der er tale om konsekvenser af ændringer af retsplejeloven.

Til nr. 33

Det foreslås præciseret, at reglerne i kapitel XVIII ikke kan fraviges.

Dette indebærer bl.a., at det ikke gyldigt kan aftales, at indbringelse af en sag for huslejenævnet udelades, før sagen rejses ved boligretten.

Forslaget indebærer samtidig, at der ikke vil kunne aftales voldgift.

Til nr. 34

Forslaget er af redaktionel karakter, idet det er en konsekvens af vedtagelsen af lov om byfornyelse.

Til nr. 35

Som en konsekvens af indførelse af huslejenævn i hele landet foreslås, at også huslejenævnene i uregulerede kommuner kan begære en sag rejst om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme efter reglerne i kapitel XVIII A, således som huslejenævnene i regulerede kommuner kan efter de gældende regler.

Til § 2

Til nr. 1

Som en konsekvens af, at det i § 2, nr. 5, foreslås at ophæve § 15, stk. 3, i boligreguleringsloven, hvorefter stk. 4 bliver stk. 3, udgår henvisningen til § 15, stk. 4, i henvisningen i boligreguleringslovens § 4, stk. 5, til regler, som gælder for småejendomme efter kapitel IV A.

Til nr. 2 og 3

Den gældende § 5 foreslås ændret på en række områder samtidig med, at bestemmelsen af hensyn til overskueligheden foreslås opdelt i flere stykker.

Det foreslåede stk. 1 er identisk med den gældende lovs § 5, stk. 1. Bestemmelsen indeholder hovedreglen for lejefastsættelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje, hvorefter lejen ved lejefastsættelsen ikke må overstige det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter efter § 8 og afkast af ejendommen efter § 9. I det omfang, der er udført forbedringer, kan der til denne leje lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, hvilket typisk vil sige en forbedringsforhøjelse beregnet efter reglerne i lejelovens § 58, stk. 2.

I stk. 2 foreslås de gældende regler om, hvilke lejemål, der er omfattet af ordningen med en særlig lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål, bibeholdt.

Til disse regler foreslås en række ændringer.

Der foreslås således indsat en henvisning til lejelovens § 73, stk. 3, hvori det foreslås fastsat, at det er en betingelse for, at udlejereren i forbindelse med et bytte kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, at udlejereren indhenter en forhåndsgodkendelse vedrørende de påtænkte forbedringer.

Bestemmelsen får virkning for lejemål, som påtænkes ombygget efter ordningen i § 5, stk. 2, i forbindelse med et bytte, der meddeles udlejereren efter lovens ikrafttræden.

Den foreslåede ordning går i korthed ud på, at udlejereren, når en lejer meddeler at ville bytte, straks skal meddele lejereren, at der påtænkes gennemført forbedring med den virkning, at lejen vil blive fastsat efter