

ne forbindelse til den i § 11, stk. 8, foreslåede overgangsregel.

Udlejeren kan ved næste genudlejning på ny anvende § 5, stk. 2, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Det bemærkes endelig, at en ændring af lejeafsetsættelsen i lejeperioden kun kan ske, hvis huslejenævnet vurderer, at kravene ikke er opfyldt, eller hvis lejeren og udlejeren indgår aftale herom. Udlejeren kan således ikke énsidigt bestemme, at lejen fremover skal beregnes som omkostningsbestemt leje, selv om en sådan leje ville overstige en leje fastsat med det lejedes værdi som overgrænse.

Det foreslåede stk. 5 er identisk med det gældende stk. 2, 5.-7. pkt., og indeholder regler om, hvilke forhold der skal ses bort fra ved sammenligninger i forbindelse med fastlæggelse af det lejedes værdi.

Det foreslåede stk. 6 er identisk med det gældende stk. 3 og indeholder regler om, hvilke forhold der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra.

Det foreslåede stk. 7 er identisk med det gældende stk. 4, som indeholder den såkaldte »lighedsregel«. Reglen indebærer, at der ikke kan aftales lejevilkår, som samlet set er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Det foreslåede stk. 8 er identisk med det gældende stk. 5 og indeholder regler om, at lejen for forbedrede lejemål, hvor der ikke samtidig er gennemført en forbedringsforhøjelse, ved genudlejning uanset stk. 7 kan aftales efter stk. 1-6.

Ændringen til § 7, stk. 2, er redaktionel og følger af den ændrede opdeling af § 5.

Til nr. 4, 6 og 7

Forslagene er af redaktionel karakter. Der henvises herunder til bemærkningerne til § 1, nr. 18.

Til nr. 5

Ændringen er redaktionel, idet den er en konsekvens af indførelse af generelle regler om huslejenævnets kompetence i lejeloven, jf. § 1, nr. 30.

I det foreslåede nye stk. 3 opretholdes de gældende regler om beboerrepræsentanternes adgang til at indbringe sager for huslejenævnet uændret.

Til nr. 8

Forslaget er en konsekvens af de i § 1, nr. 12, i kapitel VII A i lov om leje foreslåede nye regler om lejerens betaling til fællesantenne m.v.

Til nr. 9

Som en konsekvens af forslaget om ophævelse af de gældende regler om betaling for fællesantenne,

herunder forslaget om at ophæve bestemmelsen i boligreguleringslovens § 23, stk. 3, samt forslaget om, at betaling til fællesantenne gøres til et aftaleforhold, foreslås det, at ophæve henvisningen til § 23, stk. 3. Ændringen indebærer, at aftalt etablering og forbedring af fællesantenne ikke betragtes som en forbedring i relation til bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 23-26 om varsling af forbedringsarbejder af en vis størrelse, forhåndsgodkendelse og erstatningsbolig.

Til nr. 10

Det foreslås, at huslejenævnet i forbindelse med en lejers bytte af lejlighed skal kunne tage stilling til, dels om betingelserne for, at udlejeren kan kræve lejen fastsat efter § 5, stk. 2, er opfyldt, dels om hvilken størrelse leje udlejeren i givet fald kan kræve.

Formålet med forslaget er at løse den interessekonflikt, som kan opstå mellem udlejer og lejer i den situation, hvor lejeren ønsker at bytte sit lejemål, og udlejeren ønsker at benytte opsigelsen til at gennemføre en gennemgribende forbedring inden genudlejning. I den situation skal bytte ikke udgøre en hindring for lejemålets forbedring, men samtidig bør den lejer, der ønsker at bytte, have klarhed over, hvilken leje der vil kunne aftales ved genudlejning efter den gennemgribende forbedring.

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget i § 1, nr. 26.

Det foreslås derfor, at udlejeren skal indhente en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet, hvis lejligheden skal forbedres væsentligt, som betingelse for, at lejen skal kunne fastsættes efter § 5, stk. 2, idet denne forhåndsgodkendelse i givet fald skal udleveres til lejeren i forbindelse med bytte efter § 73 i lov om leje. Lejeren kan så sammen med den indflyttende lejer tage stilling til, om byttet ønskes gennemført.

Til nr. 11

Som en konsekvens af forslaget om at indføre huslejenævnensordningen i lejelovens system er der ikke længere behov for en særlig bestemmelse om huslejenævnens kompetence vedrørende småejendomme. Småejendommene, der som begreb alene findes i regulerede kommuner, er i det væsentlige undtaget fra boligreguleringslovens regler og er således omfattet af lejeloven. Da bestemmelserne om småejendomme indførtes pr. 1. januar 1995, fandtes det mest hensigtsmæssigt, at tvister vedrørende lejemål i sådanne ejendomme skulle afgøres af huslejenævnene, hvilket fastsattes i § 29 f.

Da der nu foreslås indført huslejenævnet med kompetence på de pågældende områder, er bestemmelsen overflødig og foreslås derfor ophævet.