

På denne baggrund fremsættes nærværende forslag, der i indhold svarer til det i 1967-68 fremsatte forslag. Forslagsstillerne har dog imødekommet den kritik, der kom til udtryk under forslaget 1. behandling, om, at lovbestemmelserne burde indføres i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og ikke i lov om leje. Man håber dermed at have skabt mulighed for bred tilslutning til forslaget.

Hensigten med forslaget er at give mulighed for en bedre fordeling af den eksisterende boligmasse. Efter forslaget vil udlejereren ikke længere kunne modsætte sig, at en lejer bytter sin lejlighed med en anden, dersom den indflyttende lejers husstand svarer til lejlighedens størrelse. Bytteretten er dog betinget af, at lejereren uafbrudt i 2 år har haft lejemål til lejligheden.

Når bestemmelsen om den frie bytteret, som det her er foreslået, indføres i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, medfører det, at den kun vil være gældende i kommuner, hvor bestemmelserne om boliganvisning er gældende, hvilket stort set vil være de samme kommuner, hvor indskrænkningerne i udlejerens ret til opsigelse er gældende. Bytning af lejligheder forudsætter dermed altid forudgående godkendelse af boliganvisningsudvalget. I lovens § 50 fastsættes, at udvalget skal godkende bytning i følgende tilfælde:

- a) når de pågældende lejligheder er lige store og de pågældende husstande omfatter lige mange personer,
- b) når efter bytning mellem to lejligheder af forskellig størrelse den større lejlighed bliver beboet af flere personer end hidtil.

Udvalget kan ikke gøre godkendelsen afhængig af, at den indflyttende lejer forud har bopæl i kommunen, og tanken med forslaget er da også, at den frie bytteret skal gælde uanset kommunegrænser.

Ifølge lov om boligbyggeri gælder visse indtægtsgrænser som betingelse for første indflytning i en lejlighed under almennyttigt byggeri. For tiden er

denne indtægtsgrænse fastsat til en husstandsindkomst på 35.000 kr. med et tillæg af 2.500 kr. for det første barn og 1.500 kr. for hvert efterfølgende barn, idet husstandsindkomsten beregnes i overensstemmelse med reglerne i lov om boligsikring. Derfor har man fundet det nødvendigt, at en lejer, der ved bytning flytter fra en privatejet lejlighed til en lejlighed under et almennyttigt selskab, ikke må have en husstandsindkomst, der overstiger denne grænse. Reglerne i lov om boligbyggeri siger imidlertid også, at en lejer, der bor i et almennyttigt selskabs lejlighed, uanset indtægt kan flytte til en anden lejlighed i samme selskab. Der ses derfor heller ikke at være nogen grund til, at indtægten skal hindre en lejer i at bytte en lejlighed i et selskab med en lejlighed i et andet.

I forslaget er indsat en bestemmelse om, at udlejereren kan modsætte sig bytning, dersom han kan påvise, at den vil påføre ham helt urimelige byrder. Der er her først og fremmest tænkt på, at den indflyttende lejer påviseligt er en ustabil betaler eller påviseligt udviser en adfærd, som vil være til gene for udlejereren eller de øvrige lejere i ejendommen. Det vil derfor kun være rent undtagelsesvis, at udlejereren kan modsætte sig bytning under henvisning til denne bestemmelse.

Det påhviler kommunalbestyrelsen at træffe afgørelse om, hvorvidt udlejerens afvisning er rimeligt begrundet i sådanne tilfælde, dersom lejereren indbringer sagen for kommunalbestyrelsen. Lejeren må i så fald indbringe sagen skriftligt, og kommunalbestyrelsen må indhente erklæring fra udlejereren og i øvrigt undersøge sagen på behørig vis, forinden den træffer sin afgørelse. Afgørelsen kan indbringes for boligretten.

Hvis den frie bytteret ikke skal gøres illusorisk, må det anses for nødvendigt, at lejereren ikke ved nogen aftale med udlejereren kan fraskrive sig den.

Af hensyn til de særlige forhold omkring tofamiliehuse, hvor ejeren selv bebor den ene lejlighed, og hvor der efter gældende lov er fri opsigelsesret, foreslås det, at loven ikke skal gælde disse lejligheder.