

kan dokumentere, at omkostningen er steget, så kan han også få en huslejestigning, begrænset af det loft, som fastsættes ved at sammenligne med niveauet i de større ejendomme, som har omkostningsbestemt husleje.

Det er også et svar til hr. Søvnald, for her har vi nemlig bedre styr på det, der hedder det lejedes værdi, end man har i alle de ejendomme, der har over 6 lejligheder. Der har man nemlig mulighed for uafhængigt af omkostningerne, f.eks. ved en forbedring, at få en husleje forhøjelse, der ikke svarer til omkostningerne. Hvis ikke man rammer imod det lejedes værdi, så kan man få den accepteret.

Jeg er lige ved at tro, at det lejedes værdi er bedre præciseret i småhuskapitlet, end det er i de store ejendomme, og derfor kan det være en anden øvelse. Men det har intet med lejelovsændringen sidste sommer at gøre, hvad der måtte ske for de store ejendomme, når man skal fastsætte huslejen efter det, der hedder det lejedes værdi, som det er defineret for store ejendomme.

Og så siger hr. Oxdam igen: Jamen det dækker jo ikke. Må jeg gøre opmærksom på, at parterne, lejere og udlejere, var enige om, at det var prisen for, at udlejer skulle overtage den del af vedligeholdelsen, der her er tale om. Det var parterne enige om, og det blev videreført i lovgivningen.

Jeg har tidligere hørt Venstre tale om, at man ikke skal ændre på det, parterne er enige om. Jeg kan ikke forstå, at hr. Oxdam står her og siger, at man burde have noget mere dækning, når parterne har været enige om, at det her kunne dække.

Og så til hr. Søvnald, der spørger, om Socialdemokratiet vil indgå et sådant forlig: Hvis Socialdemokratiet skulle have lavet sådan en lejelovsændring alene, så ville den være kommet til at se helt anderledes ud, væsentligt anderledes, men det er jo ikke muligt som parti alene at bestemme, hvordan lovgivningen skal være.

Keld Albrechtsen (EL):

Jeg vil blot sige til hr. Baadsgaard, at det er rigtigt, at der også kan være nogle problemer i huslejebegrebet med hensyn til de store ejendomme, og det vil vi gerne være med til at kigge på. Men disse problemer er dog for meget små at regne i sammenligning med de problemer, som vi under udvalgsarbejdet har fået dokumenteret med hensyn til småhusene, hvor vi alt-

så står i den situation, at en lejer, som modtager en varsling om en huslejestigning, ikke kan få udleveret nogen som helst konkret begrundelse for denne huslejestigning.

Vi har jo også fået dokumenteret, at huslejenævnet ikke er forpligtet til at foretage en konkret undersøgelse af den sammenligningshusleje i området, som man efter loven skal bruge som loft over huslejen. Huslejenævnet kan foretage en aldeles fri bedømmelse af sammenligningshuslejens størrelse. Samtidig med at der foreligger en sådan aldeles fri og udokumenterbar huslejefastsættelse, har man det problem, at det er lejeren, som kan risikere ved de yderligere retsinstanser at stå med bevisbyrden, en bevisbyrde, det på forhånd er sikret ikke kan løftes, fordi lejeren er afskåret fra på nogen tænkelig måde at fremskaffe de oplysninger, der skal bruges som dokumentation.

Det var derfor, jeg brugte udtrykket »kafkask« om det system, man har. Man sætter folk i en situation, hvor man først siger til dem: Her er så afgørelsen; vi vil ikke oplyse, på hvilket grundlag den er truffet. Og så siger man bagefter: Nu skal du som lejer bevise, at vi har uret.

Det er dette system, vi faktisk mener er i modstrid med al anstændig retsopfattelse, og det er derfor, vi altså bebuder nu, at vi vil tage det op som en af de allerførste sager i den næste folketingssamling.

Og så vil jeg da gerne give hr. Baadsgaard det tilsagn, når han spørger Enhedslisten om et kommende samarbejde, at det vil vi naturligvis gerne have. Og jeg har så med det, jeg her har sagt, angivet den retning, vi kunne ønske at et sådant samarbejde kan få.

Hans Peter Baadsgaard (S):

Blot for at tilbagevise den fejlagtige påstand – hvis det var en sådan – at huslejenævnet er frit stillet. Det er ikke korrekt.

Hvis huslejenævnet ikke har kendskab til lejeniveauet i området, så er det forpligtet til at undersøge det, og hvis ikke der er sammenlignelige lejemaal, så kan det slet ikke bruge det begreb. Så skal det indhente oplysninger hos udlejerne om, hvad omkostningsstigningerne faktisk har været, for at afgøre, om der er basis for en huslejestigning. Sådan er reglerne.

Og så lige det om bevisbyrden. For at vi ikke skal forplumre det, så er det bevisbyrdeproblemet, som er omtalt i betænkningen, og som boligministeren har lovet at tage op til overvejelse eller at undersøge muligheden for eller