

Begrundelse

I ministerens svar af 23. marts 1995 på spørgsmål nr. S 1183 har ministeren undgået at svare på, om ministeren mener, at det er rimeligt, at lejere skal gemme alle huslejekvitteringer i 5, 10, 15 og 20 år.

Ministeren har blot antydnet, at det ikke er alle kvitteringer, lejeren skal gemme, kun dem, hvor der er sket reguleringer af depositum.

Der melder sig derfor det spørgsmål, om lejeren husker at pille de pågældende kvitteringer fra, når lejeren rydder ud i papirerne.

Hertil kommer, at en del udlejere i praksis ikke oplyser, hvilke beløb den månedlige betaling består af, eller også er specifikationen anført på indbetalingsdelen og ikke på lejerens kvittering. Der kan også være tale om, at leje m.v. betales via en betalingservice, hvor lejeren ikke ser opkrævningen, eller lejeren indleverer opkrævningen til sin bank, og betalingsformidleren oplyser kun det samlede beløb, der er overført på den betalingsoversigt, lejeren modtager.

Lejeren vil så få problemer med at få oplysningerne fra sin bank, da bankerne næppe gemmer de enkelte indbetalingsbilag så mange år.

Svar (24/5 95)

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Det er min opfattelse, at hvis lejeren vil sikre sig det bedste bevis for at have betalt en regulering af det aftalte depositum, må lejeren gemme de huslejekvitteringer, hvoraf det fremgår, at reguleringen er betalt.

Som jeg tidligere har tilkendegivet i min besvarelse af spørgsmål nr. S 1183, gælder det som et almindeligt retsprincip, at den, som har et pengekrav på en anden, har bevisbyrden for kravets eksistens og størrelse. Dette princip gælder også, for så vidt angår depositum og regulering heraf efter de nye regler i lejelovgivningen.

Dette er efter min opfattelse ikke urimeligt.

Det vil ofte af en varslingsskrivelse vedrørende en forhøjelse af lejen fremgå, at der tillige vil blive krævet regulering af forudbetalt leje og depositum. Der er ikke krav i lejelovgivningen om, at størrelsen af reguleringen af depositum skal fremgå af varslingsskrivelsen.

Lejeren vil derfor i de tilfælde, hvor reguleringen af depositum og den nye størrelse af

depositum fremgår af varslingsskrivelsen, kunne føre bevis for størrelsen af depositum ved at fremlægge såvel varslingsskrivelsen som huslejekvitteringer for de måneder, hvor den seneste regulering har fundet sted.

Det skal af huslejeopkrævningen fremgå, hvilket beløb der vedrører selve lejen, og hvilket beløb der vedrører andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet, således at lejeren kan kontrollere, om beløbene stemmer overens med, hvad der efter kontraktforholdet skal betales.

Såfremt udlejeren overholder lejelovgivningens regler, vil lejeren således altid have oplysninger om størrelsen af bl.a. leje og depositum, uanset om opkrævningen af leje m.v. sker ved indbetaling på posthus eller via pengeinstitutternes betalingsformidling.

Har lejeren overladt sin specifikation af huslejeopkrævningen m.v. til andre, således at dokumentationsmuligheden herved forringes eller umuliggøres, er dette efter min opfattelse lejerens risiko og ikke et forhold, der bør reguleres ved lov.

Spm. nr. S 1674

Til boligministeren (17/5 95) af:

Keld Albrechtsen (EL):

»Vil ministeren bekræfte, at det er alle de lejere, der har betalt reguleringer af depositum, og som er uenige i udlejerens opgørelse af depositum, der skal føre beviset for, hvad der er betalt i forhøjelser af depositum?«

Begrundelse

I sit svar af 23. marts 1995 på spørgsmål nr. S 1183 har ministeren indskrænket sig til at anerkende, at det kun er lejere, der ønsker betalt depositum helt eller delvis tilbage, der skal løfte bevisbyrden for, hvad der er betalt i depositum.

Svar (24/5 95)

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Som anført i min besvarelse af spørgsmål nr. S 1183 gælder det som et almindeligt retsprincip, at den, der har et pengekrav på en anden, har bevisbyrden for kravets eksistens og størrelse.