

lejemål i ejendommen med henvisning til, at lejemålet er moderniseret. Denne retstilstand strider mod lighedsgrundsætningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 4.

#### Svar (24/10 95)

**Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):**

Som jeg allerede har oplyst spørgeren om i mit svar af 6. oktober 1995 på S 8, er jeg opmærksom på, at der igennem en periode har udviklet sig en praksis, hvorefter nogle ledige lejligheder er blevet moderniseret og gendulejet til en aftalt leje svarende til det lejedes værdi. Jeg er også opmærksom på, at det lejedes værdi i sådanne tilfælde ofte vil være højere end den omkostningsbestemte leje plus en forbedringsforhøjelse, og at en lejfastsættelse efter det lejedes værdi dermed kan indebære en højere forrentning af forbedringen, end hvis der beregnes en egentlig forbedringsforhøjelse.

Jeg er bekendt med, at der er afsagt en enkelt dom, hvor udlejeren har fået en meget høj forrentning af sin investering, således som det anføres i begrundelsen for spørgsmålet. Jeg er endvidere bekendt med, at denne dom er indbragt for Højesteret. Jeg tvivler således på, at man kan sige, at der er egentlig domspraksis for en forrentning på op til 50 pct. p.a. som angivet i begrundelsen. En sådan praksis ville jeg ikke finde rimelig.

Som jeg ligeledes oplyste i mit svar på S 8, er jeg ikke umiddelbart indstillet på at tage initiativ til en lovændring, men jeg følger naturligvis udviklingen meget nøje og vil overveje sagen på ny, hvis de undersøgelser, som jeg har igangsat, viser behov herfor.

#### Spm. nr. S 145

Til boligministeren (17/10 95) af:

**Villy Søvnald (SF):**

»Er ministeren enig i, at den omvendte bevisbyrde i forbindelse med boligrettens behandling af udlejernes klager over huslejenævnenes afgørelse i sager, hvor lejerne har fået medhold i huslejenævnet, er urimelig, og hvornår agter ministeren i givet fald at ændre loven?«

#### Begrundelse

I talrige sager følger huslejenævnet lejernes/boligstøttekontorets påstand og nedsætter huslejen til et rimeligt niveau for samme type lejemål i området.

Imidlertid indbringer udlejer ofte huslejenævnets afgørelse for boligretten. Tidligere var praksis den, at hvis udlejer ikke ved fremvisning af sammenligningslejemål kunne bevise, at huslejenævnets afgørelse var forkert, blev afgørelsen stadfæstet. Denne praksis er nu med henvisning til nogle landsretsdomme ændret, således at det er lejerne, der har bevisbyrden.

Selv når nævnets afgørelse utvivlsomt er korrekt på baggrund af dets særdeles brede erfaringsgrundlag, kan lejeren i mange tilfælde ikke fremskaffe konkrete sammenligningslejemål og derved løfte sin bevisbyrde. I denne situation vinder udlejer sagen. Denne retstilstand opfordrer udlejerne til at indbringe stort set alle nævnsafgørelser vedrørende det lejedes værdi for boligretten i håb om, at lejerne ikke vil være i stand til at løfte deres bevisbyrde.

#### Svar (24/10 95)

**Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):**

Jeg kan oplyse spørgeren om, at jeg er bekendt med den omtalte problemstilling, som bl.a. blev drøftet i forbindelse med forhandlingerne om ændring af lejelovgivningen (L 170) i sidste samling.

Som det formentlig er spørgeren bekendt, tilkendegav jeg i betænkning af 17. maj 1995 til L 170, at Boligministeriet er indstillet på at tage spørgsmålet om behovet for særlige bevisbyrde-regler op til overvejelse. I forlængelse heraf kan jeg oplyse, at der netop er en arbejdsgruppe under nedsættelse, hvis opgave det er at foretage en gennemgang af forholdene i forbindelse med bevisbyrdefordelingen ved boligretternes og landsretternes behandling af lejeværdisager, som indbringes af udlejeren, efter at sagen er afgjort af huslejenævnet.

På grundlag af denne gennemgang er det hensigten, at arbejdsgruppen skal fremkomme med forslag til eventuelle ændringer.

Når arbejdsgruppens redegørelse foreligger, vil jeg tage stilling til, om der bør tages initiativ til lovændringer.