

Bilag til bet. o. lovf. vedr. leje m.v.

ne af andre grunde skal gemmes. Det vil være helt urimeligt, hvis en lovændring skal medføre, at en forbedringsudgift skal kunne anfægtes mange år efter arbejdernes udførelse.

Hvis en lovændring medfører, at også udgiften til »gamle forbedringer« skal kunne dokumenteres, vil dette medføre, at udlejere pålægges at gemme bilag m.v. i en uoverskuelig år-række. For så vidt angår forbedringer, der allerede er gennemført, vil et sådant krav i praksis ikke kunne opfyldes. En eventuel bestemmelse herom bør derfor under ingen omstændigheder kunne omfatte forbedringer, der er udført før lovens ikrafttræden.

§ 2, nr. 2

Spørgsmålet om bevisbyrde vedrørende det lejedes værdi er særskilt kommenteret nedenfor.

Til bestemmelsen skal i øvrigt bemærkes, at tanken om en fast beløbsgrænse for, hvornår lejemålet anses for gennemgribende moderniseret, umiddelbart kan se rigtig ud. Ved indførelsen af sådanne grænser måtte man forvente at kunne forebygge en række tvister, idet det klart vil fremgå, for hvilke lejemål der kan aftales en leje, der alene begrænses af det lejedes værdi.

Dette holder imidlertid ikke for en nærmere betragtning.

Det er efter de gældende regler sådan, at udlejer skal bevise, at lejemålet er væsentligt forbedret. Hvornår dette er bevist, beror på retens vurdering efter en samlet bedømmelse. Bevistemålet vil med den foreslåede bestemmelse i stedet blive, om der er forbedret for mere eller mindre end den fastsatte beløbsgrænse.

Med de foreslåede beløbsgrænser må der nødvendigvis være foretaget omfattende arbejder i lejemålet. Selv om dette ikke bestrides, og selv om det ikke bestrides, at der er afholdt udgifter, der overstiger beløbsgrænserne, eller at udførte arbejder væsentligt har forøget det lejedes værdi, vil en lejer fortsat kunne være interesseret i at indbringe sagen for huslejenævn og boligret med påstand om, at en del af de afholdte udgifter ikke er forbedring, men vedligeholdelse.

Konsekvensen af, at blot et mindre beløb anses for at vedrøre vedligeholdelse og ikke forbedring, kan blive, at der nu ikke længere er

afholdt forbedringsudgifter, der overstiger den fastsatte grænse. Uanset omstændighederne i øvrigt vil dette efter den foreslåede bestemmelse medføre, at lejeafsættelsen pludselig skal ske efter en helt anden lejeafsættelsesmetode nemlig som omkostningsbestemt leje med tillæg af en beregnet forbedringsforhøjelse.

Udføres der arbejder, der beløbsmæssigt ligger på grænsen, vil en så unuanceret regel i hvert fald ikke tilskynde udlejer til at søge at opnå de billigst mulige priser.

Udlejerforeningen Danmark finder desuden, at selve beløbsgrænsen er sat for højt. Et krav om afholdelse af så omfattende udgifter som betingelse for at blive omfattet af særreglen vil medføre, at mange udlejere ikke vil være i stand til at leve op til kravet.

Dette problem forværres af kravet om, at de pågældende udgifter skal afholdes inden for en periode på 2 år. Efter bestemmelsen vil selv en mindre overskridelse af 2-års-perioden betyde, at lejen ikke kan fastsættes efter reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål. Den udlejer, der for nogen tid siden har udført forbedringer af et lejemål, og som nu ønsker at udføre yderligere forbedringer, der vil medføre, at lejemålet kan karakteriseres som gennemgribende forbedret, vil kunne komme ud for, at hans tidsplan af uforudsigelige grunde ikke kan overholdes med det resultat, at en mindre del af arbejderne ikke er færdigudført ved udløbet af 2-års-fristen.

Udlejerforeningen Danmark finder det ikke rimeligt, at udlejer, der i øvrigt har lagt en fornuftig plan, skal kunne få alle forudsætninger om en rimelig leje kuldkastet, for eksempel fordi en entreprenør går konkurs med deraf følgende forsinkelse af arbejdet.

I øvrigt bemærkes, at det ikke klart fremgår af forslaget, om fristen på 2 år betyder, at arbejderne skal være udført inden for de seneste 2 år før genudlejningen, eller om de blot skal være udført inden for 24 på hinanden følgende måneder på et hvilket som helst tidspunkt.

Det ovenfor anført vil sammenholdt med nedenstående bemærkninger om bevisbyrde medføre, at mere omfattende lejlighedsmoderniseringer vil falde betydeligt i antal eller helt ophøre, da det må stå for udlejer som overordentligt usikkert, om han vil kunne opnå den forudsatte leje. Det vil derfor blive alt for risikabelt at afholde store forbedringsudgifter.