

*Bevisbyrde*

Allerede i Danske Lov blev det fastslået, at en aftale er bindende. Trods megen nyere lovgivning, der gør visse aftaler ugyldige, er dette stadig det gældende hovedprincip. I overensstemmelse hermed er det da også sådan, at den, der hævder ikke at være bundet af en aftale, må føre bevis for, at aftalen ikke er gyldig.

Dette princip er også gældende i lejeforhold, men foreslås nu ændret for de tilfælde, hvor et lejemål i reguleret område er gennemgribende forbedret. En sådan ændring virker særdeles stødende for retsbevidstheden og må betragtes som et groft overgreb mod udlejernes rettigheder.

Allerede den omstændighed, at en lejer kan indgå aftale om en bestemt leje og derefter som almindelig regel og uden omkostninger kan gå til huslejenævnet og søge at få lejen nedsat, virker stødende for retsbevidstheden. Ejere af udlejningsejendomme har gennem mange år måttet leve med denne retstilstand og har i mange tilfælde måttet indbringe sager for boligretten, der har tilsidesat huslejenævnenes afgørelser, fordi den lejer, der hævdede, at lejeaftalen var ugyldig, for så vidt angår den aftalte leje, ikke kunne føre bevis for sit standpunkt.

Netop dette forhold anvendes nu som begrundelse for at gå det skridt videre at pålægge udlejeren bevisbyrden for, at lejen ikke overstiger det lejedes værdi, når der er tale om gennemgribende forbedrede lejemål. Forslaget herom motiveres alene med den omstændighed, at en række lejere har tabt deres sager i boligretten, fordi de ikke har kunnet føre bevis for deres påstand.

Udlejerforeningen Danmark kan ikke afvise, at lejere som anført i bemærkningerne til lovforslaget kan have bevisproblemer, fordi de har »problemer med at skaffe sig viden om sammenligningslejemål og lejens størrelse i disse lejemål samt adgang til lejemålene«. Disse problemer kan dog under ingen omstændigheder antages at være større eller af en anden karakter end de tilsvarende problemer, udlejere vil have, hvis bevisbyrden væltes over på udlejer. Det kan næppe antages, at lejere, der ikke vil give adgang til besigtigelse af sammenligningslejemål på begæring af en anden lejer, skulle stille sig mere velvilligt, hvis begæringen i stedet kommer fra en udlejer. Erfaringerne

fra sager om det lejedes værdi i erhvervslejemål viser, at domstolene er yderst tilbageholdende med at pålægge tredjemand at medvirke til parternes bevisførelse.

Selv i tilfælde, hvor udlejer har fået medhold eller delvis medhold i huslejenævnet, vil konsekvensen af den foreslåede bestemmelse være, at udlejer har bevisbyrden, hvis lejeren vælger at indbringe sagen for boligretten med krav om (yderligere) nedsættelse af lejen.

Ved en ændret fordeling af bevisbyrden opnår man således ikke en bevismæssig lettelse, men kun at de påståede problemer overvælttes på udlejeren. Dette synes ud fra en risikobetragtning helt urimeligt.

Lejeren kan i første omgang vælge at lade være med at indgå lejeaftalen, hvis han finder lejen for høj. Indgår han alligevel aftalen for senere at anfægte den aftalte leje, kan han til enhver tid opsig lejemålet, hvis han ikke kan få medhold i sit krav om lejenedsættelse.

Udlejer må derimod foretage sine investeringer i tillid til, at han senere kan få en rimelig dækning for disse gennem huslejen. Kan han ikke udleje til den leje, der er nødvendig for at opnå denne rimelige dækning, er dette (naturligvis) udlejers risiko. Kan der derimod udlejes til denne leje, bør det ikke være udlejers risiko, at lejeren senere anfægter lejen uden at have det nødvendige bevis for, at lejen er for høj. Udlejer kan ikke i denne situation vælge at opsig lejemålet for at udleje til anden side.

Den foreslåede ændring af bevisbyrdefordelingen er et fundamentalt brud på retssikkerheden inden for lejelovgivningen, som Udlejerforeningen Danmark må tage skarpt afstand fra.

*Ikrafttrædelse*

Ifølge lovforslagets § 3 har § 2, nr. 1-4, (om lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse) virkning for lejeaftaler, der indgås den 1. juli 1996 eller senere.

Denne bestemmelse indebærer, at de ændrede regler også har virkning for lejeaftaler, der indgås efter 1. juli 1996, men som vedrører lejemål, der er forbedret før denne dato.

En lang række udlejere, der i tillid til de gældende regler i de senere år har foretaget betydelige investeringer i forbedring af lejemål, og som helt lovligt ved gennudlejning har aftalt en leje alene begrænset af det lejedes værdi, vil