

## F. t. l. vedr. leje og forskellige andre love

gerne gennemført før ordningens ikrafttræden 1. juli 1996 finder de beløbsgrænser, som var gældende ved ordningens indførelse, anvendelse.

For at undgå, at kravet til investeringens størrelse i § 5, stk. 2, forringes som følge af pris- og lønudviklingen, foreslås endelig, at de foreslåede beløbsgrænser i 2000-niveau reguleres årligt efter udviklingen i nettoprisindekset i lighed med andre beløb og beløbsgrænser i lejelovgivning.

Det foreslåede stk. 3 indeholder bestemmelser om udlejerens pligt til at fremlægge dokumentation i en sag om lejefastsættelse efter stk. 2 samt om udlejerens bevisbyrde.

I henhold til boligreguleringslovens § 40, stk. 1, afgør huslejenævnet selv, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Fremlægger parterne ikke de krævede oplysninger, søger nævnet at undersøge sagen på anden måde, herunder ved besigtigelse af lejemålet.

I sager om fastsættelse af lejen efter stk. 2 er det afgørende for ordningens anvendelse, at udlejerens forbedret lejemålet for de mindstebeløb, som er fastsat i stk. 2, og at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år.

Til brug for afgørelsen af, om lejen kan fastsættes efter stk. 2, er det for at skabe klarhed omkring lejefastsættelsen fundet hensigtsmæssigt, at der tilvejebringes en egentlig dokumentation for størrelsen af de afholdte forbedringsudgifter, og at arbejderne er gennemført inden for 2 år.

Hensigten hermed er at sikre, at lejefastsættelsen sker på et korrekt grundlag.

Denne dokumentationspligt må påhvile udlejerens den, der har gennemført forbedringerne, og det foreslås derfor, at udlejerens skal fremlægge en sådan dokumentation. Fremlægger udlejerens ikke dokumentation - uanset årsagen hertil - skal lejen i stedet fastsættes efter stk. 1. Det er således fundet rimeligt at pålægge udlejerens risikoen for, at der kan tilvejebringes dokumentation for størrelsen af forbedringsudgifterne og gennemførelsestidspunktet.

Dokumentationen skal normalt bestå i fremlæggelse af håndværkerregninger, men udlejerens vil undtagelsesvist kunne dokumentere forbedringsudgiftens størrelse og gennemførelsestidspunktet ved at fremlægge anden dokumentation som f.eks. et bankkonto-udtog. En erklæring fra en bygningsagkyndig kan ikke i sig selv anses for dokumentation.

Udlejerens dokumentationspligt finder anvendelse på alle sager om fastsættelse af lejen efter stk. 2, hvor forbedringerne er udført efter lovens ikrafttræden, jf. overgangsordningen i § 11, stk. 7.

Såfremt sådanne sager efterfølgende indbringes for boligretten og eventuelle højere retsinstanser, gælder udlejerens dokumentationspligt også her. Det vil sige, at udlejerens kun kan føre bevis for størrelsen af de afholdte forbedringsudgifter og gennemførelsestidspunktet ved at fremlægge dokumentation herfor.

For at undgå, at udlejere vil være afskåret fra at kunne anvende § 5, stk. 2, i tilfælde, hvor lejemålet utvivlsomt er forbedret i et omfang, som opfylder beløbskravene i stk. 2, men ikke er i stand til at fremlægge den fornødne dokumentation for arbejderne i form af fakturaer m.v., foreslås dog, at § 5, stk. 2, undtagelsesvist kan finde anvendelse, hvis det utvivlsomt må anses for godtgjort, at kravet til forbedringsudgiftens størrelse og til forbedringernes gennemførelsesperiode er opfyldt.

Med den foreslåede modifikation til hovedreglen om dokumentation er det tilsigtet at give udlejerens mulighed for at godtgøre, at kravene er opfyldt på anden måde end ved dokumentation med en sådan vægt, at det samlet set må anses for utvivlsomt, at kravene er opfyldt.

Udgangspunktet for anvendelse af denne undtagelse er, at der tillægges udlejerens processuel skadevirkning som følge af den manglende dokumentation i form af fakturaer m.m., og at der derfor stilles skærpede krav såfremt beviserne for udgifternes afholdelse m.v. søges ført på anden måde.

Godtgørelse kan ske i form af besigtigelse, indhentelse af uvildige udtalelser fra sagkyndige, afgivelse af forklaring fra involverede parter o.lign.

I huslejenævnet, hvor der ikke sker egentlig vidneførelse, er det op til nævnet på grundlag af besigtigelse, fremlagte udtalelser, afgivne forklaringer m.m. at foretage et skøn over, hvorvidt det må anses for utvivlsomt godtgjort, at kravene er opfyldt.

Ved en efterfølgende retssag vil udlejerens der imod kunne benytte sig af de sædvanlige bevismidler. Også her gælder de ovenfor nævnte skærpede beviskrav.

Som følge af den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 1. pkt., om dokumentation er det fundet nødvendigt at ændre den efter stk. 2 gældende bestemmelse om udlejerens bevisbyrde i en retssag. Samtidig er bestemmelsen foreslået indsat som 2. pkt. i stk. 3. Bestemmelsen om udlejerens bevisbyrde i en retssag vedrører nu kun spørgsmålet om, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, fordi udlejerens allerede ved den i 1. pkt. foreslåede bestemmelse om