

**SOCIALMINISTERIET**

Folketingets Boligudvalg

**Departementet**  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 14. november 2005

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

JRO/ J.nr. 81-397

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 14. oktober 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 5 (BOU Alm. del).**

---

**Spørgsmål nr. 5:**

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 13. oktober 2005 fra Margrethe Berg vedrørende konkret sag om huslejeafståelse, jf. alm. del bilag 11”

**Svar:**

Det er efter den gældende ordning Huslejenævnet, der som udgangspunkt træffer afgørelse i sager om lejeafståelse. Sagsbehandlingen er hurtig, nem og billig, fordi nævnet i høj grad rådgiver parterne, og oplyser sagen. Det er imidlertid et almindeligt princip i det danske retssystem, at tvister kun kan afgøres endeligt af domstolene. Domstolene skal i sagsoplysningen være upartiske, og parterne må således selv oplyse sagen.

Under sagens behandling i Boligretten er det i henhold til almindelige principper tvisten, og ikke Huslejenævnets afgørelse, der prøves på ny. Det påhviler her begge parter at føre bevis for deres påstande. Det sker i praksis ved at parterne lader sig repræsentere af en advokat. I det tilfælde hvor lejer ønsker en lejenedsættelse, vil lejer som den, der ønsker retsstillingen ændret, som udgangspunkt bære bevisbyrden. I sager om lejeforhøjelse, vil udlejer omvendt som udgangspunkt bære bevisbyrden. Dette gælder uanset om den der ønsker retsstillingen ændret, i en tidligere instans har fået medhold, og uanset om den tidligere instans er et nævn eller en domstol.

Parternes advokater har i sagens natur i langt højere grad end parterne selv mulighed for at dokumentere lejens værdi ved sammenligningslejemål, herunder evt. med bistand fra en lokal lejer- eller udlejerorganisation. Der er endvidere mulighed for at anmode Boligretten om at indhente en udtalelse

fra Huslejenævnet, hvori skønnet over det lejedes værdi begrundes. På grund af Huslejenævnets kompetence tillægges denne udtalelse en vis vægt. Efter omstændighederne vil der også være mulighed for at anmode retten om at udmelde syn og skøn, idet det ikke er et ubetinget krav, at bevis skal føres i form af sammenlignelige lejẽ mål.

Efter de gældende regler vil den tabende part skulle dække sagens omkostninger, uanset hvem der har anlagt sagen. Såfremt lejer taber sagen, vil en tegnet familieforsikring, der indeholder en retshjælpsforsikring, sikre lejer økonomisk. Hertil kommer, at der også i reglerne om fri proces er mulighed for at ansøge om offentlig hjælp til betaling af advokatbistand og sagsomkostninger.



Lejer har således mulighed for bevismæssigt at drage fordel af Huslejenævnets afgørelse, når tvisten prøves ved Boligretten, samt at anmode om, at der udmeldes syn og skøn. Lejer har endvidere normalt gode muligheder for økonomisk dækning af sagens udgifter. Jeg finder derfor ikke grundlag for at ændre de almindeligt gældende processuelle regler.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange