



Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

17. april 2024
Juridisk direktør
Lena Hartmann
+45 33 12 03 30
lh@ejd.dk

Vedrørende fortolkning af lejelovens § 9 og § 46, stk. 2

Efter sammenskrivningen af lejelovgivningen har der været nogle uklarheder om fortolkningen af visse bestemmelser i lejeloven. Mange af disse er blevet håndteret ved den seneste ændring af lejeloven, men som ofte ved ny lovgivning, dukker der løbende nye spørgsmål op.

Én af dem er spørgsmålet om hvordan lejelovens § 9 skal tolkes i sammenhæng med lejelovens § 46, stk. 2. Vi har nedenfor redegjort for, hvori uklarhed efter EjendomDanmarks opfattelse består.

Lejelovens § 9 – det udvidede ejendomsbegreb

Det udvidede ejendomsbegreb er defineret i lejelovens § 9, og i § 9, nr. 1-4 er oplistet de bestemmelser i lejeloven, hvor man skal anvende det udvidede ejendomsbegreb. Det er således eksempelvis oplistet, at det udvidede ejendomsbegreb skal anvendes i relation til kapitel 3 om omkostningsbestemt leje og § 7 om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner. Derimod er det *ikke* anført, at det udvidede ejendomsbegreb skal anvendes i relation til lejelovens § 46 om varsling af skatte- og afgiftsreguleringer.

Oplistningen i lejelovens § 9 må opfattes som udtømmende, idet nr. 4, om anvendelse af det udvidede ejendomsbegreb i relation til den midlertidige bestemmelse i lejelovens § 53 a, blev indsat i § 9 ved lov nr. 1311 af 27. september 2022.

Lejelovens § 46, stk. 2 – fordeling af skatte- og afgiftsreguleringer

Lejelovens § 46, stk. 2, fastlægger hvorledes skatte- og afgiftsreguleringer skal fordeles. Det basale fordelingsprincip er "gældende leje", men for ejendomme omfattet af lejelovens §§ 19-31 henvises til lejelovens §§ 27 og 28. For lejemål, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt lejeregulering skal fordelingen således ske efter fordelingsprincipperne for omkostningsbestemt leje.

Det er imidlertid ikke angivet i lejelovens § 46, stk. 2, at det udvidede ejendomsbegreb skal anvendes ved fordelingen af en skatte- og afgiftsvarsling i omkostningsbestemte ejendomme – helt ligesom det ikke er angivet i lejelovens § 9, at denne bestemmelse skal anvendes i relation til lejelovens § 46. Lejelovens §§ 27 og 28 angiver heller ikke, at lejelovens § 9 skal anvendes.

Uklar retstilstand

Der er ikke tvivl om, at det udvidede ejendomsbegreb skal anvendes ved fordelingen af den omkostningsbestemte leje, herunder fordeling af de skatter og afgifter, der medtages i et

omkostningsbestemt driftsbudget, i en ejendom, der består af flere matrikelnumre, forudsat at ejendommene opfylder kriterierne for anvendelse af det udvidede ejendomsbegreb i lejelovens § 9.

Men hvis der i samme ejendom efterfølgende skal varsles skatte- og afgiftsforhøjelse, så er der efter EjendomDanmarks vurdering usikkerhed om, hvorledes fordelingen af skatter og afgifter skal foretages, da det ikke udtrykkeligt er angivet i loven, at det udvidede ejendomsbegreb i lejelovens § 9 skal anvendes ved fordelingen af en skatte- og afgiftsregulering.

Efter EjendomDanmarks opfattelse taler lovens ordlyd snarere for, at skatter og afgifter skal fordeles separat blandt lejemålene i hver af de ejendomme, som i øvrigt - i andre sammenhænge - er omfattet af det udvidede ejendomsbegreb.

Den konkrete fordeling i hver af ejendommene skal formentlig foretages efter de principper der gælder for fordeling af en omkostningsbestemt lejeforhøjelse som følge af, at lejelovens § 46, stk. 2, 2. pkt., henviser til lejelovens §§ 27 og 28 – men det er svært at henlede sig til at der skal kunne foretages en samlet fordeling for de involverede ejendomme under ét.

Der er et helt tilsvarende problem i relation til fordelingsprincippet i situationer, hvor en udlejningsejendom siden 1. januar 1995 har bestået af mindst syv ejerlejligheder til beboelse, som er beliggende i samme ejerforening, og som tilhører samme ejer.

Efter EjendomDanmarks opfattelse gælder der i disse helt særlige situationer – muligvis - således forskellige fordelingsprincipper alt efter, om skatter og afgifter skal fordeles ved en varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse, eller om de skal fordeles ved en varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse. Hvis EjendomDanmark har ret i sin opfattelse af, at det forholder sig således, vil det selvsagt være særdeles uhensigtsmæssigt.

Boligministeriets fortolkning af reglerne

EjendomDanmark skal derfor bede Boligministeriet om at redegøre for, hvorledes samspillet mellem lejelovens § 9 og lejelovens § 46, stk. 2, efter ministeriets vurdering skal forstås, herunder om ministeriet er af den opfattelse, at der gælder forskellige fordelingsprincipper alt efter hvilken form for varsling af lejeforhøjelse der gennemføres i ejendomme, som er omfattet af det udvidede ejendomsbegreb.

Såfremt Boligministeriet er af den opfattelse, at det udvidede ejendomsbegreb ikke finder anvendelse på en isoleret skatte- og afgiftsvarsling, vil vi også gerne høre, om det er en problemstilling, som Boligministeriet agter at tage initiativ til at få løst.

Venlig hilsen

Lena Hartmann

Juridisk direktør