

EjendomDanmark  
Lena Hartmann  
lh@ejd.dk

Sagsnr.  
2024 - 3061

Doknr.  
855468

Dato  
28-05-2024

### Kære EjendomDanmark, Juridisk Direktør Lena Hartmann

Tak for jeres brev af 17. april 2024 til Social-, Bolig- og Ældreministeriet, hvori I stiller spørgsmål til fordelingen af skatteforhøjelser i ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje.

I har anmodet ministeriet om at redegøre for, hvorvidt ministeriet mener, der er et samspil/en sammenhæng mellem lejelovens § 9 og lejelovens § 46, stk. 2, og dermed om det udvidede ejendomsbegreb efter ministeriets opfattelse finder anvendelse på fordeling af skatteforhøjelser i ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Ministeriet bemærker indledningsvist, at ministeriet ikke behandler konkrete sager. Ministeriet kan derimod udtale sig generelt og vejledende.

#### Bestemmelserne

##### *Det udvidede ejendomsbegreb, jf. lejelovens § 9*

Ejendomsbegrebet fremgår af lejelovens § 8. Herefter er en "ejendom" i henhold til lejeloven 1) et matrikelnummer, 2) flere samnoterede matrikelnumre, 3) en ejerlejlighed og/eller 4) en bygning på lejet grund, som har egen ejendomsblad i tingbogen.

Det "udvidede ejendomsbegreb" fremgår af lejelovens § 9. I henhold til bestemmelsen skal "*Flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. Ligeledes skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom.*"

Reglerne om det udvidede ejendomsbegreb finder alene anvendelse ved anvendelsen af specifikke bestemmelser i lejeloven, jf. § 9, stk. 1, nr. 1-4. Det udvidede ejendomsbegreb, jf. § 9, er derfor en undtagelse (eller udvidelse) til ejendomsbegrebet i lejelovens § 8, der alene anvendes i konkrete og specifikke situationer.



Det bemærkes, at reglerne i lejelovens kapitel 4, der indeholder lejeforhøjelsesreglerne som følge af stigning i skatter og afgifter, ikke fremgår af den positive oplistning over, hvornår det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse.

Lejelovens § 9 er en videreførelse af den tidligere boligreguleringslovs § 4 a, stk. 2, og der er ved videreførelsen i sammenskrivningen af lejeloven ikke ønsket en indholdsmæssig ændring.

#### *Skatteforhøjelser*

Af lejelovens § 46, stk. 1, fremgår det, at såfremt de ejendomsskatter der påhviler ejendommen forøges, kan udlejeren forlange udgiften udlignet gennem lejeforhøjelse for de beboelseslejligheder og -rum, som skatten vedrører.

Reglerne om fordelingen af skatteforøgelsen fremgår af lejelovens § 46, stk. 2, der bestemmer, at fordelingen skal ske i forhold til den gældende leje, eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, lejeværdien. I ejendomme hvor lejelovens §§ 19-31 gælder (omkostningsbestemt husleje), sker fordelingen efter reglerne i §§ 27-28 (efter brugsværdi).

Bestemmelsen er en videreførelse af den tidligere lejelovs § 50 med enkelte sproglige rettelser. Der er ikke ved ændringerne tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Lejelovens § 46, stk. 2 medfører derfor en forskel i fordelingen af skatteforøgelsen ud fra, om ejendommen er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje eller ej.

Såfremt ejendommen ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje, sker fordelingen på de beboelseslejligheder og -rum som skatten vedrører, jf. lejelovens § 46, stk. 1. Det er altså alene disse lejligheder/rum der er relevant for fordelingen.

Såfremt ejendommen derimod er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt husleje, sker fordelingen i henhold til lejelovens §§ 27-28. I denne situation sker fordelingen på samtlige lejemål, underordnet om de konkret bliver berørt af skattestigningen eller ej, jf. også dommen U 2013.2291 H. Dette medfører endvidere, at skattestigninger der alene kan henføres til erhvervslejemålene (dækningsafgift) kan fordeles mellem alle lejere, såfremt ejendommen er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje.

#### Ejendomsbegrebet for ejendomme omfattet af omkostningsbestemt husleje

I jeres henvendelse stiller I spørgsmål til, hvorvidt fordeling af skatter for omkostningsbestemte ejendomme skal følge ejendomsbegrebet i lejelovens § 8 eller det udvidede ejendomsbegreb i lejelovens § 9. Dette spørgsmål er



tidligere rejst i litteraturen (herunder af Grubbe og Edlund i "Boliglejeret", 4. udgave, 2022, side 257).

Bestemmelsen om fordeling af skatte- og afgiftsforhøjelser i omkostningsbestemte ejendomme blev indsat i lejeloven i 1994, og af forarbejderne fremgår det blandt andet:

*"Efter § 50, stk. 2, fordeles skatte- og afgiftsforhøjelser efter den gældende leje eller - hvor der ikke er fastsat nogen leje - lejeværdi. Denne fordelingsmetode er uhensigtsmæssig i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder, idet omkostningsbestemte lejeforhøjelser fordeles på en anden måde. Derfor foreslås, at skatte- og afgiftsforhøjelser i disse ejendomme fordeles på samme måde som den omkostningsbestemte leje (det vil sige efter bruttoetageareal og indbyrdes værdi)."*

Det er ministeriets opfattelse, at fordeling af skatteforhøjelser i en ejendom omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje, jf. lejelovens § 46, stk. 2, skal ske i den konkrete ejendom, jf. lejelovens § 8.

Det er derfor samtidig ministeriets opfattelse, at lejelovens § 9 ikke finder anvendelse ved fordeling af skatteforhøjelser i disse ejendomme. Af forarbejderne fremgår det direkte, at fordelingen skal ske i ejendommene efter bruttoarealet og den indbyrdes værdi. Samtidig er der ikke taget positiv stilling til, at reglerne om det udvidede ejendomsbegreb skulle finde anvendelse ved bestemmelsen. Ministeriet henviser også til, at skattefordelingsbestemmelsen i lejelovens § 46, ikke fremgår af den positive oplistning over, hvilke bestemmelser det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse på (i lejelovens § 9).

Det bemærkes, at selvom de to bestemmelser, lejelovens §§ 9 og 46, stk. 2, ved sammenskrivningen af lejeloven i mindre grad har ændret ordlyd, er der ikke sket ændring i retstilstanden. Det er derfor ministeriets opfattelse, at ovenstående har været gældende siden ændringen i lejeloven i 1994.

Det bemærkes, at Grubbe og Edlund også har rejst spørgsmålet om det udvidede ejendomsbegrebs anvendelse ved skatteforhøjelser tidligere, eks. i 2. udgaven af deres bog "Boliglejeret" fra 2015.

Det er derfor ministeriets opfattelse, at der ved sammenskrivningen af lejeloven ikke er sket en ændring af retstilstanden for så vidt angår fordelingen af skatteforhøjelser i omkostningsbestemte ejendomme.

Det bemærkes samtidig, og for en god ordens skyld, at spørgsmålet – så vidt ministeriet er vidende om – ikke har været prøvet ved domstolene. En konkret afgørelse om, hvordan lovgivningen finder anvendelse på en konkret ejendom, herunder en konkret skatteforhøjelse, er overladt til domstolene.

Ovenstående kan derfor alene anses for at være ministeriets umiddelbare opfattelse af retsstillingen på baggrund af lovens ordlyd, forarbejder og lignende.



### Ændring af retstilstanden

Det er ministeriets vurdering, at såfremt der ønskes en ændring i retstilstanden, vil det kræve en lovændring.

Ministeriet vil tage jeres bemærkninger og ønsker ad notam til det videre arbejde med lejeloven.

### Generelt

Som nævnt er nærværende alene udtryk for ministeriets generelle holdning, og en konkret afgørelse herom henhører under domstolene.

Med venlig hilsen  
**Sune Nyvang Blohm**  
Byggeri og Boliglovgivning