

Christians Brygge 24 /4  
1559 - KØBENHAVN V.

den 18. marts 2006  
folketingets boligudvalg -marts 2006

Boligudvalget  
BOU alm. del - Bilag 58  
Offentligt

FOLKETINGETS BOLIGUDVALG  
formanden Lissa MATHIASSEN  
næstformanden Jakob Axel NIELSEN  
Folketinget  
Christiansborg Slotsplads 1  
1240 København K

Vedr.: En social fortolkning af lov om leje § 50, stk. 1 in fine

Undertegnede, der er lejer i en såkaldt "blandet ejendom", dvs. en ejendom med både erhvervs- og boliglejemål, tillader sig hermed at rette en forespørgsel til lovgiveren, vedrørende en principiel forskel i kommentarerne i Lyngby Rets dom af 26. juni 1998 af den ovenfor refererede paragraf og i gældende retspraksis, udtrykt i Østre Landsrets Dom af 27. januar 1999.

§ 50, stk 1 lyder som skrevet står:

*"Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejereren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører."*

I ovennævnte dom afsagt i Østre Landsret den 27. januar 1999 i anke nr. B-2112-98 om "Skatteforhøjelse for reguleret boliglejemål" fremsætter Retten følgende bemærkninger:

*"Som sagerne er forelagt, findes der ikke at være tilvejebragt grundlag for at antage, at den hidtidige retstilstand, som under sagen har været uomtvistet, hvorefter et princip om "splitbudget" ved fordeling af en ejendoms driftsudgifter ikke er anerkendt, jf. boligreguleringslovens §§ 10 og 11, skulle være ændret. Herefter samt specifikt under henvisning til Vestre Landsrets dom af 19. december 1991 (6. afdeling, ankesag B 2185/1989) findes de sagsøgte ikke at kunne kræve, at dækningsafgiften skal udgå af grundlaget for beregning af den omkostningsbestemte leje, således at den alene pålægges ejendommens erhvervslejemål".*

Boligudvalget skal naturligvis ikke som lovgiver dømme i et juridisk fortolknings spørgsmål, men det er mit ønske at henlede lovgiverens opmærksomhed på det politiske aspekt i Lov om leje, hvor der med § 50, stk. 1 med sætningen, "**som skatten vedrører**", faktisk **etableres en ligestilling mellem boliglejere, uanset om de har deres lejemål i en ejendom med udelukkende beboelseslejemål eller i en blandet ejendom.** I lov om leje § 50, stk. 1 er der således hjemmel til at pålægge erhvervslejemålene at bære den såkaldte dækningsafgift.

Må jeg for god ordens skyld minde om, at dækningsafgift pålægges en udlejer med erhvervsformål **som en kompensation for en kommunes manglende skattegrundlag**, hvor virksomheder drives i den pågældende kommune, men hvor de til virksomheden

knyttede personers boliger er beliggende i en anden kommune, der således oppebærer de pågældendes personlige skatter.

At dækningsafgiften udelukkende tager sigte på erhvervslejemål ses af, at afgiften af ligningsmyndigheden beregnes på grundlag af erhvervslejemålprocenten i den blandede ejendom.

Den præjudicerende karakter, som den ovennævnte dom fra Østre Landsret har, medfører således en social slagside til skade for boliglejere i en blandet ejendom, der ikke alene betaler deres personlige skatter, men samtidig også, ifølge retspraksis, må bidrage til betaling af en **afgift, der på trods af OLD ret beset, ikke vedrører dem. En dækningsafgift er, ifølge afgiftens formål og dens beregning, således beboelseslejemål ganske uvedkommende.**

**Jeg skal derfor anmode om, at lovgiveren snarest muligt tager initiativ til at tydeliggøre hensigten med § 50, stk. 1 med henblik på at sætte domstolene i stand til at bringe retspraksis i overensstemmelse med almindelige rimelighedsbetragtninger og med Traktaten om en Forfatning for Europa, afsnit III, art. II - 80, der lyder: "Alle mennesker er lige for loven", samt art. II - 81: "Enhver forskelsbehandling på grund af [ --- ] ethvert andet forhold er forbudt". således at dækningsafgiften i fremtiden pålægges de lejemål, som den ifølge sit formål vedrører.**

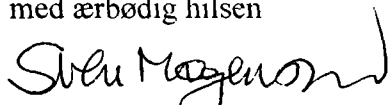
Lad mig afslutningsvis forespørge, hvor langt Folketingets boligudvalg er kommet i sine overvejelser om at overdrage boliglejerne retten over det i henhold til lov om leje § 34, stk. 1 indbetalte **depositum**.

Depositum, der rettelig er lejerens penge, er sammen med den forudbetalte leje en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Jeg ville være Boligudvalget taknemmelig for at tage stilling til min påpegelse af den iøjnefaldende diskrepans mellem det basale grundsyn i et retssamfund med lighed for loven og den gældende retspraksis i forbindelse med § 50, stk. 1 i lov om leje, samt til de i § 34, stk gældende regler om indbetaling af depositum til udlejer.

Rettelig bør depositum i lejemålsperioden henstå til forrentning på en bunden bankkonto i lejerens navn. Forrentningen af det indestående beløb ville derved kunne reducere reguleringsbeløbet ved lejeforhøjelser.

med ærbødig hilsen



Sven MOGENSEN  
Christians Brygge 24 /4  
1559 - KØBENHAVN V.

e-mail: sven-ole.mogensen@mail.tele.dk

kopi: Københavns Huslejenævn  
Lejernes Landsorganisation, hr. Nicolai NIELSEN