

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MKI/ J.nr. 81-391

Dato: 3. november 2005

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 5. oktober 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 1 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 1:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 4. oktober 2005 fra Helge Mellquist vedrørende beregning af huslejestørrelse i ejendomme blandet med beboelse og erhverv, jf. alm. del - bilag 6.”

Svar:

Af henvendelsen fra Helge Mellquist fremgår, at han ikke er tilfreds med grundlaget for beregning af den omkostningsbestemte leje i den ejendom, hvor han bor. Ejendommen indeholder både lejeboliger og arealer, der ikke udlejes til beboelse – i det konkrete tilfælde en parkeringskælder.

Jeg tager ikke stilling til konkrete tvister, men må henvise Helge Mellquist til at indbringe tvisten for huslejenævnet med mulighed for anke til domstolene.

Om lejelovgivningen kan jeg imidlertid generelt og vejledende oplyse, at der i boligreguleringslovens § 11 er nærmere retningslinier for fastsættelse af omkostningsbestemt leje i ejendomme, der både omfatter boliger og andre arealer (blandede ejendomme). Andre arealer er arealer, der benyttes af udlejer selv, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, fx erhvervslejemål, herunder garager.

Omkostningsbestemt lejefastsættelse i blandede ejendomme sker på baggrund af et såkaldt enhedsbudget. Det er derfor udgangspunktet, at huslejen beregnes på baggrund af samtlige budgetudgifter for ejendommen, uanset om enkelte udgiftsposter har større tilknytning til bestemte dele af ejendommen.

Denne fremgangsmåde har også støtte i retspraksis, fordi en sontring imellem driftsudgifter eller dele heraf for forskellige dele af en ejendom vil føre til helt uoverskuelige resultater, som ikke vil harmonere med hensynet bag omkostningsbestemt leje.

I blandede ejendomme fordeles de samlede budgetudgifter mellem bolig- og erhvervsdelen efter deres areal. Som Helge Mellquist også er inde på i sit brev, foreskrev lovgivningen tidligere (før 1995), at fordelingen mellem bolig- og erhvervsdelen skete på baggrund af den indbyrdes lejeværdi. Med ændringen ønskede man især at tilstræbe en udligning af forskellen imellem lejeniveauerne for beboelseslejemål i blandede ejendomme og i rene beboelsesejendomme, hvor niveauet ofte var lavest i de blandede ejendomme.

I tilknytning til spørgsmålet om, hvordan en parkeringskælder skal behandles i relation til sontringen mellem erhvervs- og boligarealer, har Højesteret truffet afgørelse jf. UfR 2001.2331. I sagen skulle der blandt andet tages stilling til, om en parkeringskælder i den konkrete sag skulle medregnes til erhvervsdelen eller slet ikke medregnes. Retten fastslog, at arealet af parkeringskælden ikke skulle medregnes i erhvervsdelen. Begrundelsen var, at der på ejendommen var tinglyst en deklaration, hvoraf det fremgik, at parkeringskælden skuldetjene ejendommen og dens brugere, og at udlejer derfor ikke frit kunne råde over den. Parkeringskælden skulle herefter behandles som et ”udenomsrum”, der hverken indgår i bolig- eller erhvervsdelen. Som sagen blev forelagt for Højesteret, havde retten ikke mulighed for at tage stilling til, om driftsudgifter, som alene vedrører parkeringskælden, kan medregnes i ejendommens driftsudgifter.

Jeg har dog kendskab til huslejenævnsafgørelser, der er truffet efter ovennævnte højesteretsdom, hvor det tilsvarende er vurderet, at et til ejendommen hørende parkeringsareal ikke skal indgå i det areal, som driftsudgifterne skal fordeles på. Af disse afgørelser følger, at der kan ske fradrag for udgifter, som konkret kan henføres alene til parkeringsarealet.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange