



Folketingets Erhvervsudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

12. april 2022

Besvarelse af spørgsmål 227 alm. del stillet af udvalget den 15. marts 2022 efter ønske fra Mona Juul (KF).

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministeren bedes oplyse, hvorvidt erhvervslejelovens § 10, stk. 4, hjemler, at en udlejer varsler regulering af ændring af dækningsafgift med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2022, når grundvurderinger til brug for beregning af ny dækningsafgift foreligger (antageligt i 2024-2025), eller hvorvidt en sådan legal bagudrettet korrektion kræver en tilføjelse til erhvervslejelovens § 10, stk. 4. I sidstnævnte fald bedes det oplyst, om ministeren tager initiativ til den fornødne ændring, eller om det er ministerens opfattelse, at ulempen eller fordelene (ved fald i dækningsafgift) i perioden fra den 1. januar 2022 og frem til implementeringen af dækningsafgift endeligt skal påhvile henholdsvis tilfalde udlejer. Den underliggende præmis for spørgsmålet er, at grundvurderingerne først foreligger i 2024-2025, hvorfor systemet får virkning 3 – 4 år tilbage, hvad umiddelbart ikke lader sig forene med muligheden for at gå 5 måneder tilbage i erhvervslejelovens § 10, stk. 4.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr. 10 09 24 85
EAN nr. 5798000026001
em@em.dk
www.em.dk

Svar:

Jeg har forelagt spørgsmålet for Erhvervsstyrelsen, som oplyser:

”Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at erhvervslejelovens § 10, stk. 4 ikke hjemler udligning af lejeforhøjelser mere end 5 måneder tilbage i tid. Udgifter og besparelser, for perioden udover den 5. måned, vedrører udlejer, medmindre andet er aftalt i erhvervslejekontrakten.

Det følger af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven) § 10, stk. 1, at hvis de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen forøges, kan udlejer forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lokaler, som skatten vedrører.

I medfør af erhvervslejelovens § 10, stk. 4, kan lejeforhøjelsen gennemføres med 3 måneders varsel og kan kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter, at udgiften er pålagt ejendommen.

Det er oplyst, at beregning af ny dækningsafgift vil foreligge antageligt i 2024-2025 og vil få virkning 3-4 år tilbage. Lejeforhøjelsen kan kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet

om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt. Da fristen på 5 måneder er overskredet, vil det være i strid med erhvervslejelovens § 10, stk. 4, at opkræve forhøjelsen med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen.

Træffes afgørelsen om ændring af dækningsafgift så sent, at udlejer forhindres i rettidigt at varsle regulering af lejen i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 10, stk. 4, vil udlejer blive afskåret fra at lejeregulere med tilbagevirkende kraft ud over den 5. måned. Udgifter til stigning i dækningsbidraget udover den 5. måned skal da afholdes af udlejer.

Det vurderes i lyset heraf at være i overensstemmelse med hensigten med bestemmelsen, at dækningsafgiften i tilfælde, hvor udlejer afskæres fra at lejeregulere med tilbagevirkende kraft, anses for pålagt på det tidspunkt, hvor der træffes afgørelse om ændring af dækningsafgiften.

Det vurderes derfor, at udlejer vil kunne forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse fra det tidspunkt, der træffes afgørelse om regulering af ændring af dækningsafgiften, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter tidspunktet for afgørelsen.

Udlejer vil dog således også i dette tilfælde maksimalt kunne forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse med virkning 5 måneder tilbage i tid.

Det vil derfor være nødvendigt med en ændring af erhvervslejeloven, hvis udlejeren skal kunne forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse 3-4 år tilbage i tid som følge af en ændring af dækningsafgiften.”

Det bemærkes, at erhvervslejeloven bygger på en høj grad af aftalefrihed, hvilket har betydning for retsstillingen i en konkret situation. Erhvervslejelovens § 10, stk. 4 er deklatorisk og kan afviges ved aftale mellem parterne.

Ovenstående er Erhvervsstyrelsens vejledende fortolkning. Den endelige afgørelse henhører under domstolene.”

Der er aktuelt ingen planer om en ændring af erhvervslejeloven. Det bemærkes i den forbindelse, at ændring af loven, som efterspurgt af spørgeren, potentielt ville indebære en bebyrdende lovgivning for erhvervslejere med tilbagevirkende kraft, i forhold til den nugældende retsstilling.

Med venlig hilsen

Simon Kollerup