

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 03.10.2012	Afgørelsesdato 15.11.2011	Dato for offentliggørelse 07.08.2012
Primære lov Lejeloven Kap. VIII. Ændring af lejevilkår §§ 47-53 § 50, stk. 1	Afgørelsesnummer 165	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-105710

2100 København Ø

Skatte- og afgiftsforhøjelse pr. 1. januar 2008

I brev af 26. juli 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Udlejer har indbragt sagen for huslejenævnet efter lejelovens § 50, stk. 5, idet lejer har gjort indsigelse mod lejeforhøjelsen.

Lejer har været repræsenteret af advokat.

Afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Dette medfører, at udgiften til dækningsafgift skal udgå af beregningen af lejeforhøjelse for skatter og afgifter. Forhøjelsen er hermed reduceret til 1.955,26 kr. årlig. (*Dissens*).

Ankenævnet forventer, at udlejer omberegner lejen i overensstemmelse med denne afgørelse.

Lejeforhøjelsen træder i kraft med virkning fra den 1. januar 2008.

Der henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje med renter efter den 1. december 2011 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har vedtaget at nægte at godkende udgiften til dækningsafgift. Efter en gennemgang af sagens materiale samt efter en drøftelse af dette har huslejenævnet vedtaget, at udlejer ikke kan medtage udgiften, idet lejemålet er omfattet af boligreguleringslovens kapitel IV A om småhuse og ikke boligreguleringslovens kapitel II-IV om omkostningsbestemt leje.

Det fremgår af lejelovens § 50, stk. 1, at hvis ejendomsskatterne, der påhviler ejendommen, forøges, kan udlejer forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse *for delejligheder og lokaler, som skatten vedrører*.

Det er kun for de ejendomme, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV er gældende, at dækningsafgiften fordeles for hele ejendommen efter boligreguleringslovens § 10 og 11, jf. lejelovens § 50, stk. 2.

Der henvises modsætningsvis til Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 1999.202 (Ø) og senest til Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2010.502 (Ø), hvor dækningsafgiften kan medtages for ejendomme omfattet af omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II-IV.

Ankegrunde:

Udlejer har alene anført, at sagen indbringes for ankenævnet.

Oplysninger i øvrigt:

Lejers advokat har ikke yderligere kommentarer til sagen.

Ankenævnets begrundelse:

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af sagen har et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer stemt for at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Dette medfører, at udlejer ikke kan medtage dækningsafgiften i beregningen af skatte- og afgiftsforhøjelsen.

Lejemålet er et småhuslejemål, og er således omfattet af boligreguleringslovens kapitel IV A og ikke boligreguleringslovens kapitel II-IV om omkostningsbestemt leje.

Det fremgår af lejelovens § 50, stk. 1, at hvis ejendomsskatterne forøges, kan udlejer forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører. Dækningsafgiften vedrører således erhvervslejemålene i ejendommen.

Derudover fremgår det af lejelovens § 50, stk. 2, at det kun er for de ejendomme, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV er gældende, at dækningsafgiften skal fordeles på hele ejendommen efter boligreguleringslovens § 10 og § 12. Der henvises modsætningsvis til Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 1999.202 (Ø) og til Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2010.502 (Ø), hvor dækningsafgiften kan medtages for ejendomme med omkostningsbestemt leje.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at godkende, at dækningsafgiften indgår i beregningen af skatte- og afgiftsforhøjelsen. Det er mindretallets opfattelse, at der ikke i domspraksis i er taget stilling til, at dækningsafgiften ikke kan medtages i småhusejendomme.

Mindretallet mener ikke, at det med tilstrækkelig sikkerhed kan udledes af lejelovens § 50, stk. 1, første punktum sammenholdt med § 50, stk. 2 sidste punktum, at dækningsafgiften ikke kan medtages i småhusejendomme.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Klagevejledning:

I henhold til boligreguleringslovens § 44, stk. 6, kan ankenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om ankenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Såfremt afgørelsen indbringes for boligretten, er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver ankenævnet underretning herom samt om udfaldet af sagen.

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Stævningen indleveres til: Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet herom afbryder ikke den nævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.