

[Kirsten Jacobsen]

ikke har haft mulighed for at overvælte ambien på lejerne?»

Begrundelse

Der henvises til artikel i Morgenavisen Jyllands-Postens Erhverv & Økonomi fredag den 5. august 1994.

Svar (11/8 94):

Skatteministeren (Stavad):

Ifølge lov om behandling af krav om tilbagebetaling af arbejdsmarkedsbidrag m.v. skal virksomhederne fremsætte krav om tilbagebetaling af ambi. Kravet skal være specificeret og begrundet samt være ledsaget af dokumentation, der gør det muligt at bedømme, om der er sket overvæltning, eller om virksomheden har lidt et tab som følge af ambien.

Styrelsen har i en række sager henvist udlejere til at få ambien godtgjort af lejerne. Der har været tale om tilfælde, hvor lejekontrakten var indgået, før ambien blev en kendt omkostningsfaktor, dvs. før den 9. december 1987. Henvisningen er sket som følge af Højesterets dom af 11. februar 1993 (Tupperware-dommen), hvor Højesteret fastslog, at lejer skulle godtgøre udlejer ambien.

Er lejekontrakten derimod indgået, efter at ambien blev en kendt omkostningsfaktor, er det styrelsens opfattelse, at der ved fastsættelse af lejen er taget hensyn til de gældende skatter og afgifter, herunder ambi, der derfor anses for overvæltet.

Udlejeres eventuelle øvrige aktiviteter og omfanget af sparede arbejdsgiverafgifter har også betydning for vurderingen af, om der er lidt et tab som følge af ambien.

Da det er de konkrete forhold i den enkelte sag, der er afgørende, kan styrelsen således ikke ex officio tilbagebetale ambi til erhvervsudlejere.

I den i Jyllands-Posten omtalte sag har styrelsen tilbagebetalt ambi, fordi styrelsen fandt, at forholdene svarede til en sag, hvor Østre Landsret den 3. december 1993 afsagde dom. I denne sag var lejekontrakten indgået, før ambien blev en kendt omkostningsfaktor, og udlejer søgte derfor ambien godtgjort af lejer med henvisning til Tupperware-dommen. Retten frifandt lejer for udlejerens krav om godtgørelsen af ambien. Retten fandt, at lejer havde haft en berettiget forventning om, at kravet

var opgivet, fordi udlejer efter at have rejst krav om ambi i januar 1988 ikke efterfølgende havde fastholdt kravet.

Spm. nr. S 1766

Til *boligministeren* (5/8 94) af:

Kirsten Jacobsen (FP):

»Kan ministeren bekræfte, at det ikke er muligt efter boligreguleringsloven og bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 at indregne fællesrum (fælles boligarealer) i den enkelte ejendoms bruttoetageareal?»

Foreløbigt svar (12/8 94):

Boligministeren (Kofod-Svendsen):

Som det fremgår af mine foreløbige besvarelser af d.d. af Boligudvalgets spørgsmål 151-154 og spørgsmål 155-164 af 28. juli 1994 (Alm. del – bilag 291 og bilag 292), har det været nødvendigt at indhente en udtalelse fra Aalborg Kommune for at kunne besvare de stillede spørgsmål.

Jeg forstår, at dette spørgsmål – uanset at spørgsmålet er stillet generelt – vedrører samme sag som spørgsmålene 151-164. Jeg har derfor fundet det nødvendigt at afvente Aalborg Kommunes svar.

Jeg vil vende tilbage, så snart svaret fra Aalborg Kommune foreligger.

Supplerende svar (5/9 94):

Boligministeren (Kofod-Svendsen):

Som det fremgår af mit svar på Folketingets Boligudvalgs spørgsmål 169 af 8. august 1994 (Alm. del – bilag 327), er det korrekt, at fællesrum efter reglerne i ovennævnte bekendtgørelse ikke medregnes ved opgørelse af den enkelte boligs bruttoetageareal, idet begrebet ikke indgår i dette regelsæt.

Som udgangspunkt kan fælles boligarealer således ikke medregnes i den enkelte boligs bruttoetageareal, medmindre arealet efter en konkret vurdering kan henregnes under andre arealkategorier, som efter bekendtgørelsens indhold medregnes.