

# John Peter Andersen

**Advokat (H), lic.jur.**

Vesterbro 1, 3.sal.tv., 9000 Aalborg

telefon 30 62 41 51

Advokatanpartsselskab

Cvr.nr. 18 13 84 09

Hjemmeside: [www.johnpeterandersen.dk](http://www.johnpeterandersen.dk)

Email: [adjpa@stofanet.dk](mailto:adjpa@stofanet.dk)

## Garager og bruttoetagearealet efter boligreguleringsloven

### En gennemgang af retspraksis

---

Udgangspunktet for den retspraksis, som drejer sig om, hvorvidt garager i en blandet ejendom (d.v.s. en ejendom med boliglejemål og erhvervslejemål) skal indregnes i ejendommens bruttoetageareal eller ikke, er U 2001.2331 H (også trykt i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2001.568). Forud for denne dom havde U 1998.1001/2 ØLD og U 2001.454 VLD begge fundet, at garagerne skulle medregnes ved fordelingen mellem bolig og erhverv efter boligreguleringslovens § 11, stk. 1. Det samme havde U 1997.1284 ØLD, men med en begrundelse om, at udlejningen var erhvervsmæssig – en begrundelse, der efter U 2001.2331 H er urigtig (Se Hans Henrik Edlund i Boliglejeret, 2. udgave 2015, s. 304). I U 2001.2331 H tydeliggjorde Højesteret retstilstanden, idet retten fandt, at en parkeringskælder ikke skulle medregnes til bruttoetagearealet, fordi den efter en på ejendommen tinglyst deklaration måtte betragtes som et fællesanlæg, som skulle tjene ejendommen og dens brugere, og som udlejerens derfor ikke frit kunne råde over. Det kan bemærkes, at Højesteret i sagen dermed foretager en klargørende fortolkning af arealbekendtgørelsens (bekendtgørelse 1983 311) § 2, der blot alment udtaler, at garager ikke medregnes ved opgørelse af ejendommens bruttoetageareal, til nærmere at betyde, at garager ikke medregnes, såfremt de skal "tjene ejendommen og dens brugere". På det punkt er garagerne således efter Højesterets præmisser ligestillet med de såkaldte "udenomsrum" (vaskerum, pulterum, cykelrum o.l.), der også har til formål at tjene ejendommen og dens brugere i fællesskab og derfor ikke af udlejerens kan benyttes i strid hermed. Eller sagt på en anden måde: når arealbekendtgørelsen holder garager, carporte og udhuse uden for bruttoetagearealet, skyldes det, at der udsagt netop sigtes til sådanne faciliteter, som skal tjene ejendommen og dens brugere. Der er tale om fællesfaciliteter hørende til ejendommen, hvilket afspejler sig i, at udlejerens dermed ikke frit kan råde over dem. Højesteret trækker blot denne udsagte forudsætning frem i lyset.

Efter højesteretsdommen er der afsagt flere trykte domme om samme problemstilling.

#### **Domme, der finder, at garagerne ikke skal medregnes i bruttoetagearealet:**

TBB 2006.586 VLD: Parkeringskælder skulle ikke indgå i beregningen af boligprocenten. I forbindelse med en ejendom, der var taget i brug i 1992, var der opført en parkeringskælder. Parkeringskælderens var etableret med 39 p-pladser på grundlag af bestemmelser i en lokalplan, i byggetilladelsen og en deklaration lyst på ejendommen med henblik på at opfylde parkeringsbehovet i forbindelse med ejendommens 37 lejligheder, ligesom den skulle opfylde en

naboejendoms behov. Ved varsling af omkostningsbestemt leje pr. 1/1 2003 blev boligprocenten beregnet uden hensyn til parkeringskælderens. I begyndelsen af 2003 var der udlejet 25 p-pladser til eksterne lejere, 2 til interne lejere, 3 blev anvendt til depot for ejendommen, 3 var reserveret til brug for naboejendommen, og 6 var ledige. Efter oplysningerne om baggrunden for parkeringskælderens etablering, dens størrelse og benyttelse måtte den betragtes som et fælles anlæg, der skulle tjene ejendommen og dens brugere, og som udlejeren derfor ikke frit kunne råde over. Den skulle derfor ikke indgå i beregningen af ejendommens bruttoetageareal ved beregning af omkostningsbestemt leje.

**Kommentar:** Landsretten lagde vægt på, at det i den lokalplan, der blev vedtaget i forbindelse med planerne om at opføre ejendommen, var angivet, at parkeringskravene til bebyggelsen blev fastsat efter de almindeligt gældende retningslinjer i Aarhus Kommune, og at de skulle opfyldes ved etablering af en parkeringskælder, der var så stor, at den også opfyldte parkeringskravet på 3 bilpladser for naboejendommen. Lokalplankravene blev fulgt op i byggetilladelsen af 23. januar 1991 og en deklaration om parkeringspladser af 24. april 1991. Parkeringskælderens var således, konstaterede landsretten, etableret med henblik på at opfylde parkeringsbehovet i forbindelse med byggeriet af ejendommen med 37 lejligheder, ligesom den skulle opfylde naboejendommens behov. Det er på denne baggrund for parkeringskælderens etablering, dens størrelse og benyttelse at landsretten drager den konklusion, at den må betragtes som et fælles anlæg, der skulle tjene ejendommen og dens brugere, og som udlejeren derfor ikke frit kunne råde over. Det vil sige, at de offentligretlige krav til parkeringsforholdene på ejendommen som udtrykt ved byggetilladelsen og den ledsagende tinglyste deklaration udgør en forpligtelse for udlejer, der bevirker, at han ikke frit kan råde over parkeringskælderens. Dette uanset, at han faktisk havde administreret garagerne på en sådan måde, at 25 ud af de 39 parkeringspladser ikke tjente ejendommen og dens brugere, idet de var udlejet til fremmede. Denne administrationsmåde ændrede dog ikke ved, at han desuagtet var forpligtet af de på ejendommen tinglyste forskrifter til at opfylde ejendommens parkeringsbehov.

TBB 2007.44 ØLD: Garageanlæg skulle ikke medtages ved beregning af boligprocent og arealfordeling. Ved varsling af omkostningsbestemt leje i en udlejningsejendom skulle garagearealet ikke medtages i arealet for erhvervslejemålene ved beregning af boligernes andel i budgettet og fordeling af lejen efter areal. Ifølge bygningsattest var der på ejendommen udført et underjordisk garageanlæg. Ejendommen omfattede 166 beboelseslejemål og 30 erhvervslejemål. Der var 59 garager, hvoraf nogle blev udlejet til andre end ejendommens lejere. Ingen lejere i ejendommen, som havde ønsket at leje en garage, var blevet afvist. Der var ikke tinglyst nogen deklaration på ejendommen om anvendelse af garagerne. Efter en samlet vurdering om garageanlæggets etablering, indretning og anvendelse måtte det betragtes som et fællesanlæg, der skulle tjene ejendommen og dens brugere, og som udlejeren derfor ikke frit kunne råde over. Anlægget var derfor ikke omfattet af boligreguleringslovens § 11, stk. 1.

**Kommentar:** I denne dom er begrundelsen for, at ejendommen anses som et fællesanlæg, der skal tjene ejendommen og dens brugere, ikke forklaret nærmere. Landsretten henholder sig blot til en betragtning om, at udlejer reelt ikke frit kunne råde over garageanlægget, uanset at han ikke er formelt er bundet af en tinglyst deklaration på ejendommen. Der er imidlertid intet nærmere oplyst om, hvorvidt det ved ejendommens opførelse har været et krav i byggetilladelsen, at udlejer opførte et parkeringsanlæg til ejendommen og dens brugere. Afgørelsen forekommer derfor ude af trit med Højesterets dom i U 2001.2331, der netop lægger vægt på, at der forelå en forpligtelse – konkret i sagen den tinglyste deklaration på ejendommen. Uden en sådan forpligtelse er det vanskeligt at se grundlaget for landsrettens antagelse om, at udlejer er bundet til at lade parkeringsanlægget alene tjene ejendommen og dens brugere. Man kan spørge, hvad der ville ske, hvis udlejeren i sagen alligevel rådede over garagerne, f.eks. ved at udleje hele anlægget til et parkeringsfirma med henblik på udlejning til offentligt tilbudt garagebrug. Hvis han ikke kan gøre dette, må det jo være

fordi ejendommens lejere eller andre berettigede har en ret til at modsætte sig det ud fra synspunktet om, at garagerne derved ikke kommer til at "tjene ejendommen og dens brugere". Men hvis udlejers råden kan forhindres, fordi en sådan ret består, har udlejer jo også dermed en forpligtelse til at respektere denne ret. Ud fra *denne* forudsætning, som ikke er synliggjort i landsrettens præmisser, men som må antages at være lagt til grund af landsretten, kan dommen forliges med U 2001.2331 H.

### **Domme, der finder, at garagerne skal medregnes i bruttoetagearealet:**

TBB 2003.122.VLD: Garagers areal skulle fuldt ud medregnes ved opgørelse af boligprocenten. I en ejendom med 62 beboelseslejligheder og 4 erhvervslejemål skulle der ved beregning af boligprocenten (fordelingen af omkostningsbestemt leje mellem boliger og erhverv) på erhvervssiden medregnes arealet af 8 garager, idet de ikke ifølge deklaration eller anden bestemmelse skulle tjene ejendommen og dens brugere, men var til udlejers frie råden. Derimod skulle arealet af portrum, ventilationsrum, og skarnsrum ikke medregnes.

TBB 2006.391.VLD: Garagers areal skulle medregnes ved beregning af boligprocenten. Vedrørende parkeringskælderens fremhævede landsretten, at en deklaration om parkeringskælderens nok indebar en begrænsning i ejerens råden, men ikke tillagde lejerne nogen form for fortrinsret eller brugsret til parkeringskælderens eller -pladserne. Kælderen var således ikke et fællesanlæg, der skulle tjene ejendommen og dens brugere, og den skulle derfor indregnes ved beregningen af boligprocenten.

**Kommentar:** afgørelsen er interessant derved, at landsretten finder, at ikke enhver indskrænkning i udlejerens råderet er ensbetydende med, at garagerne dermed skal tjene ejendommen og dens brugere. I sagen var rådighedsindskrænkningen møntet på at varetage civilforsvarets interesser og berørte ikke udlejerens almindelige adgang til at foretage udleje. Der var således nok en rådighedsindskrænkning, men den var ikke *relevant* for spørgsmålet om, hvorvidt garagerne tjente ejendommen og dens brugere. Med formuleringen om, at rådighedsindskrænkningen ikke "...tillagde lejerne nogen form for fortrinsret eller brugsret til parkeringskælderens eller -pladserne", synes landsretten at mene, at kun såfremt en sådan ret er tillagt lejerne, kan garagerne anses for at tjene ejendommen og dens brugere som krævet af U 2001.2331 H. Synspunktet forekommer nærliggende. Hvis lejerne ikke er tillagt sådanne rettigheder, er der intet retsværn mod, at garagerne anvendes til formål, som netop ikke tilgodeser ejendommen og dens brugere.

Den seneste dom i rækken er U 2013.76.VLD (TBB 2013.28.VLD). I denne dom fandt byretten, at 6 garager i skulle medregnes i ejendommens bruttoetageareal. Begrundelsen var med udgangspunkt i Højesterets dom U2001.2331H, at udlejeren frit kunne råde over de 6 garager, da de "...ikke ifølge deklaration eller anden bestemmelse skal tjene ejendommen og dens brugere". Landsretten stadfæstede af de grunde, som var anført af byretten.

**Kommentar:** dommen er kort og klar. Der er ingen forpligtelser påhvilende udlejer med hensyn til garagerne, da de ikke ved "deklaration eller anden bestemmelse" er bundet til at skulle tjene ejendommen og dens brugere. Her er det altså den helt ordknappe version af Højesterets synspunkt i U 2001.2331 H, som kommer til udtryk. Hvis udlejerens garager i ejendommen ikke er underkastet nogle forpligtelser, der forbeholder garagerne for ejendommen og dens brugere, så er det ensbetydende med, at udlejer frit råder over garagerne. Hvem han udlejer til – når han ikke er forpligtet - er i så fald ligegyldigt, herunder også hvis alle garagerne tilfældigvis er lejet ud til ejendommens lejere, for det er ikke et udslag af en forpligtelse påhvilende udlejer.

**Konklusion:** Det overordnede kriterium for, om garager skal medregnes til bruttoetagearealet som erhvervsareal og dermed indgå i fordelingen af budgetlejen efter boligreguleringslovens § 11, stk. 1 er herefter, om garagerne ”tjener ejendommen og dens brugere”. Det siger sig selv, at kriteriet i denne sin almene sproglige formulering ikke i sig selv rækker til at træffe afgørelse i en konkret sag. Det er nødvendigt at foretage en *præcisering* for at få opklaret, hvad der skal til, før garagerne tjener ejendommen og dens brugere. Der er tale om en præcisering af retlige forhold frem for faktiske forhold. Præciseringen skal udpege en bedømmelsesmålestok, der kan anvendes for at afgøre, om garagerne står i det angivne tjenesteforhold til ejendommen og dens brugere. På baggrund af den beskrevne retspraksis kan det konstateres, at om garagerne gør det eller ikke, ikke beror på deres fysiske beskaffenhed, deres beliggenhed på ejendommen, eller deres til enhver tid skiftende udlejningsforhold, herunder om de helt, delvist eller slet ikke, er udlejet til ejendommens brugere eller andre. Om garagerne tjener ejendommen og dens brugere beror på, om udlejer juridisk set frit kan råde over garagerne og udleje til hvem han vil eller evt. helt undlade at udleje. Er der ingen tinglyste deklARATIONER på ejendommen med reguleringer af spørgsmålet, ingen aftaler mellem udlejer og lejerne, ingen i øvrigt bindende forpligtelser hvilende f.eks. på offentligretlige forskrifter eller byggetilladelsesvilkår (jfr. udtrykket ” eller anden bestemmelse” i U 2013.76 VLD, der viser, at forpligtelsesgrundlaget kan være andet end en tinglyst deklARATION), så råder udlejer dermed frit over garagerne som enhver anden ejendomsbesidder og kan disponere som han vil. Følgelig skal garagerne medregnes til bruttoetagearealet som erhvervsareal, og naturligvis helt uden hensyn til deres aktuelle udlejningssituation (ligesom butikslejemål medregnes til ejendommens erhvervslejemål uanset om de for tiden er tomme eller er udlejede). Er udlejer derimod bundet af forpligtende aftaler med lejerne eller af andre forpligtelser til at stille garagerne til rådighed for ejendommen og dens brugere, råder han ikke frit over garagerne, og følgelig skal de ikke medregnes til bruttoetagearealet. Det underliggende kriterium bag formularen ”tjener ejendommen eller dens brugere” er altså i realiteten en vurdering af, om udlejer har ret til at leje garagerne ud til andre end ejendommens brugere (bolig og erhverv). I de 2 domme afsagt efter Højesterets dom i U 2001.2331 - TBB 2006.586 VLD og TBB2007.44 ØLD, hvor garagerne i begge sager ikke skulle medregnes til bruttoetagearealet - fremgår det da også, at landsretten i begge tilfælde har fundet, at udlejer reelt var underkastet sådanne krav og vilkår knyttet til ejendommens opførelse, at han netop ikke kunne råde over parkeringsanlæggene uden hensyn til ejendommen og dens brugere.

I en afgørelse GA 2016/06 fandt såvel Huslejenævnet som Ankenævnet i Københavns Kommune, at nogle garager, der var udlejet til tredjemand, ikke skulle medregnes til erhvervsdelen i ejendommens bruttoetageareal. Garagerne var udlejet til henholdsvis eksterne og til lejere i ejendommen, og en tredjedel af garagerne stod tomme. Huslejenævnets begrundelse for at holde garagerne udenfor var, at det efter nævnets opfattelse måtte være afgørende, hvorledes parkeringspladserne blev administreret. Det var således ikke afgørende, om der var en tinglyst servitut på ejendommen. Udlejer måtte således gerne udleje til eksterne, hvis det blot sikredes, at lejerne på ejendommen altid kunne få en parkeringsplads, hvis det måtte ønskes.

Ankenævnets begrundelse for at stadfæste Huslejenævnets afgørelse og give udlejer medhold i, at garagerne ikke skulle indgå, var, at udlejer ikke frit kunne råde over garagerne, men alene havde udlejet garagerne til tredjemand for at undgå tomgang.

Som det ses, afviger Ankenævnets begrundelse i sin ydre formulering fra Huslejenævnets. Huslejenævnets ledende præmis, at det afgørende er, hvorledes garagerne blev administreret, er isoleret set ikke holdbar. Dette er netop *ikke* afgørende. I den ovenfor refererede retspraksis lægges der afgørende vægt på, om der kan påvises en retlig forpligtelse for udlejer til at lade garagerne tjene ejendommen og dens brugere. Hvorledes garageudlejningssituationen er på et vilkårligt tidspunkt i lyset af udlejers administrationspraksis er underordnet – hvilket da også ses af TBB.2006.586.VLD, hvor et flertal af parkeringspladserne var udlejet til fremmede, uden at dette

fik betydning for landsrettens konklusion om, at parkeringskælderens alligevel var et fællesanlæg, der skulle tjene ejendommen og dens brugere, og som udlejerens derfor ikke frit kunne råde over. At udlejerens rådede på en måde, der afveg fra denne forpligtelse, ændrede ikke ved parkeringskælderens status i relation til boligreguleringslovens fordelingsregel i § 11, stk. 1. Det er en følge heraf, at lejerne i givet fald ville kunne kræve udlejning til fremmede bragt til ophør med henblik på at udnytte deres adgang til parkering. Udlejerens kan dog næppe være forpligtet til vedvarende at tåle tomme garagelejemål, såfremt ejendommens brugere ikke ønsker at gøre brug af parkeringsretten, men må være berettiget til at begrænse sit tab ved tomgangsleje ved udlejning til fremmede med det forbehold, at sådanne udlejninger må opsiges, såfremt en i ejendommen boende lejer melder sig med ønske om parkering. Det kan ikke antages at være et krav, at parkeringsretten for ejendommens lejere skal være *eksklusiv* med et deri liggende forbud mod udlejning til fremmede. I hvert fald så længe udlejning til fremmede sker på sædvanlige garageudlejningsvilkår med en måneds opsigelsesadgang – jfr. nu erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. 2 og § 64, stk. 1. 2. pkt – og forpligtelsen for udlejer til at give ejendommens lejere ret til på begæring at fortrænge fremmede lejere er gældende, kan garagerne stadig anses at tjene ejendommen og dens brugere.

Huslejenævnets anden præmis – at det ikke er afgørende, om der er en tinglyst servitut på ejendommen – er på sin side korrekt. Det afgørende er ikke, hvorledes den underliggende forpligtelse til at forbeholde garageanlægget for ejendommen og dens brugere er tilvejebragt, det være sig ved offentligretlige forskrifter og byggetilladelsesvilkår eller privatretlige servitutter tinglyst på ejendommen, eller ved en direkte aftale med ejendommens lejere (hvilket er en ret over fast ejendom, der vil kunne tinglyses).

Ankenævnets begrundelse er som nævnt forskellig fra Huslejenævnets, idet Ankenævnet finder, at udlejer ikke frit kunne råde over garagerne, men alene havde udlejet garagerne til tredjemand for at undgå tomgang. Det er altså den før skildrede undtagelsessituation, hvor der uændret foreligger en forpligtelse til at lade garagerne tjene ejendommen og dens brugere, men hvor udlejerens for at begrænse sit tab har måttet lukke andre lejere ind end ejendommens beboere. Udlejers betrængte situation bestyrkes af, at en tredjedel af garagerne stod tomme.

Skønt forskellig i ordvalget er der dermed i virkeligheden ikke den store forskel på Huslejenævnets og Ankenævnets syn på sagen. Huslejenævnet udtaler jo, at udlejerens gerne måtte udleje til eksterne, hvis det blot sikredes, at lejerne på ejendommen altid kunne få en parkeringsplads, hvis det måtte ønskes. Herved forudsætter Huslejenævnet, at ejendommens lejere har en sådan fortrinsstilling, at de dels har forret til ledige parkeringspladser og også har ret til at få frigjort et lejemål udlejet til tredjemand med henblik på udlejning til en lejer i ejendommen. Altså skal garagerne tjene ejendommen og dens brugere, og udlejer kan ikke råde frit. Hvis der ikke ligger andet og mere end dette i Huslejenævnets udsagn om, hvordan parkeringspladserne bliver administreret, er der ingen afvigelse fra de indarbejdede synspunkter.

Det fremgår desværre ikke af referatet af afgørelsen, *hvordan* man når frem til, at udlejer ikke frit kan råde over garagerne (og, må det formodes, at Ankenævnet mener, at denne manglende frie rådighed skyldes, at garagerne skal tjene ejendommen og dens brugere). Der er i sagsreferatet ingen oplysninger om mulige servitutter på ejendommen, intet om mulige offentligretlige forskrifter eller byggetilladelsesvilkår knyttet til ejendommen, og intet om eventuelle aftaler med lejerne om parkeringsretten. Man mangler derfor præmissen for konklusionen om, at udlejerens ikke frit kan råde over garageanlægget. Udlejerens må i konsekvens af Ankenævnets konklusion være underkastet en juridisk binding, en retlig forpligtelse til at forbeholde garageanlægget for ejendommens lejere, men grundlaget for denne forpligtelse er fuldstændig uoplyst i sagsreferatet.

Foreligger der ikke et sådant grundlag, må afgørelsen betegnes som forkert. Foreligger der et sådant grundlag, og er det i øvrigt fyldestgørende til at bære konklusionen om udlejerens indskrænkede rådighed, skønt det ikke er medtaget i referatet, er afgørelsen ikke forkert, men svært mangelfuld i den foreliggende skikkelse – og dermed af liden brugbarhed.

Antages det imidlertid, at grundlaget gemmer sig i sagens bilag, ligger linjen i GA 2006/06 i fuld harmoni med den gældende retspraksis: er der et retligt forpligtelsesgrundlag for, at garagerne skal tjene ejendommen og dens brugere, så skal garagerne ikke medregnes i bruttoetagearealet. Det ændrer ikke på denne situation, at udlejer ved tomme lejemål har lejet ud til fremmede, såfremt garagerne stadig er til rådighed for husets lejere på begæring, d.v.s. udlejer må opsiges fremmede for at efterleve forpligtelsen. Har han fuldstændig underløbet forpligtelsen ved at udleje på tidsubestemte eller tidsbestemte uopsigelighedsvilkår, eller afviser han at opsiges de fremmede lejere, kan der ikke blot indtræde erstatningspligt over for ejendommens lejere (tab ved dyrere garageleje andetsteds), men det må også i denne situation kunne statuere, at garagerne, så længe den retsstridige tilstand opretholdes, må anses som ordinære erhvervslejemål, der skal indregnes i bruttoetagearealet som sådanne og dermed indgå i fordelingen efter boligreguleringslovens §§ 11, stk. 1.

Er garagerne ikke underkastet et retligt forpligtelsesgrundlag for, at de skal tjene ejendommen og dens brugere, så skal de indregnes som erhvervsareal i bruttoetagearealet (med deres faktiske areal, jfr. også Mogens Dürr m.fl. i "Boliglejemål" 2010, bind 1, side 232-233). Om udlejer i denne situation har udlejet helt eller delvist til ejendommens brugere eller til fremmede, er uden betydning.

Ved at lade boligprocenten – forholdet mellem ejendommens boligareal og ejendommens samlede bruttoetageareal (hvor i erhvervsarealet indgår) - variere alt efter, om der i bruttoetagearealet udeholdes garager, der tjener ejendommen og dens brugere, eller om der i bruttoetagearealet indregnes garager, der ikke gør det, får man reguleret driftsudgifterne svarende til, om garagerne er med eller ikke. Er de med, gives der et *vist* fradrag (svarende til driftsudgifterne x 100% minus boligprocenten) for den del af driftsudgifterne, som måtte kunne henføres til garagerne (såsom belysning, reparation, rengøring af adgangsveje o.s.v.). Er de ikke med, gives der ikke et sådant fradrag, hvilket stemmer med, at garagerne ligesom andre udenomsrum i ejendommen må anses som en del af ejendommens fællesfaciliteter.

Denne rent procentuelle fordelingsnøgle behøver dog ikke at afspejle den reelle udgiftsbyrde, som måtte knytte sig til garagerne, og fordelingsnøglen gør ikke op med den problemstilling, der – jfr. også Hans Henrik Edlund i Boliglejeret, 2. udgave 2015, s. 305 - i U 2001.2331 H blev holdt åben uden besvarelse, idet Højesteret skrev: "Vi har ikke hermed taget stilling til, om de driftsudgifter, som alene vedrører parkeringskælderen og derfor alene kommer dennes brugere til gode, kan indgå i opgørelsen af ejendommens nødvendige driftsudgifter".

Dette tema er derimod berørt i to domme:

U 1998.510 VLD, hvor lejerne fik medhold i, at diverse udgifter vedr. ejendommens parkeringspladser, som ikke indgik i fordelingen for omkostningsbestemt husleje, skulle fragå i budgettet for omkostningsbestemt husleje. Det blev lagt til grund, at en del af de driftsudgifter, der var indeholdt i et driftsbudget vedrørende varslet huslejeforhøjelse, vedrørte parkeringspladser i ejendommens gård. Ejendommens beboelseslejemål fandtes ikke at kunne belastes med denne del af driftsudgifterne, og da det ikke efter bevisførelsen var muligt at fastslå, hvor stor udgiftsanden var, herunder om den var mindre end indtægterne fra parkeringspladsen, skulle indtægterne for udlejningen indgå i budgettet.

I samme retning er også TBB 2005.436 VLD: indtægter af drift af et vaskeri, hvor omkostningerne holdtes ude af det omkostningsbestemte budget, skulle ikke medtages i budgettet.

**Kommentar:** modsætningsvist følger det af dommen, der i noten henviser til U 2001.2331 H, at er udgifterne medtaget i det omkostningsbestemte budget, skal indtægterne udligningsvist også medtages. Udlejer kan ikke vilkårligt udeholde indtægter af en driftsaktivitet i ejendommen, som lejerne betaler for over huslejen. Hvis lejerne betaler for vedligeholdelse, elektricitet og vandforbrug på ejendommens vaskemaskiner, skal lejernes betaling for brug af vaskemaskiner også medregnes, i hvert fald i samme udstrækning som udgifterne.