

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 22. maj 2006

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

J.nr. 81-457

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 16. maj 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 5-11 (BOU L 231).

Spørgsmål nr. 5:

”I hvilket omfang skønner ministeren, at udlejning finder sted efter følgende modeller.

V = virksomheden, U = udlejer, L = Lejer

- **Model A1**
U lejer til V, som fremlejer til L. L er ansat i V.
- **Model A2**
U lejer til V, som fremlejer tidsbegrænset til L. L er ansat i V.
- **Model B1**
U lejer til V, som fremlejer til L. L har selv fået kontakt til V via familie el. lignende.
- **Model B2**
U lejer til V, som fremlejer tidsbegrænset til L. L har selv fået kontakt til V via familie el. lignende.
- **Model C**
U lejer til V, som fremlejer tidsbegrænset / ej tidsbegrænset til L.
U eller V har fundet L gennem annoncering enten direkte eller via en mellemmand.
- **Model D**
U lejer til V, som fremlejer tidsbegrænset / ej tidsbegrænset til L. V er flygtningehjælpen, Byfornyelsesselskaberne eller lignende.
- **Model E1**
U udlejer på L's opfordring lejligheden til L's virksomhed V. Herefter fremlejer L lejligheden af V.
- **Model E2**

L har igennem flere år lejet en lejlighed af U. På U's opfordring ændres lejeforholdet, således at U i stedet udlejer til L's virksomhed V. Herefter fremlejer L lejligheden af V."

Spørgsmål nr. 6:

"I hvilke tilfælde skønner ministeren, at boligretten vil tilsidesætte ovenstående modeller, og indsætte Lejer som direkte lejer i forhold til Udlejer?"

Spørgsmål nr. 7:

"I hvilket omfang skønner ministeren, at firmaer, internetsider, eller andre mellemmand bistår til, at virksomhedsudlejning efter ovenstående modeller fremmes."

Spørgsmål nr. 8:

"Er det sandsynligt, at domstolene vil nå frem til, at tidsbegrænsninger i lejeaftaler er lovlige."

Spørgsmål nr. 9:

"Hvilke betingelser skal opfyldes, for at fremlejeaftalerne er lovlige?"

Spørgsmål nr. 10:

"Kan Virksomheden opsige Lejer, under henvisning til, at Udlejer har opsagt Virksomheden. Hvilket varsel gælder i så fald?"

Spørgsmål nr. 11:

"Kan ministeren oplyse, hvilke skattemæssige fordele og ulemper Virksomheden har, ved at involvere sig i denne form for fremlejevirkomhed i ovenstående varianter?"

Svar:

Der findes ingen hel eller delvis opgørelse over antallet af lejeaftaler, som indgås under de forskellige konstruktioner, som er nævnt i spørgsmålet. En sådan opgørelse ville forudsætte, at alle eller et repræsentativt udvalg af de lejeaftaler, som indgås i hele landet, løbende indberettes centralt og kvalificeres i forhold til de enkelte konstruktioner. Som det formentlig er spørgeren bekendt, sker der ikke en sådan løbende indberetning.

Med hensyn til spørgsmålet om boligrettens mulighed for at tilsidesætte fremlejerforhold er det ikke afgørende, hvilken konstruktion der er tale om. Det, der er afgørende, er, med hvilken vægt omgåelsessynspunkter kan gøres gældende, herunder hvor vægtigt saglige og beskyttelsesværdige hensyn konkret kan begrunde den valgte konstruktion. Der er således tale om en konkret vurdering.

Jeg har ikke kendskab til i hvilket omfang, firmaer, internetsider, eller andre mellemmand bistår til, at virksomhedsudlejning efter de nævnte modeller fremmes.

Efter lejeloven er hovedreglen, at lejeforhold indgås tidsubegrænset, det vil sige på opsigelsesvilkår. Som undtagelse hertil er der i et begrænset omfang mulighed for at indgå tidsbestemte lejeaftaler. For sådanne lejeaftaler gælder lejelovens § 80, stk. 3, hvorefter boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis ikke det findes tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Boligrettens afgørelse i sådanne sager vil således bero på en konkret vurdering af de grunde, som udlejeren anfører for tidsbegrænsningen. Udlejeren skal således have et konkret og beskyttelsesværdigt behov for at gøre lejeforholdet tidsbestemt. Et typisk eksempel herpå er, hvis den pågældende udlejer selv bebor et lejemål, og i en periode fraflytter dette, f.eks. i forbindelse med udstationering i en bestemt periode.

Et fremlejerforhold foreligger, når en lejer (fremlejegiver) videreudlejer til en ny lejer (fremlejetager). Isoleret set er fremleje et almindeligt lejeforhold og som sådan omfattet af lejelovgivningen. Fremleje adskiller sig dog fra almindelige (direkte) lejeforhold derved, at fremlejetagerens ret er afledt af fremlejegiverens ret, som udspringer af lejeaftalen imellem denne og udlejeren. Fremlejetageren har dermed ingen rettigheder overfor udlejeren og kan pr. definition ikke opnå rettigheder, som er mere vidtgående end de, der følger af lejeaftalen imellem fremlejegiveren og udlejeren. Det følger heraf, at hvis lejeforholdet imellem udlejeren og fremlejegiveren ophører, vil fremlejerforholdet imellem fremlejegiveren og fremlejetageren samtidig bortfalde, da der er tale om en ret, som beror på en andens ret, der er ophørt.

Fremlejetageren vil efter omstændighederne kunne kræve erstatning af fremlejegiveren, hvis lejeforholdets ophør skyldes ansvarspådragende handlinger fra dennes side.

Lejeres ret til fremleje fremgår af lejelovens §§ 69-71. Efter disse regler er fremleje som hovedregel lovlig. Udlejeren kan dog i visse nærmere bestemte tilfælde modsætte sig, at lejeren fremlejer boligen.

Spørgsmål 11 har været forelagt Skatteministeriet, som har svaret følgende:

”Overskud ved udlejning af fast ejendom er skattepligtig. Ved opgørelsen af overskuddet kan udgifterne i forbindelse med udlejningsvirksomheden fratrækkes som driftsudgifter.

Når udlejer lejer lejligheder direkte ud, er overskuddet skattepligtig. Det samme gør sig gældende, hvis lejlighederne udlejes til en virksomhed, der igen udlejer lejlighederne. Der er således ikke forskel på beskatningen i de to situationer. Et overskud ved udlejningen i den virksomhed, der videreudlejer lejlighederne, er også skattepligtig.

Da de nævnte situationer omfatter udleje mellem interesseforbundne parter har Skatteministeriet ved besvarelsen forudsat, at huslejen er fastsat efter markedsvilkår”.

Jeg kan i det hele henholde mig til svaret fra Skatteministeriet.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange