

Offentliggjort d. 3. september 2011

Udlejning af ejerboligen[©]

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Flere læsere har fremsendt spørgsmål om udlejning af ejerboliger, som ikke har kunnet sælges på et kriseramte boligmarked. Jeg vil her omtale visse forhold omkring udlejning af en sådan bolig, herunder navnlig tidsbegrænsede lejekontrakter.

Boliger, der hidtil har tjent som bolig for ejeren, kan udlejes på helt samme måde og på samme vilkår som andre boliger, herunder eksempelvis lejligheder, der er opført med henblik på udlejning.

Det betyder, at lejemålet om den tidligere ejerbolig er omfattet lejelovgivningens almindelige regler om udlejning af boliger, herunder reglerne om huslejens størrelse og de begrænsede muligheder for at opsige lejemålet.

Står man i den situation, at man ikke kan få sin bolig solgt, og overvejer man derfor at udleje boligen, til situationen på boligmarkedet forhåbentligt bliver bedre, er der visse problemstillinger, man særligt bør overveje.

Opsigelse fra udlejers side

Efter lejelovgivningen er udgangspunktet, at lejemål udlejes uden tidsbegrænsning, og der er en udpræget grad af opsigelsesbeskyttelse for lejer.

Så snart et ”hus eller husrum” udlejes til beboelse, vil der blive tale om et lejemål, der er omfattet af lejelovgivningens regler, der generelt yder lejere en høj grad af beskyttelse

Offentliggjort d. 3. september 2011

mod f.eks. opsigelse, (for) høj leje og visse lejestigninger. Man kan f.eks. ikke på forhånd med bindende virkning for lejer aftale, at lejer skal fraflytte lejemålet, når/hvis ejendommen til sin tid bliver solgt. Det vil her på dette sted føre for vidt at komme nærmere ind på lejelovgivningens regler om bl.a. opsigelsesbeskyttelse og lejefastsættelse.

Men som en af de få mulige opsigelsesbegrundelser en udlejer kan have, skal nævnes, at en udlejer typisk kan opsiges et lejemål med 1 års varsel (dvs. til fraflytning mindst 1 år efter, at lejer har modtaget skriftlig opsigelse fra udlejer), såfremt udlejer *reelt* selv ønsker at bebo ejendommen, herunder have folkeregisteradresse på stedet.

Er der to eller flere ejere af samme ejendom, vil det i visse tilfælde kunne være således, at ikke alle ejere ønsker at bebo den udlejede ejendom. Hvis eksempelvis en udlejet beboelsesejendom ejes af et ægtepar i lige sameje, og ønsker den ene af ægtefællerne i forbindelse med skilsmisse at bebo det lejede, vil dette kunne være en god begrundelse for at opsiges lejer med et års varsel, selv om at det lejede kun skal bebos af den ene af ejendommens ejere.

Selv om udlejer måtte ønske selv at bebo boligen, gælder der den modifikation til 1-årsreglen, at hvis lejer protestere mod opsigelsen og der ved en efterfølgende domstolsbehandling af sagen skal foretages en konkret vurdering af lejeaftalen og af, hvorvidt opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parternes forhold kan domstolens afgørelse blive, at lejers interesse i at kunne blive boende er mere tungtvejende end udlejers interesse i selv at kunne komme til at bebo ejendommen. Herefter vil lejer kunne blive boende i lejemålet for en tidsbegrænset periode.

Reglen om opsigelse af lejer med 1 års varsel kan slet ikke benyttes, hvis udlejer er et selskab eller en anden juridisk person, da et selskab eller anden juridisk person ikke kan "bo" i en lejlighed. Opsigelsesreglen kan heller ikke benyttes, hvor udlejer er en juridiske person, der agter at benytte et beboelseslejemål til f.eks. kontor.

Er der tale om et fremlejerforhold, dvs. hvor en lejer har videreudlejet (fremlejet) boligen til en anden person (slutbrugeren), kan fremlejerforholdet dog som udgangspunkt bringes

Offentliggjort d. 3. september 2011

til ophør derved, at lejerens (fremlejegiveren) opsig hovedlejemålet med ejendommens ejer. Men sådanne arrangementer kan efter omstændighederne blive tilsidesat af domstolene som omgåelse af lejelovgivningens regler om opsigelsesbeskyttelse. Såfremt domstolene tilsidesætter arrangementet som omgåelse, vil slutbrugeren, der har gjort indsigelser mod opsigelsen, kunne blive siddende tidsbestemt i lejemålet som lejer i henhold til lejelovgivningens regler. Omgåelsesbetragtninger vil f.eks. kunne komme på tale at overveje, hvor ejendommens ejer og lejer/fremlejegiver er i nær familie og således vil kunne have et vist interessesammenfald i forbindelse med fremleje.

Tidsbegrænsede lejekontrakter

Hvis det er ønsket at udleje den hidtidige bolig på det vilkår, at lejer skal fraflytte boligen efter en bestemt, kortere periode, er det derfor nødvendigt at oprette en lejekontrakt med det udtrykkelige vilkår, at der er tale om en tidsbegrænset lejekontrakt i f.eks. 1 år. At der er tale om en tidsbegrænset lejekontrakt, skal fremhæves i lejekontrakten.

Det skal tillige udtrykkeligt angives i lejekontrakten, at lejemålet pr. en bestemt dato og på et bestemt tidspunkt, f.eks. kl. 12:00, ophører uden yderligere varsel fra nogen af parternes side. Endvidere bør det angives, hvad såvel udlejers som lejers begrundelser for at indgå en tidsbegrænset lejekontrakt er.

Selv om der er etableret en tidsbegrænset lejeaftale på f.eks. 1 år med lejerens, kan udlejer alligevel ikke være helt sikker på, at lejer er forpligtet til at flytte, når det ene år er gået. Hvis lejerens – på trods af tidsbegrænsningen – ikke ønsker at flytte efter den tidsbegrænsede periodes udløb, og udlejerens insisterer på, at lejer skal flytte, vil tvisten mellem lejer og udlejer ved en domstolsafgørelse af sagen blive afgjort på baggrund af en fortolkning af lejeaftalen i bred forstand og af en vurdering af parternes interesser afvejet i forhold til hinanden.

I forbindelse med interesseafvejningen vil det blive tillagt stor betydning, hvilke begrundelser parterne har haft for at indgå aftalen om tidsbegrænsningen, og er der uenighed om, hvad begrundelserne var og særligt om udlejers begrundelser på tidspunktet for

Offentliggjort d. 3. september 2011

lejeaftalens indgåelse stod lejer klart, vil det som udgangspunkt blive tillagt afgørende betydning, hvad der står angivet derom i lejekontrakten.

Det skal understreges, at hvis en tvist om, hvorvidt lejer er forpligtet til at fraflytte lejemålet, indbringes for domstolene, har dette opsættende virkning. Det betyder, at lejer har ret til at blive boende i lejemålet, indtil sagen er afsluttet ved domstolene – inklusive den tid, det tager at behandle en eventuel ankesag ved landsretten.

Hvis man overvejer at udleje sin beboelsesejendom midlertidigt, vil jeg derfor anbefale, at man kontakter en advokat eller anden juridisk rådgiver med henblik på at få foretaget en konkret risikoafvejning i henseende til mulighederne for at få bragt lejemålet definitivt til ophør på det tidspunkt, man måtte ønske det. Den pågældende advokat/rådgiver vil endvidere kunne være behjælpelig med at udfærdige lejekontrakten på en sådan måde, at man minimerer sin risiko for at fortabe rettigheder og i øvrigt sikrer sig sin retsstilling i forhold til sin lejer bedst muligt.

Udlejning gennem firma?

Flere læsere har forespurgt til, om det er fordelagtigt at udleje en bolig gennem et ”firma”. Læsernes begrundelse har været, at der herved skulle kunne opnås fordele i henseende til de strenge regler i lejelovgivningen, bl.a. i henseende til udlejers begrænsede muligheder for at bringe en lejeaftale til ophør. I vidt omfang er et sådant synspunkt dog udtryk for en ”and”.

Den person, fysisk eller juridisk, der ejer ejendommen og står som tinglyst adkomsthaver, skal ved udlejning af ejendommen ligeledes fremstå som udlejer af ejendommen. Det betyder, at hvis boligejeren ønsker at udleje sin bolig, skal ejeren personligt fremstå som udlejer på lejekontrakten, ligesom ejeren personligt skal underskrive kontrakten.

Dette gælder, uanset om ejeren i skattemæssig henseende måtte vælge at anvende den såkaldte virksomhedsskatteordning ved den skattemæssige opgørelse af indkomsten fra udlejningen. Virksomhedsskatteordningen er et særligt beskatningssystem, som en erhvervsdrivende skatteyder kan vælge at anvende ved opgørelsen af indkomst fra den

Offentliggjort d. 3. september 2011

erhvervsmæssige virksomhed, herunder boligudlejning. Virksomhedsskatteordningen har derimod intet at gøre med, hvem der er rette udlejer i relation til lejelovgivningen.

Ejer boligejeren et selskab, kan boligen altså ikke udlejes ”gennem selskabet”, da boligejeren - og ikke selskabet - er tinglyst ejer af ejendommen. Boligejeren kan dog udleje boligen til selskabet, og selskabet kan herefter som lejer *fremleje* boligen til tredjemand i henhold til en fremlejekontrakt. Men som nævnt ovenfor er det ikke givet, at dette vil give boligejeren en bedre retsstilling.

Skattemæssige forhold

Skattemæssigt er der næppe andet og mere at sige, end at boligejeren skal forholde sig på samme måde som alle andre, der udlejer en fast ejendom. Det betyder kort sagt, at han skal beskattes af lejeindtægten, men kan fratække omkostninger ved drift af ejendommen.

Anvendes virksomhedsskatteordningen, kan renteudgifter vedrørende ejendommen fradrages med fuld skatteeffekt. Om det – alt taget i betragtning – vil være en fordel at anvende virksomhedsskatteordningen, beror på en konkret vurdering. Jeg vil her anbefale, at man retter henvendelse til en revisor for en nærmere opgørelse af fordele og ulemper ved anvendelse af virksomhedsskatteordningen.

Afslutningsvis skal fremhæves, at en allerede opnået mulighed for ejeren for skattefrit salg af ejerboligen, ikke bortfalder som følge af udlejning. Dette gælder, selv om ejeren anvender virksomhedsskatteordningen. Dog må der her peges på en mulig faldgruppe: Hvis lejeren anvender ejendommen til andet end beboelse, eksempelvis som institution, børnepasning eller andet, og ejendommen herefter sælges, vil den oprindelige mulighed for skattefrit salg af ejendommen efter den såkaldte parcelhusregel bortfalde. Jeg har tidligere omtalt denne problemstilling i Spørg om Penge, bl.a. den 24. april 2010. Ejeren bør derfor i lejekontrakten sikre sig, at ejendommen kun må anvendes til beboelse. Dette gælder dog kun, hvis ejeren forventer at sælge ejendommen med en gevinst. Forventes et tab ved salg af ejendommen, kan det naturligvis omvendt være en fordel at få ejen-

Offentliggjort d. 3. september 2011

dommen ud af det skattefrie område, hvor gevinst ikke beskattes og tab ikke kan fratrækkes. Og så gælder det om at få udlejet ejendommen til en institution eller lignende.

— o —