Offentliggjort d. 30. marts 2019

Korttidsudlejning af egen bolig – hvad må man?©

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

En række af Folketingets partier indgik i maj 2018 en aftale om ”Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien”. Med et lovforslag fra Erhvervsministeren fra 27. februar 2019 [(1)] er det tanken at gennemføre partiernes aftale om fremtidige regler for udlejning af egen bolig.

Det er næppe nogen nyhed, at en markant udvikling i ”dele- og platformsøkonomien” gennem de senere år har affødt nye udfordringer bl.a. og måske navnlig på skatteområdet. Muligheden for at opnå nye eller supplerende indkomster udenfor de hidtil kendte kanaler stiller således nye krav til skattemyndighederne og måske særligt krav om nye løsninger, herunder kontrolsystemer, hvis ønsket er at sikre en effektiv beskatning. Det kom f.eks. klart frem i Über-sagerne.

I en pressemeddelelse fra Skatteministeriet blev det da også lanceret som en ”historisk samarbejdsaftale”, da de danske skattemyndigheder indgik en samarbejdsaftale med Airbnb om automatisk indberetning af Airbnb-brugeres lejeindtægter til skattevæsenet.

Samme udvikling rejser også nye udfordringer på andre retsområder.

[1] L 188 2018/19, Fremsat den 27. februar 2019 af erhvervsministeren (Rasmus Jarlov)

Offentliggjort d. 30. marts 2019

Aftalen om ”Bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformsøkonomien” indeholder således også en aftale om lovændringer vedrørende adgangen til at anvende egen helårsbolig til udlejning af boligen i sin helhed til ferie- og fritidsformål. De foreslåede lovændringer om brug af egen helårsbolig til udlejningsformål omtales nærmere nedenfor.

Mest interessant er måske i denne sammenhæng den direkte sammenkobling mellem på den ene side reglerne om adgang til (overhovedet) at anvende egen helårsbolig til udlejning til ferieformål m.v. og på den anden side skattereglerne for indkomst fra denne type udlejning.

En sådan sammenkobling er en nydannelse i forhold til de gældende regler i sommerhusloven om udlejning af sommerhuse. Hverken i skattelovgivningen eller i sommerhusloven er der således nogen forbindelse mellem *på den ene side* omfanget af lovlig udlejning i løbet af året og *på den anden side* skattereglerne for indkomst fra sommerhusudlejning.

Udlejning af egen helårsbolig til ferie- eller fritidsformål m.v.

Adgangen til at udleje **egen helårsbolig** i sin helhed til **ferie- eller fritidsformål m.v.** er i dag reguleret, dels i sommerhusloven, og dels i boligreguleringsloven.

Sommerhusloven omfatter – på trods af navnet – lovreglerne om mulighederne for at udleje enhver form for fast ejendom til rekreative formål (ferie- og fritidsformål m.v.) herunder følgelig også udlejning af egen helårsbolig til rekreative formål.

I sommerhusloven stilles i dag krav om en særlig tilladelse til udlejning til **ferieformål** m.v., hvis der er tale om erhvervsmæssig udlejning eller udlejning for et længere tidsrum end 1 år. Ved ”erhvervsmæssig udlejning” forstås almindeligvis ”udlejning af en mere professionel karakter”. Krav om tilladelse vil således også kunne være aktuelt, selv om ejeren ikke har udlejning som sit hovederhverv.

Offentliggjort d. 30. marts 2019

Der har dog tilsyneladende ikke hidtil været noget stort behov for at indhente en sådan tilladelse hos Erhvervsstyrelsen, som administrerer reglerne. Af lovforslaget fra februar 2019 fremgår således, at Erhvervsstyrelsen ikke har behandlet nogen sådanne ansøgninger om tilladelse til udlejning af helårsboliger til ferie- eller fritidsformål, og ejheller nogen anmeldelser om udlejning af egen helårsbolig til disse formål.

Udlejning af egen helårsbolig til ferieformål m.v. er endvidere omfattet af begrænsninger fastsat i boligreguleringsloven, der i dag gælder i langt de fleste kommuner, aktuelt i 78 kommuner. I disse kommuner er udgangspunktet, at udlejning af egen helårsbolig til ferieformål m.v. kræver en tilladelse fra kommunen. Det antages dog i praksis, at der uden tilladelse kan ske udlejning i op til 6 uger, uden at dette vurderes at være i strid med loven.

Bor man i en kommune, hvor boligreguleringsloven ikke gælder, er man ikke omfattet af disse begrænsninger.

Forslag til ny regler

Erhvervsministerens lovforslag fra 27. februar 2019 [(2)] er baseret på det udgangspunkt, at det i stigende omfang er blevet attraktivt og populært at udleje egen helårsbolig, f.eks. i forbindelse med ferie eller andre situationer, hvor ejeren eller brugeren i et kortere tidsrum ikke selv anvender boligen.

Lovforslaget tager således særligt sigte på ejerens henholdsvis brugerens egen bolig i sin helhed, dvs. hvad der i lovforslaget betegnes som ”den **fulde** bolig”. Med ”brugeren” tænkes i den forbindelse en lejer, fremlejer eller andelshaver.

Tanken med lovforslaget er – som det siges i forslaget – at ”indføre klare grænser for denne udlejning” og dermed skabe klarhed over, i hvor lang tid en ejer eller bruger må udleje sin egen fulde helårsbolig til ferieformål mv.

---

[2] L 188 2018/19, Fremsat den 27. februar 2019 af erhvervsministeren (Rasmus Jarlov)

Offentliggjort d. 30. marts 2019

Hensigten er her at indføre regler for denne situation i to tempi:

1. maj 2019 - 1. januar 2021

For perioden fra 1. maj 2019 og forventeligt frem til 1. januar 2021 foreslås den regel, at ejere og brugere højst må udleje egen bolig i sin helhed til ferieformål m.v. i 70 dage pr. kalenderår.

Det er for denne periode videre tanken at give kommunerne mulighed for at hæve denne grænse på 70 dage til 100 dage pr. kalenderår.

I denne periode, dvs. 1. maj 2019 - 1. januar 2021, vil 70-dages grænsen gælde, uanset om ejeren m.v. selv formidler udlejningen, eller om udlejningen formidles af en virksomhed, der indberetter indtægterne til skattemyndighederne.

1. januar 2021 og fremefter

Forventeligt fra den 1. januar 2021 er det herefter tanken, at ejere m.v., der selv udlejer egen fulde helårsbolig til ferieformål m.v., vil kunne udleje boligen i op til 30 dage pr. kalenderår.

Ejere m.v., der udelukkende udlejer gennem en eller flere formidlingsvirksomheder, som indberetter indtægterne til skattemyndighederne, vil derimod kunne udleje boligen i op til 70 dage pr. kalenderår. Grænsen på 70 dage vil den enkelte kommune endvidere kunne hæve til 100 dage pr. kalenderår.

Det er herved præciseret i lovforslaget, at anvender man som ejer m.v. begge fremgangsmåder, vil ejeren mv. kun kunne udleje boligen i op til 30 dage om året. Dagsbegrænsningen er knyttet til boligen, og ikke eksempelvis til, hvilke personer i husstanden, der forestår udlejningen. Men efter salg, genudlejning m.v. af boligen, medregnes ikke de tidligere beboeres udlejning i samme kalenderår.

Opgørelse af grænsen på 30/70/100 dage

Ved vurderingen af, om grænserne på 30/70/100 dage er overholdt, medregnes det samlede antal af udlejningsdage i det pågældende kalenderår. Ved hvert nyt kalenderår påbegyndes en ny opgørelsesperiode.

Lovlig udlejning efter boligreguleringsloven

Samtidig med forslaget til de ovenfor omtalte nye regler foreslås boligreguleringsloven ændret og tilpasset de ny regler, således at en lovlig udlejning efter disse regler også vil være lovlig efter boligreguleringsloven, dvs. at det ikke vil være nødvendigt at indhente kommunens tilladelse efter boligreguleringsloven til ejerens/lejerens udlejning af den fulde bolig til ferieformål mv.

Hvornår er det tale om egen bolig?

Regler af denne karakter rejser selvsagt spørgsmålet om, hvornår en konkret bolig kan anses som ejerens ”egen helårsbolig”. Dette spørgsmål skal ifølge lovforslaget afgøres ud fra en ”samlet vurdering”, hvor ejerens eller brugerens bopælsregistrering i CPR kan indgå som ét af flere forhold. I bopælsregistreringen i CPR kan man kun have én fast helårsbolig.

Det er, i sagens natur, en forudsætning for at anse en bolig som ejerens egen helårsbolig, at anvendelsen af den pågældende bolig som helårsbolig er lovlig efter øvrig lovgivning, herunder planloven og boligreguleringsloven. De helårsboliger, der herefter vil være omfattet, er som udgangspunkt ejer-, lejer- og andelsboliger samt sommerhuse og andre fritidsboliger, der efter planloven, herunder ”pensionistreglen” [(3)], lovligt kan anvendes som helårsbolig.

De foreslåede bestemmelser vil derimod ikke omfatte udlejning til ferieformål mv. af ”hele” ejendomme, som ikke tjener til en ejers eller brugers fulde helårsbolig. Det bety-

---

[3] Jf. nærmere artiklerne på Vidensportalen V.dk ” Det bliver nemmere at være sommerhusejer – også skattemæssigt” fra 25/2 2017 samt ”Subjektiv skattepligt – udkast til styresignal om sommerhuse, som pensionister efter planloven kan anvende som bolig hele året” fra 28/2 2017.

der bl.a., at udlejning af sommerhuse og andre fritidsboliger ikke er omfattet af reglerne. Heller ikke ”flexboliger”, dvs. helårsboliger, der med tilladelse fra kommunen anvendes som fritidsbolig, vil være omfattet. Og særligt vil de foreslåede bestemmelser heller ikke omfatte udlejning af ét eller flere værelser i en helårsbolig.

Adgangen til at udleje sådanne sommerhuse, fritidsboliger, flexboliger, enkeltværelser m.v. vil derfor fortsat være omfattet af reglerne i sommerhusloven om udlejning af hus eller husrum til ferieformål m.v. Det betyder, at der fortsat stilles krav om en særlig tilladelse til udlejning til ferieformål m.v., hvis der er tale om erhvervsmæssig udlejning eller udlejning for et længere tidsrum end 1 år. [(4)]

Det kan tilføjes, at den omstændighed, at der nu fastsættes grænser for lovlig udlejning af en ejers eller lejers udlejning af egen fulde bolig til ferieformål m.v., ikke lemper begrænsninger, der er fastsat andetsteds for en sådan udlejning, herunder begrænsninger i lejelovgivningen om adgang til at udleje boligen til ferieformål m.v.

Tilsyn

Overtrædelse af de kommende regler om lovlig adgang til at udleje egen fulde helårsbolig til ferieformål er sanktioneret med bødestraf, ligesom der vil kunne ske konfiskation af udbytte fra en ulovlig udlejning.

Det er ifølge lovforslaget tanken, at Erhvervsstyrelsen skal føre tilsyn med overholdelse af de kommende regler. Til brug for udøvelsen af dette tilsyn foreslås de kommende regler ledsaget af en række bestemmelser om tilvejebringelse og håndtering af relevante data.

——— o ———

[4] Se nærmere artiklerne ” Flere sommerhuse – erhvervsmæssig udlejning – Landsskatterettens kendelse af 23/6 2014, jr. nr. 14-0164360” fra 26/8 2014 samt artiklen ”Sommerhusudlejning – erhvervsmæssig virksomhed?” fra 30/8 2014 på Vidensportalen V.dk