

Notat om juridisk model for husning af hjemløse unge m.v.

1 Baggrund og problemstilling

Foreningen Hjem til Alle ("Foreningen") er en velgørende forening, som har til formål at stoppe hjemløshed blandt unge, og har b.l.a. med henblik herpå et ønske om at indgå et samarbejde med professionelle private udlejere af boligejendomme om at stille boliger til rådighed for hjemløse unge.

I forlængelse heraf har Foreningen anmodet Accura om at vurdere en juridisk model, hvor private udlejere udlejer boliger direkte til den hjemløse unge som lejer, men hvor udlejer samtidig giver en lejerabat, der ikke kompenseres af en tredjemand.

Dette notat er udarbejdet med henblik på at belyse følgende problemstillinger:

- (i) Mulighederne for at give lejer en lejerabat, herunder at differentiere lejen i op- og nedadgående retning
- (ii) Rabattens skattemæssige virkning

2 Vurdering

Det er vores vurdering, at der er intet lejeretligt til hinder for, at en lejer modtager en lejerabat fra en udlejer, idet alene udlejere af omkostningsbestemte lejemål skal være opmærksomme på, at et mindretal af lejerne efter en helhedsbedømmelse af kontraktens vilkår ikke må stilles ringere end flertallet af lejerne i ejendommen, jf. lejelovens § 22 (lighedsreglen), og TBB 2017.840 V.

Hvis et flertal af lejerne modtager en lejerabat, vil mindretallet ligeledes kunne kræve at få nedsat lejen, således at deres vilkår efter en helhedsbedømmelse ikke er ringere end det flertal, som modtager en evt. rabat. Omvendt må udlejer af omkostningsbestemte ejendomme gerne stille et mindretal af lejerne bedre end flertallet. Der er således intet til hinder for, at udlejer giver et mindretal af lejerne en lejerabat.

I lejemål, hvor der er aftalt fri lejefastsættelse, vil den pågældende lighedsregel under alle omstændigheder ikke finde anvendelse, hvilket omfatter følgende lejemål:

- (i) Lejeforhold om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, nr. 1

- (ii) Lejeforhold om beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 eller inden denne dato lovligt udelukkende benyttede til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål
- (iii) Lejeforhold om nyindrettede beboelseslejligheder eller nyindrettede enkeltværelser i tagetager, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registeret som beboelse.
- (iv) Lejeforhold om nyindrettede beboelseslejligheder eller nyindrettede enkeltværelser i ny påbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Det er ligeledes vores vurdering, at en lejerabat, som ydes af en udlejer, som udgangspunkt vil være en skattefri rabat, idet skattemyndighederne har accepteret, at et prisnedslag mellem to uafhængige parter ikke får skattemæssige konsekvenser for den, som modtager rabatten.

Vi har uddybet vores vurdering samt grundlaget herfor nedenfor.

3 Lejerabatter

Som udgangspunkt er der ingen regler i lejelovgivningen, som forhindrer udlejer i at give lejer en lejerabat, idet reglerne om lejens fastsættelse alene ikke må fraviges til skade for lejeren, jf. lejelovens § 41, stk. 1, § 53, stk. 1, og § 56, stk. 1. En aftale om at yde lejer en lejerabat vil givetvis ikke være til skade for lejeren.

3.1 Lighedsreglen, jf. lejelovens § 22

Udlejere af omkostningsbestemte ejendomme bør dog være opmærksomme på den såkaldte lighedsregel, jf. lejelovens § 22, stk. 1 finder anvendelse.

Omkostningsbestemte ejendomme er ejendomme beliggende i en reguleret kommune, hvor reglerne om omkostningsbestemt husleje finder anvendelse, jf. lejelovens § 6 samt kapitel 3, og hvor der pr. 1. januar 1995 var mere end seks beboelseslejligheder, jf. lejelovens § 7.

Efter lejelovens § 22, stk. 1 kan der ved lejeaftalens indgåelse ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Der skal foretages en helhedsbedømmelse af samtlige lejeres vilkår, og derfor vil en forskel i lejen ikke i sig selv betyde, at der er lejere som bor på mere byrdefulde vilkår end de øvrige lejere i ejendommen. Har en lejer f.eks. en højere leje i ejendommen end de øvrige lejere, vil dette ikke være mere byrdefuldt, hvis den pågældende kompenseres på anden vis, f.eks. grundet en øget fremlejeret, eller færre vedligeholdelsesmæssige forpligtelser.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at lejerne i ejendommen stilles ensartet, men er efter retspraksis blevet tolket således, at reglen ikke forhindrer, at et mindretal af lejere i ejendommen bor på mere favorable vilkår, jf. landsrettens dom refereret i TBB 2017.840 V.

Landsretsdommen omhandlede en udlejningsejendom med ca. 200 lejemål, som blev overtaget af en andelsboligforening i 2000 stiftet af et flertal af lejerne, hvor et mindretal på ca. 50 fortsatte deres lejemål på uændrede vilkår ("Gamle Lejere"). I 2006 solgte andelsboligforeningen ejendommen videre til en investor, der ville udleje ejendommen, hvor der på tidspunktet fortsat var 34 Gamle Lejere tilbage i ejendommen med en leje på kr. 730 pr. m² samt 105 tidligere andelshavere, der alle havde en leje på kr. 1.050 pr. m² årligt. Investoren udlejede de resterende ca. lejemål ud til nye lejere til samme leje pr. m², som de tidligere andelshavere, dvs. kr. 1050 pr. m². De nye lejere klagede over lejens størrelse, idet de mente, at de boede på ringere vilkår end andre lejere i ejendommen. Landsretten fandt, at alene et mindretal af lejerne betalte en lavere leje, hvorfor lejen ikke blev nedsat.

Der er således intet til hinder for, at udlejer selv i omkostningsbestemte ejendomme differentierer lejen, og giver et mindretal af lejerne en lejerabat. Indeholder en ejendom eksempelvis 10 lejemål, vil det være lovligt for udlejer at give en lejerabat til 4 ud af 10 lejemål.

3.1.1 Fri lejefastsættelse

I lejemål omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse, jf. lejelovens § 54 vil lighedsreglen ikke finde anvendelse, idet de sædvanlige begrænsninger i lejens fastsættelse undtagelsesvist vil være fraveget og lejen fastsat frit.

Dette gælder:

- (v) Lejeforhold om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, nr. 1
- (vi) Lejeforhold om beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 eller inden denne dato lovligt udelukkende benyttede til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål
- (vii) Lejeforhold om nyindrettede beboelseslejligheder eller nyindrettede enkeltværelser i tagetager, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registeret som beboelse.
- (viii) Lejeforhold om nyindrettede beboelseslejligheder eller nyindrettede enkeltværelser i ny påbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

I ovenstående lejemål er det således muligt, at differentierer lejen i såvel op- som nedadgående retning, uanset om dette medfører, at den pågældende lejer samlet set bor på mere byrdefulde vilkår end de øvrige lejere i ejendommen.

Det er dog et krav, at der i den pågældende lejeaftale er aftalt, at lejen skal fastsættes frit. Et lejemål er således ikke automatisk omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse alene fordi, at lejligheden f.eks. er beliggende i en ejendom taget i brug efter 31. december 1991.

4 Rabattens skattemæssige virkning

Som hovedregel medregnes alle indtægter ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst uden hensyntagen til de omstændigheder, der har ført til erhvervelsen. Dette gælder både engangsindtægter og tilbagevendende indtægter, og uanset om ydelsen modtages i form af penge eller i form af naturalier.

En "rabat" kan derfor, hvor den indeholder et egentligt gave- eller tilskudselement, eller et element af overskudsdeling, være skattepligtig for modtageren.

Modsat vil egentlige rabatter, forstået som prisnedslag, aftalt imellem uafhængige tredjeparter, oftest accepteres som sådan af skattemyndighederne og derfor ikke være skattepligtige. Et prisnedslag må dog, efter omstændighederne, kunne nå et niveau, hvor det antager gavekarakter. Efter vores vurdering, vil man formentlig her bl.a. kunne se til, hvorvidt den pris, der tages, reelt ligger under udlejerens faktiske omkostninger.

Vurderingen vil skulle foretages konkret og baseret på det samlede kontraktgrundlag imellem parterne, hvorfor forholdet også har været genstand for administrativ praksis:

Definitionen af en rabat i skattemæssig forstand kan illustreres i Skatterådets bindende svar af 22. maj 2007 (SKM2007.377.SR), i hvilket betingelser for kvalifikation som en skatteretlig "rabat" angives. Heraf følger, at rabatordningen størrelse skal være endeligt fastsat og kendt for forbrugeren forud for rabatperiodens begyndelse.

Af Skatterådets bindende svar af 15. december 2009 (SKM2010.25.SR) kvalificeres dette, idet der ved en rabat forstås en prisreduktion, hvis størrelse er endeligt fastsat og køberen bekendt ved hvert enkelt køb.

I Skatterådets bindende svar af 25. maj 2010 (SKM2010.348.SR) sonderer Skatterådet mellem rabat og indtægt, idet provision for en kundes egne køb af Skatterådet betragtes som en rabat, mens provision for andre kunders køb, anses som skattepligtig indkomst, da provisionen kan betragtes som en aflønning for erhvervelse af øvrige kunder.

I den påtænkte model forstår vi, at det beløb, som lejen reduceres med, tiltænkes fastsat på forhånd, altså forud for den lejeperiode, som rabatten angår. Vi antager i den forbindelse, at de lejere, der er omfattet af rabatordningen, må være bekendte med lejens størrelse og rabatten forud for huslejeindbetalingerne i den pågældende periode.

Der foreligger ikke oplysninger, der indikerer, at der er tale om deling af overskud ved udlejningsforretningen, og det forudsættes også – modsat – at lejen ikke sættes til et niveau under udlejerens omkostninger. Lejer og udlejer må antages at være uafhængige og – uanset det velgørende element – antages til en vis grad at have modstridende økonomiske interesser i lejeforholdet.

Efter vores vurdering, vil skattemyndighederne derfor, som udgangspunkt, næppe have anledning til at anfægte, at aftalen mellem udlejer og lejer er på markedsvilkår og derfor ikke indeholder et skattepligtigt gaveelement.

Det vil, efter vores opfattelse, bestyrke at rabatten kan anerkendes som en sådan, hvis lejekontrakterne til de hjemløse unge udformes efter samme objektive kriterier, herunder f.eks. at lejerens formue skal være under et vist niveau, og med enslydende husleje for lejere i samme "gruppe", idet dette vil tale for, at der er tale om en fælles rabatordning.

På baggrund af ovenstående, er det således vores opfattelse, at huslejenedsættelsen skattemæssigt bør kunne kvalificeres som en rabat, der er skattefri for de lejere, der er omfattet af ordningen. Vi anbefaler dog, at den endelige model og kontraktvilkår underkastes en fornyet skatteretlig vurdering.

Patrick Viggo Møller
Advokat