

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

KEN nr 10068 af 26/09/2008 (Gældende)

Variable omkostninger ved opdeling og udlejning af en ejerlejlighed i et eller flere lejemål

Ministerium: Beskæftigelsesministeriet

Journalnummer: Arbejdsmarkedets Ankenævn, j. nr.
5100201-07

Variable omkostninger ved opdeling og udlejning af en ejerlejlighed i et eller flere lejemål

Resumé

Arbejdsmarkedets Ankenævn har genoptaget en sag, hvor medlemmet havde søgt om efterløn og tilladelse til samtidig at videreføre selvstændig virksomhed i form af udlejning af en ejerlejlighed som bibeskæftigelse.

Medlemmet havde ejet en ejerlejlighed siden 1995, og havde siden 1. januar 2003 lejet lejligheden ud til egne børn og andre unge i deres studietid. Dette blev anset som selvstændig virksomhed i arbejdsløshedsforsikringslovgivningens forstand. Medlemmet fik ikke tilladelse til at videreføre udlejningsvirksomheden samtidig med efterløn, fordi fællesudgifterne ikke kunne trækkes fra og dækningsbidrag 1 derfor oversteg den fastsatte grænse.

Arbejdsmarkedets Ankenævn genoptog sagen efter anbefaling fra Folketingets Ombudsmand med henblik på en konkret vurdering af, hvorvidt de enkelte omkostninger, der var forbundet med lejligheden, var variable og derfor kunne fratrækkes i nettoomsætningen som vareforbrug ved beregning af dækningsbidrag 1.

Arbejdsmarkedets Ankenævn ændrede Arbejdsdirektoratets afgørelse, idet en del af de udgifter, som var indbefattet i lejlighedens andel af fællesudgifterne ud fra en konkret vurdering måtte anses for at være variable, når man så på om antallet af beboere (lejemål) i lejligheden påvirkede udgifternes størrelse.

På møde den 25. september 2008 har Arbejdsmarkedets Ankenævn genoptaget Deres sag på grundlag af en foreløbig udtalelse fra Folketingets Ombudsmand.

Nævnet traf denne

A F G Ø R E L S E

De får tilladelse til at videreføre Deres udlejningsvirksomhed sideløbende med efterløn.

Ankenævnet ophæver således nævnets afgørelse dateret den 23. maj 2006 og ændrer Arbejdsdirektoratets afgørelse af den 21. december 2005.

B E G R U N D E L S E

Ankenævnet har lagt til grund, at

- De siden 1. januar 2003 har lejet Deres ejerlejlighed ud til Deres egne børn og andre unge i deres studietid
- De skattemæssigt angiver over-/underskud af selvstændig virksomhed
- Deres udlejning af lejligheden er omfattet af reglen om virksomhedsbeskatning
- De har oplyst, at De i 2004 har haft en omsætning på 90.600 kr.
- De har oplyst, at De for 2005 forventede en omsætning på 85.000 kr. med et dækningsbidrag 1 på ca. 20.000 kr.
- De har oplyst, at årsagen til, at huslejeindtægten var mindre i 2005 end i 2004 var, at der var sket udskiftning af lejere, og at et værelse havde stået tomt i nogle måneder
- De har oplyst, at De har været beskæftiget i virksomheden ca. 15-30 minutter om ugen, og at De fremover forventer at være beskæftiget fra ca. 0 til 15 minutter om ugen, og at Deres arbejdsopgaver vil være ind- og udbetalinger samt regnskab til revisoren m.v.

- De har oplyst, at en revisor laver regnskabet, at lejerne står for den indvendige vedligeholdelse, og at ejerforeningen varetager den udvendige vedligeholdelse samt varme- og vandopkrævninger og viceværtsfunktioner.

Arbejdsmarkedets Ankenævn har ud fra disse oplysninger lagt til grund, at De driver selvstændig virksomhed.

Efter reglerne kan et medlem få tilladelse til at videreføre en selvstændig virksomhed som bibeskæftigelse samtidig med efterløn, såfremt medlemmet sandsynliggør, at virksomheden kan holdes inden for de i loven fastsatte rammer. Grænserne er, jf. lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 708 af 13. august 2003, § 74 f, stk. 4, at arbejdstiden i virksomheden kan holdes under 400 timer pr. år, og at virksomhedens indtægter ikke overstiger 50.000 kr. pr. år. Beløbet reguleres hvert år, og udgør 58.076 i 2004 og 59.238 kr. for 2005.

Ankenævnet finder det sandsynliggjort, at virksomhedens indtægt ikke vil overstige den fastsatte grænse for dækningsbidrag 1.

Ankenævnet har herved lagt vægt på, at virksomheden før har været drevet med et dækningsbidrag 1, der ikke overstiger det tilladte, og at De har sandsynliggjort, at De kan fortsætte virksomheden, således at virksomheden ikke overstiger de af loven opstillede økonomiske rammer.

Det bemærkes i den forbindelse, at der ved en virksomheds indtægt (dækningsbidrag 1) forstås nettoomsætningen fratrullet vareforbrug. Vareforbruget betegnes som de direkte variable omkostninger, som er afledt af varesalget eller tjenesteydelsen. Vareforbruget vil således variere i størrelse afhængig af varesalget, tjenesteydelsen eller driftens størrelse.

Arbejdsmarkedets Ankenævn har derfor foretaget en konkret vurdering af de enkelte udgifter, som var forbundet med lejligheder i 2004, herunder de poster, der indgår i Deres andel af fællesudgifterne.

Ud fra den vurdering finder Arbejdsmarkedets Ankenævn at følgende poster må anses for at være variable:

Varme	9.971,00 kr.
El og gas	6.171,00 kr.
VVS-arbejde	4.371,00 kr.
El-arbejde	4.495,00 kr.
I alt	25.008,00 kr.

Endvidere anser nævnet, at Deres andel på 6,6 procent af følgende fællesudgifter er variabel:

	I alt	Deres andel
Reparation og vedligeholdelse	23.145,00 kr.	1.527,57 kr.
Større vedligeholdelse	78.225,00 kr.	3.636,30 kr.
Vand, vandaflædningsafgift og renovation	90.271,00 kr.	5.957,89 kr.
Elektricitet	9.744,00 kr.	643,10 kr.
Vicevært og rengøring 8)	63.239,00 kr.	4.173,77 kr.
Omkostninger	349.531,00 kr.	15.938,63 kr.
Omkostninger i øvrigt		25.000,00 kr.
Variable omkostninger i alt		40.946,63 kr.
Indtægter	90.600,00 kr.	
Variabel omkostninger		40.946,63 kr.
Dækningsbidrag 1 i 2004		49.653,37 kr.

Ankenævnet finder således, at dækningsbidrag 1 for 2004 udgør 49.653,37 kr.

Udgifterne til ejendomsskat, samt Deres andel af fællesudgifterne til energistyring, forsikringer, kabel TV, varmeregnskab, revision og regnskabsmæssig assistance, foreningsomkostninger og administration anses derimod ikke for at være udgifter, der er afhængig af antallet af beboere i Deres lejlighed. Disse udgifter kan derfor ikke fratrækkes i indtægten.

Ud fra vurderingen af at en del af Deres andel af fællesudgifterne skal betragtes som variable omkostninger, der kan fradrags i indtægten, finder nævnet, at De har sandsynliggjort, at dækningsbidrag 1 ligger inden for lovgivningens rammer.

R E G L E R

Ankenævnet henviser til

- § 74 f, stk. 4 i lov om arbejdsløshedsforsikring mv., jf. lovbekendtgørelse nr. 708 af 13. august 2003
- § 15, stk. 1-3 samt stk. 6 og 7, i Direktoratet for Arbejdsløshedsforsikringens bekendtgørelse nr. 315 af 20. maj 1999 om selvstændig virksomhed samtidig med efterløn, som er ændret ved Arbejdsdirektoratets bekendtgørelse nr. 591 af 22. juni 2001 og nr. 849 af 16. oktober 2002
- § 2, i Arbejdsdirektoratets bekendtgørelse nr. 556 af 3. juli 2002 om optagelse som selvstændig erhvervsdrivende i en a-kasse.

O P L Y S N I N G E R N E I S A G E N

Sagen er afgjort på grundlag af de akter, som ankenævnet har modtaget fra direktoratet samt

- Deres brev af den 25. november 2007 til Folketingets Ombudsmand
- Deres brev af den 11. marts 2008 til Folketingets Ombudsmand
- Foreløbig redegørelse af den 4. juli 2008 fra Folketingets Ombudsmand.

På ankenævnets vegne

De kan læse om afgørelsens retlige grundlag på de følgende sider.

Kopi til:

[Adressat udeladt]

Arbejdsdirektoratet, Stormgade 10, Postboks 1103, 1009 København K.

Folketingets Ombudsmand, Gammel Torv 22, 1457 København K J.nr.

Regler

Lov om arbejdsløshedsforsikring mv., jf. lovbekendtgørelse nr. 708 af 13. august 2003

...

Kapitel 11 a

Efterløn

Efterløn til medlemmer, der fylder 60 år den 1. juli 1999 eller senere

...

Arbejde i efterlønsperioden

...

§ 74 f. ...

Stk. 4. Direktøren for Arbejdsdirektoratet kan tillade, at et medlem kan videreføre eller påbegynde selvstændig virksomhed som bibeskæftigelse i efterlønsperioden, hvis medlemmet sandsynliggør, at arbejdstiden i virksomheden kan holdes under 400 timer pr. år. Virksomhedens indtægt må ikke overstige 50.000 kr. pr. år. Beløbet reguleres med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent. Hvis virksomheden drives som interessentskab, medregnes alene medlemmets personlige arbejdstid i virksomheden, og indtægten opgøres alene i forhold til medlemmets ideelle andel af virksomheden.

...

Stk. 11. Direktøren for Arbejdsdirektoratet fastsætter efter forhandling med Beskæftigelsesrådet nærmere regler om selvstændig virksomhed i efterlønsperioden, herunder om definition af indtægt, jf. stk. 4. Der fastsættes endvidere regler om, at der kan ske opgørelse af indtægt efter virksomhedens regnskabsår i stedet for kalenderåret, og om, at ved overgang til efterløn i et kalenderår nedsættes de i stk. 2 og 4 anførte timetal og indkomstbegrænsninger forholdsmæssigt.

Direktoratet for Arbejdsløshedsforsikringens bekendtgørelse nr. 315 af 20. maj 1999 om selvstændig virksomhed samtidig med efterløn, som er ændret ved Arbejdsdirektoratets bekendtgørelse nr. 591 af 22. juni 2001 og nr. 849 af 16. oktober 2002

...

Kapitel 3

Selvstændig virksomhed som bibeskæftigelse

Betingelser

§ 15. Direktøren for Arbejdsløshedsforsikringen kan efter indstilling fra a-kassen tillade drift af selvstændig virksomhed som bibeskæftigelse i perioden med efterløn, jf. § 74 f, stk. 4, i loven.

Stk. 2. Medlemmet skal sandsynliggøre, at den samlede arbejdstid i virksomheden højst udgør 400 timer pr. kalenderår, jf. dog stk. 4.

Stk. 3. Virksomhedens indtægt må ikke overstige 50.000 kr. pr. regnskabsår, jf. dog § 16, stk. 2. Ved indtægt forstås virksomhedens dækningsbidrag 1, det vil sige nettoomsætning fratrukket vareforbrug, jf. dog stk. 4.

Stk. 4. For interessentskaber skal medlemmet sandsynliggøre, at medlemmets personlige arbejdstid i virksomheden højst udgør 400 timer pr. kalenderår, jf. stk. 2. Indtægten, jf. stk. 3, ved interessentskabet opgøres i forhold til medlemmets ideelle andel af interessentskabet. Medlemmets virksomhed udgør alene medlemmets ideelle andel af det samlede interessentskab.

Stk. 5. Et medlem, der søger om tilladelse til at videreføre en eksisterende bibeskæftigelse, skal oplyse virksomhedens indtægt for hele regnskabsåret før overgang til efterløn. Oplysningerne skal være attesteret af en registreret revisor, en statsautoriseret revisor, eller en særligt sagkyndig, jf. § 30 i bekendtgørelse nr. 426 af 23. maj 2001 om støtteordning for yngre jordbrugere. Der skal fremlægges en attesteret specifikation af den attesterede indtægt, hvis a-kassen eller direktøren for Arbejdsdirektoratet beder herom. For interessentskaber skal indtægten af medlemmets ideelle andel af virksomheden attesteres, jf. stk. 4.

Stk. 6. Har virksomheden før været drevet i større omfang end nævnt i stk. 2, 3 og 4, herunder som hovedbeskæftigelse, skal medlemmet sandsynliggøre, at arbejdstiden varigt er nedsat til højst 400 timer, og at indtægten varigt er nedsat til højst 50.000 kr. pr. regnskabsår.

Stk. 7. Et medlem, der søger om tilladelse til at påbegynde eller videreføre en virksomhed, skal blandt andet oplyse om virksomhedens art, omfang, kundegrundlag, tilrettelæggelse af arbejdet, forventet tidsforbrug samt forventet indtægt.

Arbejdsdirektoratets bekendtgørelse nr. 556 af 3. juli 2002 om optagelse som selvstændig erhvervsdrivende i en a-kasse

...

Selvstændig erhvervsvirksomhed

§ 2. Selvstændig erhvervsvirksomhed udøves ved beskæftigelse for egen eller ægtefællens regning og risiko og med det formål at opnå økonomisk udbytte.

Stk. 2. Beskæftigelsen anses altid for selvstændig erhvervsvirksomhed, hvis pågældende

- 1) har henlagt midler til investeringsfonds,
- 2) har ansat arbejdskraft,
- 3) har overført beløb til beskatning som medarbejdende ægtefælle,
- 4) har foretaget varelagernedskrivninger eller skattemæssige fradrag for driftsudgifter og afskrivning på driftsmidler efter de for selvstændige erhvervsdrivende gældende regler,
- 5) er omfattet af en kollektiv overenskomst som arbejdsgiver eller er medlem af en arbejdsgiverorganisation, eller
- 6) er omfattet af mindst 2 af forholdene i stk. 3.

Stk. 3. Beskæftigelsen vil som udgangspunkt blive anset for selvstændig erhvervsvirksomhed, hvis pågældende

- 1) eller virksomheden er momsregistreret, eller ydelsen faktureres med tillæg af moms,
- 2) skattemæssigt angiver over-/underskud af selvstændig virksomhed,
- 3) på selvangivelsen for et givet indkomstår har tilkendegivet, at indkomsten ønskes beskattet efter virksomhedsskatteloven, eller
- 4) er deltager i et interessentskab.

Stk. 4. I øvrige tilfælde foretages en konkret vurdering efter stk. 1.

...