

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

2010/1 BSF 114 (Gældende)

Forslag til folketingsbeslutning om forrentning af lejers indbetalinger til depositum, forudbetalt leje og udvendig og indvendig vedligeholdelse

Ministerium: Folketinget

Fremsat den 1. april 2011 af Thomas Jensen (S), Yildiz Akdogan (S), Sophie Hæstorp Andersen (S), René Skau Björnsson (S), Bjarne Laustsen (S) og Rasmus Prehn (S)

Forslag til folketingsbeslutning

om forrentning af lejers indbetalinger til depositum, forudbetalt leje og udvendig og indvendig vedligeholdelse

Folketinget pålægger regeringen senest ved næste folketingsårs start at fremsætte lovforslag, der skal sikre:

- 1) At lejerens indbetalinger til depositum og forudbetalt leje forrentes svarende til diskontoen og tilfalder leje-ren.
- 2) At lejerens indbetalinger til indvendig vedligeholdelse og lejers betaling til vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 forrentes svarende til diskontoen og tilfalder disse konti.

Bemærkninger til forslaget

Lejelovene for det private lejemålsmarked giver i dag mulighed for, at udlejer både i privat udlejningsbyggeri og i alment boligbyggeri kan kræve et depositum på op til 3 måneders husleje ved indgåelse af en lejekontrakt. Derudover kan udlejer kræve op til 3 måneders forudbetalt husleje. Disse beløb kan udlejer kræve forhøjet i takt med, at huslejen stiger. (jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010 om leje og lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010 om leje af almene boliger).

Langt de fleste udlejere anvender betaling af depositum som en sikkerhedsstillelse ved indgåelse af et lejemål. Socialdemokraterne finder, at brugen af depositum er en god måde at stille sikkerhed på for både lejer og udlejer ved indgåelse af et lejemål.

Socialdemokraterne mener dog også, at det må være rimeligt, at de penge, som lejer indbetaler som sikkerhed, forrentes til fordel for lejer, således at det svarer til at stille en sikkerhed i banken frem for hos udlejer.

Socialdemokraterne foreslår derfor, at det depositum og den forudbetalte leje, som lejer indbetaler til udlejer, fremover forrentes svarende til diskontoen og tilfalder lejer.

Socialdemokraterne foreslår endvidere, at de beløb, som lejer indbetaler til indvendig og udvendig vedligeholdelse, forrentes tilsvarende og tilfalder disse konti. På den måde vil renterne af de indbetalte beløb også komme lejerne til gode.

Bemærkninger til forslagens enkelte punkter

Ad 1

Depositum og forudbetalt leje er penge, som lejer betaler til udlejer inden lejeperiodens start. Et depositum står som sikkerhed for de udgifter, der måtte være, når lejer fraflytter lejligheden, mens restbeløbet, efter modregning af udlejerens eventuelle krav, udbetales til lejer, når lejeaftalen ophører. Forudbetalt leje er beregnet på at kunne »bos op« i perioden fra et lejemål er opsagt, og indtil lejer fraflytter dette.

Ad 2

Lejers betaling efter boligreguleringslovens § 18 (konto for udvendig vedligeholdelse) er ikke penge, som tilhører lejer som sådan og som denne frit kan disponere over, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010 om midlertidig regulering af boligforholdene. Det er beløb, som lejer som led i opfyldelsen af dennes vedligeholdelsespligt skal afsætte på en særlig konto.

Lejers indbetaling til konto for indvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens § 22, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010 om leje, er heller ikke penge, som tilhører lejer som sådan og som denne frit kan disponere over. Det er beløb, som lejer og udlejer efter lejelovens § 24 kan aftale, om lejer som led i opfyldelsen af dennes vedligeholdelsespligt skal afsætte på en særlig konto.

Skattemæssige konsekvenser for lejere

De skattemæssige konsekvenser af forslaget er belyst af den daværende skatteminister i svar til Boligudvalget på spørgsmål 57 af 19. februar 2009. (2008-09, BOU, alm. del, spørgsmål 57). Princippet er, at renteindtægter på fordringer er skattepligtige, jf. statsskattelovens § 4. Det anføres i ministerens svar, at udgangspunktet er, at renteindtægter vedrørende fordringer beskattes på forfaldstidspunktet. Renterne skal således beskattes i det indkomstår, hvori de forfalder, og dette uanset om de hæves eller anvendes i samme indkomstår eller først i et senere indkomstår. En undtagelse til udgangspunktet er, at renter af

indestående på bank- og sparekassekonti skal medregnes til indkomsten i det år, hvor renterne tilskrives kontoen og dermed er forfaldne til betaling, uanset om renterne hæves eller ej.

Det vil afhænge af den konkrete udformning af forrentningsvilkårene, hvornår eventuelle renter vedrørende en lejers fordringer skal anses for at være forfaldne og dermed skal indgå ved opgørelsen af lejerens skattepligtige indkomst.

Det er SKAT's vurdering, at lejerens har en fordring på såvel det betalte depositum som den forudbetalt leje. Forslagsstillerne ønsker her, at reglerne udformes, således at en beskatning udskydes til udbetalings-tidspunktet.

SKAT finder derimod ikke, at lejerens har en fordring på lejers indbetaling til konto for indvendig vedligeholdelse og betaling efter boligreguleringslovens § 18 (konto for udvendig vedligeholdelse), fordi der ikke er tale om penge, som tilhører lejerens som sådan og som denne frit kan disponere over.

Skriftlig fremsættelse

Thomas Jensen (S):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til folketingsbeslutning om forrentning af lejers indbetalinger til depositum, forudbetalt leje og udvendig og indvendig vedligeholdelse.

(Beslutningsforslag nr. B 114)

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.