

LSR af 19.04.2023 Journalnr. 20-0018061

Objektiv udlejningsværdi ekskl. og inkl. gener fra skimmelsvamp
nedsat - ugyldighed ej godtgjort - officialmaksimen ikke tilsidesat
ved udøvelse af skøn

Landsskatterettens afgørelse

Klagepunkt	Skattestyrelsens afgørelse	Klagerens opfattelse	Landsskatterettens afgørelse
Indkomstår 2016			
Objektiv udlejningsværdi for [adresse1], 2., [by1], ekskl. gener fra skimmelsvamp	96.000 kr.	63.000 kr.	82.800 kr.
Objektiv udlejningsværdi efter nedsættelse grundet skimmelsvamp	84.000 kr.	47.250 kr.	72.450 kr.
Ugyldighed	Nej	Ja	Nej
Indkomstår 2017			
Objektiv udlejningsværdi for [adresse1], 2., [by1], ekskl. gener fra skimmelsvamp.	96.000 kr.	63.000 kr.	82.800 kr.
Objektiv udlejningsværdi efter nedsættelse grundet skimmelsvamp	28.000 kr.	0 kr.	24.150 kr.
Ugyldighed	Nej	Ja	Nej

Faktiske oplysninger

Klageren erhvervede ejendommen [adresse1], [by1] den 1. juni 2015. Klageren har udlejet ejendommen fra den 1. juni 2015 til sin datter.

Det fremgår af lejekontrakten, indgået den 1. juni 2015, at den årlige leje udgjorde 63.000 kr., at boligen er på 94 m² og at den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer.

Det fremgår af BBR-registret, at der er tale om en bolig i en etageejendom med et boligareal på 75 m² og 18 m² erhverv. Det fremgår endvidere, at ejendommen er opført i 1859, at der er tre værelser og to badeværelser.

Klagerens repræsentant har oplyst, at boligarealet i alt udgør 93 m² og at registreringen af erhverv vedrører en tidligere ejers forhold og at dette areal derfor indgår i det samlede boligareal. Der har kun været ét badeværelse i klagerens ejerperiode.

Klagerens repræsentant har forklaret, at ejendommen fra omkring juni-juli 2016 til slutningen af november 2016 fik renoveret facaden, skiftet tag og kvist mm. hvilket forårsagede skimmelsvamp i lejligheden. Der blev i december 2016 fjernet en væg i lejligheden, således at der herefter var ét soveværelse i lejligheden.

Det fremgår af lejerens krav om tilbagebetaling, at der bliver konstateret skimmelsvamp i badeværelset i september 2016, og at lejeren derfor ikke har kunne benytte badeværelset.

Det er ubestridt, at lejemålet var ubeboeligt fra januar 2017 til og med maj måned 2017, hvor badeværelset blev renoveret grundet skimmelsvamp i badeværelset.

Om lejlighedens stand har klagerens repræsentant anført følgende:

“Det bemærkes i øvrigt, at der er tale om en ejerlejlighed der fremstår med en del mangler, som ikke er relateret til entreprisemanglerne. Der er gamle vinduer (husets oprindelige) i stuen. Disse er utætte og gør stuen meget svær at holde varm. Lejligheden ligger lige under ejendommens loftsrum og adskilles kun herfra af et lag brædder (lejlighedens oprindelige træloft). Ovenpå ligger der løs isolering.

Stuens loft er ikke tæt og kold luft fra loftsrummet strømmer ned i lejligheden. Dette er især bekymrende fordi der er op fugtning af skorstenen m.v. pga. det utætte tag. Strøerne under lejlighedens gulvbrædder er nedslidte og mange steder ikke-eksisterende. Gulvet vibrerer derfor kraftigt når der går rundt i stuen. Da den tidligere ejer fjernede badeværelse nr. 2. fjernede han ikke faldstammen og der er gab rundt om denne, sådan at der kan skimtes ned i underboens stue. Gulvet er ødelagt flere steder, hvor badeværelset engang lå. Se fotos af lejligheden vedlagt som bilag 7. Badeværelset fremstår endvidere med mangler, idet fliserne er lagt forkert. Gulvet i badeværelset (der blev lavet i 2017) skal derfor laves om i 2019.”

Klageren har fået lavet undersøgelser af skimmelsvamp i soveværelset og køkkenalrummet. Det fremgår af rapporten, af 9. januar 2018, for undersøgelserne som er lavet i soveværelset at:

“(…)

Konklusion:

På baggrund af analyseresultaterne kan [virksomhed1] konkludere at:

- Der er i de analyseret prøver Mycometer Surface test, er fundet et stort MV. (Mycometer værdi).

Niveauet er meget over normalt baggrunds niveau på grund af vækst af skimmelsvampe

- Resultatet ender alle i kategori C.”

Klagerens repræsentant har oplyst, at soveværelset fortsat er ubeboeligt. Der er blevet foretaget DNA-analyse af testen, som bl.a. viser, at der var forekomst af typer af skimmelsvampe som kan producere mycotoxiner. Af

rapporten om DNA-analysen fremgår det, at testen falder i kategoriseringen D og til kategoriseringen er beskrevet således:

“På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af skimmelsvampe i bygningen og en unormal sammensætning, som indikerer en tidligere eller nuværende forekomst af fugtskadede konstruktioner.”

Det er oplyst af klagerens repræsentant, at da der blev konstateret skimmelsvamp i soveværelset, benyttede lejer sig af køkken-alrummet til at sove i.

Undersøgelserne af køkken-alrummet viser, at forekomsten af skimmelsvamp er over normal og langt over normal.

Klagerens repræsentant har forklaret, at det ikke har været muligt at begrænse generne fra skimmelsvampen ved f.eks. at benytte færre rum, eftersom alle rum i lejligheden, i henhold til de afholdte undersøgelser af skimmelsvamp, har været angrebet. Klagerens repræsentant har videre forklaret, at skimmelsvampen i lejemålet har medført stærke gener for lejer, selvom soveværelset ikke blev benyttet, fordi skimmelsvampen påvirker indeklimaet i resten af lejligheden og at det ikke kan undgås at partikler fra skimmelsvampen i soveværelset migrerer til resten af lejligheden.

Det er oplyst af klageren, at lejer i perioder ikke har boet i lejligheden på grund af generne fra skimmelsvamp.

Klageren har selvangivet lejeindtægt i 2016 og 2017 med 63.000 kr. Grundet skimmelsvamp i lejligheden har klageren accepteret huslejenedslag med 100 % fra oktober til december måned i 2016, samt et huslejenedslag på 100 % i hele indkomståret 2017.

Skattestyrelsen har den 18. juli 2019, truffet afgørelse om, at den objektive udlejningsværdi kan fastsættes til 96.000 kr. årligt. Skattestyrelsen træffer også afgørelse om, at der kan ske huslejenedsættelse i 2016 og 2017 grundet skimmelsvamp. Efter huslejenedslag udgjorde huslejen i 2016 84.000 kr. og i 2017 udgjorde den 28.000 kr.

Huslejeniveauet i området

Sekretariatet for [by2] Huslejenævn har fremsendt en afgørelse for en ejendom beliggende på [adresse2] i [by2] kommune. I afgørelsen når huslejenævnet frem til et huslejeniveau i 2017 på 1.157 kr. pr. m² pr. år inkl. Forbrug af vand. Det fremgår af afgørelsen, at der var tale om et flerfamilieshus i to etager, med fire beboelseslejligheder. Lejemålets beboelsesareal udgjorde ifølge BBR 124 m², fordelt på fem værelser, køkken og bad. Af lejekontrakten fremgik lejemålets størrelse på 83 m², fordelt på tre værelser, køkken og bad. Udlejer havde varslet en huslejestigning fra 1. august 2017 på 2.000 kr. pr. måned. Lejemålet var ikke nyistandsat ved indflytningen, men nymalet. Lejemålet bar præg af problemer med fugt og skimmelsvamp og herudover var der tilbagevendende problemer med elinstallationer i ejendommen. I lejen var der inkluderet normalt forbrug af vaskemaskine. Herudover var der adgang til fælles gårdanlæg.

Det fremgår af Bolig- og Planstyrelsens hjemmeside, [...dk], at det gennemsnitlige huslejeniveau for ejerlejligheder opført før 1949 i [by2] kommune, i 2016 lå på 923 kr. og i 2017 lå på 1.010 kr. pr. m². pr. år.

Klageren har fremsendt erklæringer og lejekontrakter fra omkringliggende lejemål i [by2] kommune. Skattestyrelsen har i deres afgørelse af den 18. juli 2019 medtaget ejendommene [adresse3] og [adresse4], [adresse5], 2, og [adresse6] st., i deres vurdering af den objektive udlejningsværdi. Følgende fremgår af erklæringerne for lejemålene:

[adresse3], 1. sal på 98 m2, var i 2019 udlejet til 6.600 kr. pr. måned med vand og varme.

[adresse4], 1. th, på 61 m2 var i 2019 udlejet til 4.200 kr. ekskl. Forbrug.

[adresse5], 2. sal, på 135 m2, var i 2019 udlejet til 10.000 kr. pr. måned inkl. Forbrug.

[adresse6], på 85 m2, var i 2019 udlejet til 4.219 kr. pr. måned ekskl. Forbrug. Det fremgår af erklæringen at dette lejemål var uopsigeligt.

Skattestyrelsens afgørelse

Skattestyrelsen har genoptaget klagerens skatteansættelse for 2016 og 2017, jf. [skatteforvaltningslovens § 26](#), stk. 2, på anmodning fra klageren om ændring af fastsat objektiv udlejningsværdi, herunder huslejenedsættelse, ved udlejning af [adresse1], 2., [by1]. Genoptagelsen har ikke ført til ændringer i klagerens skatteansættelse.

Skattestyrelsen har som begrundelse anført følgende vedrørende den objektive udlejningsværdi:

“ (...)

[adresse4], 1. th., [by1]: Du oplyser en månedlig husleje på 4.091,51 kr., mod en månedlig husleje i “erklæring vedr. husleje” på 4.200 kr. Derfor er huslejen 826 kr. pr. m2 pr. år og ikke 805 kr., som du har oplyst. Vi medtager dette lejemål ved fastsættelse af markedslejen.

[adresse3], 1. tv., [by1]: Du bemærker, at du ved en fejl havde medtaget forbrug ved beregning af m2 prisen. Når du regulerer for dette, er huslejen 695 kr. pr. m2 pr. år (mod tidligere oplyst 808 kr.). Huslejeerklæringen er inkl. forbrug, og vi har ikke modtaget dokumentation for, hvor meget lejer afregner i forbrug. Trods manglende dokumentation for forbrug medtager vi dette lejemål ved fastsættelse af markedslejen.

[adresse5], 2. sal, [by1]: Dette lejemål refererede du til i afgørelsen truffet den 18. juli 2019, men du havde ikke fremsendt dokumentation for lejen. Vi har ved genoptagelsen modtaget “erklæring vedr. husleje”. Du havde oprindeligt oplyst, at lejemålet er 124 m2, hvilket er en fejl, og anfører at det er 135 m2, hvilket er i overensstemmelse med den modtagne dokumentation. Huslejen er 716 kr. pr. m2 pr. år (mod tidligere oplyst 774 kr.). Huslejeerklæring er inkl. forbrug, og vi har ikke modtaget dokumentation for, hvor meget lejer afregner i forbrug.

Trods manglende dokumentation for forbrug medtager vi dette lejemål ved fastsættelse af markedslejen.(...)

Du har som dokumentation for sammenligningslejemålet [adresse7], st., [by1] henvist til en ikke-offentliggjort afgørelse. I skriver den 30. april 2019, at I har fået oplyst, at vi er i besiddelse af dokumentation for lejen, der betales, da vi har truffet afgørelse om markedslejen på dette lejemål. Undersøgelsen foretaget af Folketingets Ombudsmand vedrører, hvorvidt ikke-offentliggjorte afgørelser skal tillægges betydning for fastlæggelsen af administrativ praksis. Folketingets Ombudsmand anfører, at Skattestyrelsen skal forholde sig til ikke-offentliggjorte administrative afgørelser, som en borger gør gældende under sin sag, uanset om afgørelsen er offentliggjort.

Vi har ved fastsættelse af markedslejen tillagt administrativ praksis fra ikke-offentliggjorte afgørelser betydning. Vi har som skattemyndighed en udvidet tavshedspligt, og kan derfor ikke medtage fakta og

dokumentation fra andre sager, som kan henføres til en bestemt fysisk eller juridisk person, og som vedrører den pågældendes økonomiske, erhvervsmæssige eller privatlivet tilhørende forhold.

Reglerne om den udvidet tavshedspligt står i [Skatteforvaltningsloven § 17](#), stk. 1. For at vi kan inddrage fakta vedrørende lejemålet beliggende på [adresse7], st., [by1] ved fastsættelse af markedslejen, skal vi derfor have dokumentation på lejen fra dig.

Vi er enige i, at den ikke-offentliggjorte afgørelse skal tillægges betydning. Dette gælder dog alene i forhold til, hvad der er administrativ praksis i forbindelse med fastsættelse af markedslejen. Vi mener fortsat ikke, at henvisningen til en ikke-offentliggjort afgørelse er dokumentation for huslejen, og vi fastholder, at lejemålet [adresse7], st., [by1] ikke skal inddrages som sammenligningslejemål.

I dine bemærkninger beder du os om at forholde os til praksis i den konkrete ikke-offentliggjorte afgørelse. Med henvisning til [statsskattelovens § 4](#), stk. 1, litra b, 1. og 2. pkt. og praksis på området, herunder henvises til [SKM2002.547.HR](#), har vi hjemmel til at beskatte ejeren af en skønnet lejeværdi, når der sker udlejning til nærtstående til en leje, der ikke uvæsentligt er lavere end markedslejen.

Ved vores fastsættelse af markedslejen indgår praksis på området ud fra en samlet vurdering. Der er således ikke blot én afgørelse, som kan siges at danne baggrund for, hvorledes markedslejen skal fastsættes. (...)

[adresse6], st., [by1]: Vi er enige i, at vi i afgørelsen af den 18. juli 2019 ikke har medtaget nogen begrundelse for, hvorfor lejemålet ikke kan medtages som sammenligningsgrundlag.

Vi har tidligere modtaget en lejekontrakt for lejemålet. I § 2, lejeforholdets begyndelse og ophør, står der, at lejemålet begynder den 1. april 2011 og fortsætter indtil den 31. marts 2013. Der er således tale om en tidsbegrænset lejekontrakt. Ydermere er der tale om dokumentation for en periode, som ligger forud for den periode, som sagen vedrører.

I høringsperioden har vi modtaget en erklæring på, at lejeforholdet stadig er gældende med en månedlig husleje på 4.219 kr. ex forbrug. Vi bemærker dog, at den erklærede husleje er den samme, som den husleje der er oplyst i den tidsbegrænset lejekontrakt for perioden fra den 1. april 2011 til den 31. marts 2013.

Efter vi har modtaget lejeerklæringen, medtager vi lejemålet ved fastsættelse af markedslejen.

[adresse8], [by1]: Du er uenig i, at lejemålet ikke kan anvendes som sammenligningsgrundlag. Vi har ikke modtaget dokumentation eller anden begrundelse, der understøtter dette.

Som beskrevet i afgørelsen af den 18. juli 2019 er dette lejemål til ældre trængende personer. Vi mener fortsat ikke, at lejemålet kan anvendes som sammenligningsgrundlag (...)

I punkt 1.1-1.3 har vi gennemgået dine bemærkninger til de enkelte sammenligningslejemål. En oversigt herover fremgår af nedenstående. Oversigt over sammenligningslejemål inkl. vores bemærkninger:

Lejemål	Kroner pr. m2. pr. år	Vores bemærkninger	Reguleret leje – kroner pr. m2 pr. år			
[adresse3], 1. tv, [by1]	695 kr.	Medtages - enig i leje	695 kr.			
[adresse4], 1. th, [by1]	805 kr.	Medtages - uenig i leje, se pkt. 1.1.	826 kr.			

Lejemål	Kroner pr. m2. pr. år	Vores bemærkninger	Reguleret leje – kroner pr. m2 pr. år
[adresse5], 2. sal, [by1]	716 kr.	Medtages - enig i leje	716 kr.
[adresse8], [by1]	666 kr.	Medtages ikke - se pkt. 1.3	I/A
[adresse6], st., [by1]	595 kr.	Medtages efter bemærkninger i høringsperioden - se pkt. 1.3	595 kr.
[adresse7], st., [by1]	595 kr.	Medtages ikke - se pkt. 1.2	I/A

Efter at vi i høringsperioden har modtaget lejeerklæring på [adresse6], st., [by1], har vi medtaget lejemålet som sammenligningslejemål.

Du har fastsat den månedlige husleje til 5.250 kr. (670 kr. pr. m2 pr. år). Med henvisning til ovenstående fremlagte lejemål mener du, at lejen er et udtryk for markedslejen.(...) Da lejeaftalen af [adresse1], 2. sal, [by1] er mellem interesseforbundet parter, har vi hjemmel til at beskatte ejeren af en skønnet lejeværdi, når der sker udlejning til nærtstående til en leje, der ikke uvæsentligt er lavere end markedslejen. Dette følger af [statsskattelovens § 4](#), stk. 1, litra b, 1. og 2. pkt. og praksis på området, herunder henvises til [SKM2002.547.HR](#).

Vi har ved vores afgørelse af den 18. juli 2019 efterprøvet, om den faktiske leje svarer til markedslejen.

Til formålet har vi fundet udlejningsannoncer på internettet, hvilke fremgår af nedenstående oversigt. Vi henviser til en afgørelse fra Landsskatteretten (www.afgørelsesdatabasen.dk – Journalnummer: 13-0008212), hvor det blev accepteret, at Skattestyrelsen ved fastsættelse af markedslejen, kan anvende de huslejepriser, der er fundet på internettet. Oversigt over sammenligningslejemål fundet på internettet – december 2018:

Adresse	Postnr.	Værelser	m2	Husleje/md.	Husleje/år	Husleje/m2
[adresse9]	[by1]	2	47	9.500 kr.	114.000 kr.	2.426 kr.
[adresse10]	[by1]	3	103	14.000 kr.	168.000 kr.	1.631 kr.
[adresse11]	[by1]	3	100	15.500 kr.	186.000 kr.	1.860 kr.
[adresse12]	[by1]	2	56	10.500 kr.	126.000 kr.	2.250 kr.
[adresse10]	[by1]	3	73	13.800 kr.	165.600 kr.	2.268 kr.
[adresse13]	[by1]	2	75	13.000 kr.	156.000 kr.	2.080 kr.

På baggrund af disse udlejningsannoncer mener vi, at den fastsatte leje på 5.250 kr. pr. måned (670 kr. pr. m2 pr. år) ikke uvæsentligt er lavere end markedslejen. Vi har derfor hjemmel til at ansætte en leje, der kan opnås ved udlejning til tredjemand. Dette følger af [statsskattelovens § 4](#), stk.1, litra b.

I afgørelsen har vi fastsat markedslejen til 8.000 kr. pr. måned, hvilket svarer til 1.021 kr. pr. m2 pr. år. Ved fastsættelsen har vi medtaget de lejemål, som du har forelagt og dokumenteret samt de lejemål, som vi har fundet på internettet. Da vi ikke har godtaget alle de lejemål, som du har forelagt, og selv har fundet 6 yderligere lejemål, har vi foretaget en samlet vurdering af lejen for sammenligningslejemålene.

Du har i dine bemærkninger kommenteret, at afgørelsen fra Landsskatteretten (www.afgørelsesdatabasen.dk – Journalnummer: 13-0008212) ikke giver os hjemmel til at foretage et skøn over markedslejen. Du henviser til, at der i sagen ikke er bevisnød.

Vi har ikke foretaget et skøn over markedslejen med henvisning til afgørelsen fra Landsskatteretten.

Vi har foretaget et skøn over markedslejen med henvisning til [statsskattelovens § 4](#), stk. 1, litra b, 1. og 2. pkt. og praksis på området, herunder henvises til [SKM2002.547.HR](#) samt juridisk vejledning afsnit C.H.3.2.2.2.1 Udlejning til slægtninge og lignende.

Det fremgår heraf, at såfremt en lejeaftale er mellem interesseforbundet parter, har vi hjemmel til at beskatte ejeren af en skønnet lejeværdi, når der sker udlejning til nærtstående til en leje, der ikke uvæsentligt er lavere end markedslejen.

For at vi kan vurdere, om de fremlagte sammenligningsejendomme kan anvendes som den eneste dokumentation for markedslejen, har vi anvendt udlejningsannoncer på internettet for sammenlignelige lejemål i området. I den forbindelse har vi refereret til afgørelsen fra Landsskatteretten.

Du anfører, at det skatteretlige værdiskøn anvendes, når det ikke er muligt at fastlægge markedslejen, fordi der er mangel på beviser, og at et skøn over markedslejen forudsætter, at der foreligger bevisnød i sagen på afgørelsestidspunktet.

Med hjemmel i [statsskattelovens § 4](#), stk. 1, litra b, 1. og 2. pkt. og praksis på området, herunder henvises til [SKM2002.547.HR](#), har vi ret til at beskatte ejeren af en skønnet lejeværdi, når der sker udlejning til nærtstående til en leje, der ikke uvæsentligt er lavere end markedslejen. Vi mener derfor fortsat, at vi med rette har kunne foretage et skøn over markedslejen i vores afgørelse dateret den 18. juli 2019.

Skattestyrelsens konklusion vedrørende markedsleje

Du har i høringsperioden ikke fremlagt tilstrækkelige nye oplysninger, der dokumenterer, at en leje på 5.250 kr. pr. måned svarer til markedslejen. Derfor skal der ikke ske ændringer af den fastsatte husleje i afgørelsen af den 18. juli 2019. Vi fastholder den månedlig husleje til 8.000 kr.”

Vedrørende nedsættelse af husleje grundet ubeboelighed

Vedrørende huslejenedslag har Skattestyrelsen i afgørelsen anført følgende:

“(…)

Ved afgørelsen af den 18. juli 2019, har vi taget de to domme, som du henviser til ([TBB2017.825](#) og [TBB2015.91](#)) og to yderligere domme ([TBB2010.605](#) og [TBB2007.302](#)) med i vores vurdering af den fastsatte huslejenedsættelse.

De fire domme vedrører forskellige faktiske forhold. Vi mener derfor ikke, at du har dokumenteret, at retspraksis på området har ændret sig i en sådan grad, at vi ikke kan tage [TBB2007.302](#) og [TBB2010.605](#) med i vores betragtning.

Den eneste af de fire domme, hvor lejer fik medhold i en huslejenedsættelse på 100 %, er i [TBB2017.825](#). Forholdene i denne dom er dog ikke sammenlignelige med forholdene i din sag. Blandt andet foretog udlejer sig ikke noget effektivt for at afhjælpe problemerne, og en tidligere lejer havde henledt udlejers opmærksomhed på fugtproblemerne, hvorfor lejligheden på udlejningstidspunktet ikke med rette kunne have været udlejet. Yderligere skal vi bemærke, at alle fire domme vedrører en tvist mellem lejer og udlejer, som har modsatrettet interesser i forhold til huslejenedsættelsens størrelse. Vi er enige i, at det som udgangspunkt ikke skal have betydning ved fastsættelse af huslejenedsættelsen grundet skimmelsvamp, hvorvidt lejer og udlejer er

interesseforbundne parter. Vi har fastsat huslejenedsættelsen som følge af skimmelsvampen fra udlejers synspunkt.

Ved fastsættelse af huslejenedsættelsen, har vi i vores vurdering, dog medtaget at I er interesseforbundet, da I hermed kan have sammenfaldende interesser, og vi skal derfor sikre os, at der sker udlejning til den objektive markedsværdi (markedslejen), og eventuel nedsættelse af huslejen skal således også svare til den objektive markedsværdi.

Som yderligere begrundelse for huslejenedsættelsen på 100 % fremlægger du oplysninger om din datters sygdom. Vi har ved fastsættelse af huslejenedsættelsen lagt udlejers forhold til grund. Vi mener ikke, at lejers konkrete forhold skal tages med i betragtning.

I [TBB2015.91](#) lægges det til grund for huslejenedsættelsen, at lejemålet ikke var sundhedsmæssigt i orden. Denne sundhedsmæssige vurdering var foretaget af en boligkommission. Det er anført i dommen, at når de vurderer, om et lejemål er egnet til beboelse, sker det i forhold til de tal, som de måler (herunder rummets luftfugtighed og skimmelkoncentration). Ud fra dommen fremgår det ikke, at vurderingen skal tages under hensynstagen af lejeren, men alene på baggrund af lejemålets tilstand.

Da nedsættelsen ikke skal afhænge af den konkrete lejer og dennes forhold, mener vi ikke, at din datters sygdom skal tages med i betragtning. Du mener, at din datters sygdom skal tillægges betydning ved fastsættelse af huslejenedsættelse. Du anfører i dine bemærkninger, at domstolene tager højde for sundhedsfarens indvirkning på lejer, og henviser til [TBB2015.91](#) og [TBB2010.605](#), hvor du i begge domme anfører at lejers subjektive forhold tillægges betydning.

Vi mener, at det alene er lejerens helbredsmæssige tilstand og gener som følge af skimmelsvampen, der skal lægges til grund ved vurdering af lejenedsættelsen, hvilket understøttes af [TBB2015.91](#) og [TBB2010.605](#). Af [TBB2015.91](#) fremgår det som nævnt ovenfor, at den sundhedsmæssige vurdering er taget på baggrund af lejemålets tilstand, og ud fra dommens præmisser fremgår det endvidere, at lejer ikke har kunne bevise, at forholdene (fugt og skimmelsvamp) har givet anledning til helbredsgener.

Af [TBB2010.605](#) fremgår det også, at lejers helbredsmæssige gener, så som halsproblemer og senere ørepine, kædes sammen med skimmelsvampen i lejligheden. Lejernes helbredsmæssige tilstand og gener er således forskellige fra din datters situation, da din datters sygdom ikke er kommet som følge af hendes ophold i lejligheden. Vi mener derfor fortsat ikke, at lejers konkrete forhold, som ikke er opstået som følge af skimmelsvampen, skal tages med i betragtning ved fastsættelse af huslejenedsættelsen.

Du mener, at det er en forudsætningsbrist, at din datter ikke kan anvende badeværelset som forudsat. Du har derfor accepteret 100 % lejenedslag, efter hun har fremsendt krav herom, hvortil du har vedhæftet en kopi af mailen i PDF. Denne oplysning er først fremlagt til os sent i sagsforløbet, den 9. november 2019. Vi bemærker at:

- Mailen er dateret den 13. januar 2019. Du således har haft den i din besiddelse på det tidspunkt, hvor du anmodede om genoptagelse (den 26. august 2019).

- I mailen fremsætter din datter også krav om 100 % huslejenedsættelse for 2015. Denne oplysning har vi ikke tidligere modtaget. Vi har derimod alene modtaget oplysning om, at du for perioden fra oktober 2016 til d.d. vil foretage en yderligere huslejenedsættelse fra 50 % til 100 %. Dette har vi fået oplyst i brev til os dateret den 30. april 2019 fra din rådgiver [person1]. Til trods for, at vi ikke tidligere har modtaget denne mail, mener vi ikke, at der hermed er fremkommet nye oplysninger, som dokumenterer at lejenedsættelsen bør være på 100 %.

Vi skal bemærke, at vi ikke har fastsat huslejenedsættelse hårdere grundet, at I er interesseforbundet parter. Vi har fastsat nedsættelse ud fra de relevante oplysninger i sagen, set fra udlejers synspunkt.

Ved fastsættelse af huslejenedsættelsen, har vi i vores vurdering, dog medtaget at I er interesseforbundet, da I hermed kan have sammenfaldende interesser, og vi skal derfor sikre os, at der sker udlejning til den objektive markedsværdi (markedslejen), og eventuel nedsættelse af huslejen skal således også svare til den objektive markedsværdi.

Det er korrekt, at vi som myndighed har en undersøgelsespligt (officialprincippet), hvormed vi har pligt til at indhente alle relevante oplysninger i en sag, før der træffes afgørelse. Til brug for fastsættelsen af huslejenedsættelsen har vi ikke indhentet oplysninger fra hverken Embedslægen eller Sundhedsstyrelsen. Vi mener, at vi har oplyst sagen tilstrækkeligt til, at vi kan træffe en afgørelse på et korrekt og fyldestgørende grundlag.

Vi er enig i, at vi ved vurdering af huslejenedsættelsen, som følge af skimmelsvamp ikke skal tillægge det betydning, hvorvidt lejer har boet i lejligheden.

Du har i høringsperioden anført, at du ikke har skrevet, at det er irrelevant, at din datter i lange perioder ikke har boet i lejligheden pga. skimmelsvamp.

I din anmodning om genoptagelse af den 26. august 2019 har du i punkt 3.3 skrevet følgende:

“ Det kan i den forbindelse endvidere oplyses, at min datter i lange perioder slet ikke har beboet lejligheden som følge heraf. Dette er dog i sig selv irrelevant idet det er det forhold at lejligheden er uegnet til beboelse der er det afgørende for huslejenedsættelse ved skimmelsvamp og ikke, hvor mange måneder lejereren faktisk har beboet boligen, der er uegnet til beboelse.”

Uagtet om du har skrevet, at din datter har boet eller ikke har boet i lejligheden, er vi enige i, at vi ved vurdering af huslejenedsættelsen, ikke skal tillægge det betydning, hvorvidt lejer har boet eller ikke har boet i lejligheden.

Du skriver, at det vedrører spørgsmålet om, hvorvidt din datter har ret til at få en huslejenedsættelse. Vi skal i den forbindelse bemærke, at vi ikke vurderer huslejenedsættelsen fra din datters, lejers, synspunkt, men fra dit, udlejers, synspunkt.

Skattestyrelsens konklusion vedrørende huslejenedsættelse

Vi mener ikke, at de nye oplysninger, som du har fremlagt, berettiger til en huslejenedsættelse på 100 %. Vi fastholder den huslejenedsættelse, som vi har truffet afgørelse om den 18. juli 2019, hvilken fremgår af nedenstående opgørelse. (...)”

Skattestyrelsen er fremkommet med følgende udtalelse til klagen:

“I afsnittet “lovgrundlag” på side 2 skriver skatteyderen: “Jfr. Statsskatteloven §4, stk. 1, litra b kan skattestyrelsen under særlige omstændigheder fastsætte en husleje efter et skøn, hvis lejer og udlejer er beslægtede.”

Vi er ikke enige i denne tolkning af statsskatteloven §4, stk. 1 litra b. Det fremgår ikke af bestemmelsen, at det er under “særlige omstændigheder”, at Skattestyrelsen kan fastsætte en husleje efter et skøn, hvis lejer og udlejer er beslægtede.

På baggrund af [statsskatteloven § 4](#), stk. 1 litra b og praksis på området har skattestyrelsen hjemmel til at beskatte ejeren af en skønnet lejeværdi, når der sker udlejning til nærtstående til en leje, der ikke uvæsentlig er lavere end markedslejen. Dette er nærmere omtalt i afgørelse af den 29. november 2019, som vi henviser til.

- Skatteyderen skriver på side 3, at skattestyrelsen har fastsat huslejen skønsmæssigt på baggrund af huslejepriser fundet i annoncer på internettet bl.a. med henvisning til en afgørelse fra Landsskatteretten med journalnummer 13-0008212. Endvidere skriver skatteyder på side 4, at det gøres gældende, at denne afgørelse ikke understøtter, at skattestyrelsen er berettiget til at foretage et skøn over markedslejen i sagen, hvor der ikke er bevisnød.

Vi har ikke foretaget et skøn over markedslejen med henvisning til en afgørelse fra Landsskatteretten med journalnummer 13-0008212. Vi har foretaget et skøn over markedslejen med henvisning til [statsskattelovens § 4](#), stk. 1, litra b, 1. og 2. pkt. og praksis på området, herunder henvises til [SKM2002.547.HR](#) samt juridisk vejledning afsnit C.H.3.2.2.1 Udlejning til slægtninge og lignende.

Vi har foretaget skøn over markedslejen, med henvisning til [statsskattelovens § 4](#), stk. 1, litra b, 1. og 2. pkt., da det er vores vurdering, at den fastsatte leje er væsentlig lavere end markedslejen. Dette er nærmere omtalt i afgørelse af den 29. november 2019, som vi henviser til.

- Skatteyder skriver endvidere på side 3, at der alene kan udøves et skøn, når der ikke er tilstrækkelig grundlag til eksempelvis at fastsætte markedslejen i området. Vi er ikke enige i denne fortolkning. Med hjemmel i [statsskattelovens § 4](#), stk. 1, litra b, 1. og 2. pkt. og praksis på området, herunder henvises til [SKM2002.547.HR](#), har vi ret til at beskatte ejeren af en skønnet lejeværdi, når der sker udlejning til nærtstående til en leje, der ikke uvæsentligt er lavere end markedslejen. Dette er nærmere omtalt i afgørelse af den 29. november 2019, som vi henviser til.

Subsidiært anbringende vedrørende husleje:

- Skatteyder mener, at skattestyrelsen har foretaget et skøn over huslejen på et ufuldstændigt grundlag, og at skattestyrelsen bl.a. ikke har fremlagt oplysninger om udstyr, stand, kvalitet og præcis beliggenhed af de anvendt sammenligningslejemål og henviser til [SKM2008.633.BR](#). Endvidere påpeges at annoncerne er fra december 2018. Vi gør opmærksom på, at vi i vores afgørelse af den 29. november 2019 har oplyst om postnummeret for de enkelte lejemål, se oversigt på side 7 i afgørelsen. Vi gør også opmærksom på, at skatteyder heller ikke har fremlagt dokumentation for de af de fremlagte lejemål i forhold til udstyr, stand og kvalitet. Skatteyder henviser til [SKM2008.633.BR](#). I denne sag har skattemyndighederne alene anvendt otte sammenlignelige lejemål, som de selv har fundet. Ved vores fastsættelse af lejen har vi foretaget en samlet vurdering på baggrund af de sammenligningslejemål som skatteyder har frembagt, og på baggrund af de yderligere sammenligningslejemål som vi har fundet.

Dette er nærmere omtalt i afgørelse af den 29. november 2019, som vi henviser til. Skatteyder påpeger, at de annoncer, som vi anvender ved vurdering af markedslejen, er fra december 2018. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at de erklæringer vedrørende husleje, som vi har modtaget fra skatteyder er underskrevet i 2019, og således heller ikke fra 2016 og 2017.

Vi har i vores afgørelse truffet den 18. juli 2019 oplyst om, at vi ved den skønnede lejeværdi, har taget højde for, at de sammenlignelige lejebeholdninger vedrører lejemål i december 2018.

- Skatteyderen anfører at sammenligningslejemålet beliggende på [adresse9] er et tidsbegrænset lejemål, og derfor mener skatteyder ikke, at det er et sammenligneligt lejemål. Skatteyderen henviser i denne forbindelse

også til, at skattestyrelsen har afvist et af hende fremlagt lejemål, med henvisning til, at der ifølge lejeaftalen var tale om et tidsbegrænset lejemål.

Vi er ikke enig i, at sammenligningslejemålet beliggende på [adresse9] er et tidsbegrænset lejemål. Som det fremgår af den vedlagt oversigt, er der tale om et lejemål med en lejeperiode på 2+ år. Der er i annoncen således ikke anført en begrænset lejeperiode, men en lejeperiode på minimum 2 år.

Vi har ikke afvist at inddrage det tidsbegrænset lejemål fremlagt af skatteyder ([adresse6], st., [by1].) alene med den begrundelse, at det var tidsbegrænset.

Vi afviste i forslaget af den 30. september 2020 at medtage dette lejemål, da den fremlagt dokumentation vedrørte periode fra den 1. april 2011 til den 31. marts 2013. Efter at vi i høringsperioden modtog en erklæring på, at lejeforholdet stadig er gældende, medtog vi dette ved fastsættelse af huslejen. Dette er nærmere omtalt i afgørelse af den 29. november 2019, som vi henviser til.

- Skatteyderen skriver på side 4, at skattestyrelsen har tilsidesat det af hende fremlagte bevismateriale ved fastsættelse af huslejen.

Vi har ikke tilsidesat den dokumentation, som skatteyder har fremlagt. Som vi har anført i afgørelsen af den 29. november 2019 (side 7), har vi foretaget en samlet vurdering af lejen for alle sammenligningslejemålene."

Klagerens opfattelse

Vedrørende objektiv udlejningsværdi

Klageren har nedlagt påstand om, at den objektive udlejningsværdi udgjorde 63.000 kr. årligt, i 2016 og 2017. Klageren har som begrundelse anført følgende:

"(...)

[person2] har gennem flere år udlejet sin ejendom beliggende [adresse1], 2., [by1] (herefter "[adresse1], 2.") til sin datter [person3].

Skattestyrelsen korrigerede i en afgørelse af 18. juli 2019 [person2]s skattepligtige indkomst vedr. udlejningen af ejendommen med bl.a. forhøjelse af den månedlige husleje til kr. 8.000 pr. måned.

Skattestyrelsen afviste i dens afgørelse af 18. juli 2019 at inddrage en ikke-offentliggjort afgørelsen angående sammenligningslejemålet [adresse7], st. [by1], som [person2] havde henvist til, ligesom skattestyrelsen afviste at inddrage samtlige sammenligningslejemål som var blevet fremlagt i sagen af [person2].

På trods af, at der var fremlagt bevis for markedslejen i form af flere sammenlignelige lejemål i nærheden af [adresse1], 2. fastsatte Skattestyrelsen huslejen skønsmæssigt på baggrund af lejepriser fra annoncer over udbudte lejelejligheder fundet på internettet.

Skattestyrelsen skrev bl.a. i afgørelsen (øverst s. 27.):

"Skattestyre/sen har forsøgt at fastlægge markedslejen ved at sammenligne med lejemål på internettet. Der kan henvises til afgørelse fra Landsskatteretten (www.afgørelsesdatabasen.dk - Journalnummer: 13-0008212}, hvor det blev accepteret, at Skattestyrelsen ved skøn over markedslejen, kunne anvende de huslejepriser, der er fundet på internettet."

D. 26. august 2019 fremsatte [person2] anmodning om genoptagelse vedr. fastsættelse af huslejen bl.a. med henvisning til; 1) at Skattestyrelsens afgørelse om afvisning af de fremlagte sammenligningslejemål var uretmæssig, bl.a. fordi skattestyrelsens begrundelser vedr. afvisningen af sammenligningslejemålene i flere tilfælde var behæftet med mangler, og 2) at Skattestyrelsen ikke havde været berettiget til at foretage et skøn over markedslejen, idet der ikke var bevismangel i sagen. [person2] fremlagde endvidere dokumentation for yderligere sammenligningslejemål.

I skattestyrelsens afgørelse af 29. november 2019 accepterede styrelsen nu fire af de af [person2] fremlagte sammenligningslejemål uden at dette dog førte til en ændring af den af Skattestyrelsen fastsatte husleje for ejendommen.

Der henvises i øvrigt til sagsfremstillingen i sagen for Skattestyrelsen og de i sagen fremlagte bilag.

Primært anbringende - Skattestyrelsen er ikke berettiget til at fastsætte huslejen ved skøn

Skattestyrelsens anvendelse af annoncer fundet på internettet:

Skattestyrelsen har i nærværende sag fastsat huslejen skønsmæssigt på baggrund af huslejepriser fundet i annoncer på internettet bl.a. med henvisning til en afgørelse fra Landsskatteretten med journalnummer: 13-0008212.

SKAT havde i afgørelse med journalnummer: 13-0008212 -før den foretog et skøn - forsøgt at oplyse sagen, som myndigheden er forpligtet til jf. officialmaksimen, men havde ikke kunne finde nogen faktiske sammenligningslejemål. Som det fremgår af afgørelsen forsøgte SKAT derefter at indhente en udtalelse om lejeniveauet fra Huslejenævnet i den kommune, hvor byen, som ejendommen var beliggende i lå.

Myndigheden havde altså gjort hvad den kunne for at finde bevis i sagen. På denne baggrund blev det accepteret af Landsskatteretten, at SKAT kunne fastsætte markedslejen ved skøn ved at inddrage huslejepriser fra internettet.

Afgørelse 13-0008212 fastslår tydeligt, at skønnet først blev foretaget efter, at SKAT havde forsøgt at finde reelt bevis i sagen. Afgørelsen er dermed i overensstemmelse med principperne i skatteretten vedr. det skatteretlige værdiskøn, hvorefter skøn alene kan udøves når der ikke er tilstrækkeligt grundlag til eksempelvis at fastsætte markedslejen i et område.

[person4] I skriver om det skatteretlige skøn i Tidsskrift for Skatter og Afgifter, 1999, s. 478 således: "Det såkaldt skatteretlige værdiskøn adskiller sig fra det almindelige forvaltningsretlige legalitetsskøn derved, at det ikke relaterer sig til en retsregel, men derimod til faktum. Værdiskønnet aktualiseres således i situationer, hvor der som følge af bevisnød ikke er tilstrækkeligt grundlag for at fastsætte indkomsten ud fra de foreliggende oplysninger."

[person5] har i "Forvaltningsret - Prøvelse", 1994, s. 68 f., anført:

"Det fælles karakteristikon for skatteskøn er, at det opkrævende forvaltningsorgan fastsætter det nødvendige tal, selv om sædvanligt bevis ikke foreligger. [...] Skotteskønnet erstatter beviset."

Det gøres gældende, at afgørelse med journalnummer 13-0008212 ikke understøtter, at Skattestyrelsen er berettiget til at foretage et skøn over markedslejen i nærværende sag, hvor der ikke er bevisnød.

Subsidiært anbringende - Skattestyrelsens skøn er foretaget på et ufuldstændigt grundlag

Hvis Landsskatteretten mod forventning skulle være enig i, at Skattestyrelsen har været berettiget til at fastsætte lejen for [adresse1], 2. ved skøn gøres det subsidiært gældende, at Skattestyrelsens skøn er foretaget på et ufuldstændigt grundlag, idet Skattestyrelsen ikke har fremlagt oplysninger om udstyr, stand, kvalitet og præcise beliggenhed for de sammenligningslejemål, som Skattestyrelsen har fundet i annoncer på internettet.

Der er af [person2] blevet fremlagt dokumentation for huslejen for en række sammenligningslejemål i [by2], hvor [adresse1], 2. er beliggende (bilag 1), som i lejeniveau ligger tæt på den selvangivne husleje for [adresse1], 2. Spændet i husleje for sammenligningslejemålene er 595- 826 kr. pr. kvm. Huslejen på 5.250 kr. som lejers datter betaler for [adresse1], 2. svarer til 670 kr. pr. kvm. og ligger inden for dette spænd.

Den præcise beliggenhed er fremlagt for alle sammenligningsejendommene påberåbt af [person2]. Alle lejemålene er beliggende indenfor 1,2 km af [adresse10] 717,2.

Til sammenligning ligger spændet på lejen for de lejemål Skattestyrelsen har fundet på internettet på 1.631 - 2.426 kr. pr. kvm. (bilag 2). Fælles for de af [person2] fremlagte sammenligningslejemål er, at huslejeniveauet ligger langt fra huslejen for lejemålene i annoncerne Skattestyrelsen har fundet på internettet, at fem af lejemålene i annoncerne ligger i andre byer end [by2] og at annoncerne ifølge Skattestyrelsens afgørelse af 18. juli 2019 (s. 27) var fundet på internettet i December 2018, dvs. 3,5 år- eller 43 måneder - efter lejen for [adresse1], 2. sal blev aftalt mellem lejer og udlejer.

Skattestyrelsen har ikke oplyst den præcise beliggenhed for lejemålene i annoncerne fundet på internettet, men alene vejnavne såsom '[adresse10]', '[adresse12]' og '[adresse13]'. Det bemærkes, at kun to af de seks lejemål fremlagt af Skattestyrelsen er beliggende i samme postnummer som [adresse1], 2. (dvs. [by1]). Kun et af disse to lejemål (lejemålet på [adresse9]) er beliggende i [by2], den by hvor [adresse1], 2. er beliggende. Det andet ligger i [by1]. De øvrige fire lejemål fremlagt af Skattestyrelsen ligger i postnummeret [by3]. Baseret på vejnavnene oplyst i annoncerne ligger disse fire lejemål 3,5 km eller længere væk fra [adresse1], 2.

Vedrørende lejemålet [adresse9] - som er det eneste af lejemålene i annoncerne som Skattestyrelsen har henvist til, som ligger i [by2] - bemærkes det, at det fremgår af annoncen for lejligheden, at der var tale om et tidsbegrænset lejemål. Det gøres gældende, at [adresse9] ikke er et sammenligneligt lejemål alene fordi det er et tidsbegrænset lejemål. Der henvises bl.a. til Skattestyrelsens forslag til afgørelse af 30. september 2019 (s. 3), hvori Skattestyrelsen anførte, at et lejemål fremlagt af [person2] ikke kunne anvendes som sammenligningsgrundlag med henvisning til, at der ifølge lejeaftalen for lejemålet var tale om et tidsbegrænset lejemål.

Ud over manglende detaljer om lejemålenes beliggenhed er Skattestyrelsen ikke fremkommet med fakta omkring de af styrelsens påberåbte sammenligningslejemåls kvalitet, stand eller andre forhold, der kan underbygge, at niveauerne kan anvendes til at tilsidesætte det bevismateriale [person2] har fremlagt i form af lejemålene i bilag 1 (annoncerne indeholder heller ikke oplysninger herom). Der henvises til [SKM2008.633.BR](#), hvor byretten fandt, at Skats skøn over markedslejen er udøvet på grundlag af annoncer på internettet over udbudte lejelejligheder skulle tilsidesættes, idet der: "... ikke forelå præcise oplysninger om sammenligningslejemålenes beliggenhed, udstyr og kvalitet, og henset til at prisoplysningerne vedrørende sammenligningslejemålene blev indhentet to år efter det i sagen aktuelle indkomstår.."

Det gøres herefter gældende, at Skattestyrelsens skøn over markedslejen for [adresse1], 2. er udøvet på et ufuldstændigt grundlag."

Vedrørende nedsættelse af husleje grundet ubeboelighed

Klageren har nedlagt påstand om, at huslejen skal nedsættes 100 % for oktober til december måned i 2016. Herudover har klageren nedlagt påstand om, at huslejen skal nedsættes 100 % i hele 2017. Som begrundelse for påstanden har klageren anført følgende:

“(…)

Som følge af skimmelsvamp opstået i lejemålet pga. en utæt kvist har [person2] aftalt en huslejenedsættelse med lejer på først 50 % og dernæst 100 % fra oktober 2016. Årsagen til nedsættelsen var, at svampene er giftige og har gjort soveværelset ubeboeligt samt fordi skimmelsvampene påvirker indeklimaet i hele lejligheden, idet det ikke kan undgås at partikler fra skimmelsvampen i soveværelset migrerer til resten af lejligheden.

Der er i sagen fremlagt en DNA-analyse af skimlen i lejligheden fra [virksomhed1], som viser, at der er konstateret biologisk aktive skimmelsvampe i form af bl.a. *Aspergillus fumigatus*, *Aspergillus versicolor*, *Chaetomium globosum* og *Penicillium expansum*, som tilhører SBAS gruppen af skimmelsvampe og kan producere giftstoffer kaldet mykotoxiner, der kan påvirke immunforsvaret på mennesker og dyr i de bygninger, hvor svampene vokser. Der er endvidere fremlagt målinger af skimmelpåvirkningen i lejlighedens stue/køkken alrum, hvor lejer har sovet. At der er giftige skimmelsvampe i lejligheden, er uomtvistet mellem parterne.

Skimmelpartiklerne i lejemålets køkkenalrum og badeværelse udgør en særskilt risiko for lejer, idet hun anvender engangskateter som følge af en blæresygdom. Lejers kateterbrug er dokumenteret i form af fremlæggelse af lejers journal fra [hospitalet].

RIK (kateterbrug) skal ske i rene omgivelser og risikoen forbundet med kateterbrug i en bolig med skimmelpartikler i luften af den art og giftighed, der er påvist i lejligheden har bevirket, at lejer har måttet anvende toilettet i ejendommens indgangsparti (2 etager under lejligheden) når hun skulle tømme sin blære, da der ikke må komme svampesporer op i blæren, hvilket der er risiko for, hvis man indsætter et kateter i blæren i et rum med skimmelsporer.

[person2] har på baggrund af Sundhedsstyrelsens vejledning ‘Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp’ samt nyere retspraksis gjort gældende, at hun har været berettiget til at give lejer en huslejenedsættelse på 100 %, som følge af skimmelsvampen i lejligheden.

Skattestyrelsen har i afgørelsen af 29. november besluttet at styrelsen alene vil anerkende en huslejenedsættelse på 50 %, som følge af skimmelsvampen. Skattestyrelsen har bl.a. gjort gældende at det alene er lejerens helbreds-mæssige tilstand og gener som følge af skimmelsvampen, der skal lægges til grund ved vurdering af lejenedsættelsen og lejers subjektive forhold ikke skal inddrages, hvilket klager er uenig i. Skattestyrelsen skrev i afgørelsen af 29. november 2019 bl.a.:

“Da nedsættelsen ikke skal afhænge af den konkrete lejer og dennes forhold, mener vi ikke, at din datters sygdom skal tages med i betragtning.”

Skattestyrelsen har i sin begrundelse vedr. huslejenedsættelsen dertil henvist til, at den praksis der er fremlagt i sagen, vedrører udlejere og lejere, der ikke var interesseforbundne, men havde modsatrettede interesser og anført, at styrelsen har lagt vægt på, at [person2] og lejer er interesseforbundne parter.

Skattestyrelsen skrev i afgørelsen af 29. november 2019 bl.a.:

“Ved fastsættelse af huslejenedsættelse, har vi i vores vurdering, dog medtaget at I er interesseforbundet, da I hermed kan have sammenfaldende interesser, og vi skal derfor sikre os, at der sker udlejning til den objektive

markedsværdi (markedslejen), og eventuel nedsættelse af huslejen skal således også svare til den objektive markedsværdi.”

[person2] har i sagen gjort gældende, at det i forhold til sundhedsskadelige forhold såsom skimmelsvamp og sundhedsfaren forbundet hermed er irrelevant om der er tale om interesseforbundne parter eller ikke-interesseforbundne parter, samt at hendes datters subjektive forhold skal tages i betragtning ved vurderingen af huslejenedsættelsen og at det derfor er relevant, at skimlen udgør en sundhedsrisiko for hendes datter. Der henvises i øvrigt til sagsfremstillingen i sagen for Skattestyrelsen og de i sagen fremlagte bilag.”

Ved møde med Skatteankestyrelsen anførte repræsentanten som tidligere fremført, at lejen burde fastsættes til den oplyste leje og at der skal anerkendes huslejenedslag på 100 % for perioden fra oktober 2016 til december 2017. Herudover blev det oplyst, at de 18 m2 erhverv indgår i boligarealet og dette ikke benyttes til erhverv. Vedrørende huslejenedslaget oplyses det, at de gener skimmelsvampen har forårsaget, ikke har kunne afgrænses til soveværelset i lejligheden, men at dette har påvirket indeklimaet i hele lejligheden.

Landsskatterettens afgørelse

Sagen omhandler fastsættelse af den objektive udlejningsværdi for klagerens ejendom [adresse1], 2. sal, [by1] samt nedsættelse af huslejen grundet skimmelsvamp for indkomstårene 2016 og 2017.

Vedrørende objektiv udlejningsværdi

Indtægter ved udlejning af fast ejendom er indkomstskattepligtige og skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Det fremgår af [statsskattelovens § 4](#), litra b, 1. punktum.

Hvis ejeren af en fast ejendom overlader benyttelsen af ejendommen til en slægtning eller anden nærtstående person enten vederlagsfrit eller for en leje, der er ikke uvæsentligt lavere end markedslejen, beskattes ejeren af den objektive udlejningsværdi. Der henvises til Højesterets dom af 29. oktober 2002, offentliggjort i [SKM2002.547.HR.](#)

Ejendommen var i de påklagede indkomstår udlejet til klagerens datter. Forholdet er derfor omfattet af den personkreds af familie, for hvem der kan fastsættes en objektiv udlejningsværdi.

Ved skønnet over den objektive udlejningsværdi tages der udgangspunkt i den leje, som ejendommen skønsmæssigt kan indbringe ved udlejning til tredjemand, jf. [statsskattelovens § 4](#), litra b, sidste punktum, og som lovligt kan opkræves efter lejelovgivningens regler. Der henvises til Vestre Landsrets dom af 1. februar 2005, offentliggjort i [SKM2005.112.VLR.](#)

[adresse14], 2. sal, [by1] omfattes af [lejelovens § 7](#) (dagældende boligreguleringslovs § 29 b), idet [by2] kommune er en reguleret kommune, jf. [lejelovens § 4](#), og idet det lægges til grund, at ejendommen den 1. januar 1995 bestod af seks eller færre beboelseslejligheder.

Huslejens størrelse er derfor begrænset af [lejelovens § 32](#) (dagældende boligreguleringslovs § 29 c), hvorefter huslejen ikke væsentligt må overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af [lejelovens § 6](#), stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter [lejelovens § 23](#) om omkostningsbestemt leje.

Lejeniveauet opgøres ekskl. el og varme, jf. [lejelovens §§ 65, stk. 1, 69, og 83](#), mens vand efter omstændighederne kan indeholdes i lejen.

Da det i henhold til BBR-registeret fremgår, at der er tale om et samlet areal på 93 m² og at det efter klagerens forklaring fremgår, at de 18 m² erhverv indgår i boligarealet på 93 m², lægger Landsskatteretten til grund at der er tale om et boligareal på 93 m².

Ved sammenligningen af lejemål i henhold til [lejelovens § 42](#), stk. 2, vil et sammenligningslejemål med en prøvet og godkendt leje som udgangspunkt tillægges vægt jf. [lejelovens § 42](#), stk. 3.

Det fremgår af den fremsendte afgørelse fra huslejenævnet i [by2] kommune, at huslejeniveauet pr. m² pr. år blev fastsat til 1.157 kr. inkl. vandforbrug.

Det fremgår Bolig- og Planstyrelsen hjemmeside, [...dk], at den gennemsnitlige m² pris i [by2] kommune i 2016 udgjorde 923 kr. og i 2017 udgjorde denne 1.010 kr. pr. m².

Den indhentede huslejestatistik over kvadratmeterpriserne i [by2] kommune er gennemsnitlige kvadratmeterpriser i hele kommunen, hvilket betyder, at der er huslejepriser i kommunen som både kan være lavere og er højere, ligesom der er stor forskel på beliggenheden af lejemålene i kommunen, om de er beliggende i henholdsvis landlige omgivelser eller i byerne, boligens størrelse, vedligeholdelsesstand, udstyr og forbrugsudgifter, samt bygningernes og lejemålenes opførselsår. Andre forhold, der også har indvirkning på huslejens størrelse, kan være afstand til offentlig transport, motorvej, større byer og indkøbsmuligheder m.v.

Sammenholdt med huslejeafgørelsen fra [by2] kommune, finder Landsskatteretten at lejligheden på [adresse1], 2. sal, [by1] med hensyn til dens vedligeholdelsesmæssige stand og udstyr i 2016 og 2017 konkret har en sådan indvirkning på huslejen, at denne kan fastsættes lavere end den forelagte huslejeafgørelse. Der er her særligt henset til, at lejligheden på [adresse1], 2. sal, [by1], ikke var nyrenoveret ved indflytning i 2015 og at der i lejeperioden var de oprindelige vinduer og at lejligheden i øvrigt var dårligt isoleret. Herudover er det oplyst, at lejligheden havde en del mangler foruden de indtrufne entreprisemangler som medførte skimmelsvamp. Det er oplyst, at der var hul i gulvet ned til underboens stue, samt at gulvet var ødelagt flere steder.

Ved fastsættelse af den objektive udlejningsværdi er der ikke tale om en fast kvadratmeterpris, men om et spænd indenfor, hvor markedslejen må anses at ligge.

På baggrund af oplysningerne om ejendommens opførelsestidspunkt, husets størrelse, stand og beliggenhed, samt den indhentede huslejestatistik, finder Landsskatteretten at huslejeniveauet på 677 kr. pr. m² må anses for at ligge under markedslejen og at en kvadratmeterpris svarende til 890 kr. pr. m² må anses for at ligge inden for det spænd, der må antages at være markedslejen i 2016-17, ekskl. gener fra skimmelsvamp, jf. nedenfor. Der er herved lagt vægt på afgørelsen fra huslejenævnet i [by2] kommune vedrørende det konkrete område, samt den indhentede huslejestatistik og oplysningerne om lejlighedens generelle stand.

Skattestyrelsens afgørelse ændres på dette punkt.

Vedrørende huslejenedslag

Det fremgår af bemærkningerne til [lejelovens § 95](#) stk. 2, at et afslag i huslejen beror på den aftalte anvendelse af lejemålet og at lejers subjektive vurdering af manglen ikke indgår i den objektive vurdering af manglen.

Pligten til at afholde den indvendige vedligeholdelse påhviler, ifølge lejekontrakten, udlejeren.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lejlighedens eneste badeværelse har været ramt af skimmelsvamp og at lejeren ikke har kunne benytte dette fra september 2016 til manglerne bliver udbedret primo juni 2017.

På baggrund af sagens oplysninger lægges det til grund, at der har foreligget mangler ved lejemålets soveværelse og køkken-alrum fra oktober 2016.

På baggrund af de foretagne skimmelsvamp-undersøgelser af soveværelse samt køkken/alrum, klagerens redegørelse og sagens oplysninger i øvrigt, findes det godtgjort at ophold i lejligheden har kunnet være til skade for helbredet.

Ved vurderingen af, hvor omfattende en mangel skimmelsvampen udgør, må det ses ud fra hvor nedsat anvendeligheden af lejemålet er. Det fremgår af de foreliggende oplysninger, at det ikke har været muligt at begrænse påvirkningen af skimmelsvamp ved f.eks. at benytte færre rum af lejligheden, eftersom begge værelser i lejligheden i henhold til de afholdte undersøgelser har været angrebet af skimmelsvamp. Forekomsten af skimmelsvampe i lejligheden anses derfor som værende en mangel der forringer det lejedes værdi væsentligt.

Det er ikke påklaget, at der gives et nedslag i huslejen på 100 % fra januar 2017 til maj 2017.

Efter en konkret vurdering, finder Landsskatteretten at et nedslag i huslejen på 50 % er passende fra oktober 2016 til december 2016 og fra juni 2017 til december 2017. Der henvises til Vestre Landsrets afgørelse af den 7. juni 2010, offentliggjort i [TBB2010.605](#).

Skattestyrelsens afgørelse stadfæstes på dette punkt.

Vedrørende formalitetsindsigelser

Klageren gør gældende, at Skattestyrelsens skøn over den objektive udlejningsværdi er udøvet på et ufuldstændigt grundlag.

Skatteforvaltningen skal efter officialmaksimen sikre, at en sag er tilstrækkeligt oplyst til, at der kan træffes en afgørelse på et korrekt og fyldestgørende grundlag.

Der kan ikke opstilles faste regler for, hvilke oplysninger og undersøgelser der er nødvendige for at træffe afgørelse i en sag. Det er som hovedregel det retsgrundlag, der anvendes i den konkrete sag, som styrer sagsoplysningen.

Skattestyrelsens skøn over den objektive udlejningsværdi er baseret på udlejningsopslag på hjemmesider som [...dk], [...dk], og [...dk] i 2018 for ejendomme i postnumrene [by1] og [by3]. Skattestyrelsen har i deres skøn taget højde for, at udlejningsannoncerne er fra 2018. Herudover, har Skattestyrelsen medtaget erklæringer for [udlejningsejendomme](#) i området som klageren har fremlagt. Skattestyrelsen har på baggrund af de af klagerens fremlagte oplysninger, medtaget fire af disse erklæringer i sammenligningsgrundlaget.

Landsskatteretten finder herefter ikke, at Skattestyrelsens ved udøvelsen af deres skøn har tilsidesat officialmaksimen.