

Airbnb – om korttidsudlejning i udlejnings- og foreningsejendomme

Til den boligpolitiske åbningsdebat den 5. oktober 2016 var det tydeligt, at Airbnb var et vigtigt tema for både medlemmer og politikere. Politikernes svar var blandt andet at der var behov for mere kontrol og regulering. For så vidt angår Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer i ejersektionen var det særligt udlejerens udfordringer med ulovlig korttidsudlejning, som fyldte.

For medlemmer i administratorsektionen var billedet mere nuanceret. Dette skyldes, at man er udfordret af divergerende retsgrundlag og varierende holdninger til Airbnb alt efter, om der er tale om udlejnings-, andels- eller ejerforeningsejendomme.

De forskellige retsregler vil blive kort beskrevet i det følgende.

Boliglejemål

I typeformularen § 1 vedrørende benyttelse fremgår det, at boliglejemål alene må anvendes til helårsbeboelse. I LL § 26 fremgår det endvidere, at lejemålet ikke må anvendes til andet formål end aftalt, og at lejemålet ikke må overlades til andre end husstandsmedlemmer, medmindre der er tale om lovlig fremleje på helårsbasis, jf. LL §§ 69 og 70.

Ved sædvanlig og lovlig fremleje efter LL §§ 69 og 70 skal udlejer orienteres i form af en kopi af fremlejekontrakten. I modsat fald kan der ske ophævelse af lejemålet, jf. LL § 93, stk. 1, litra f.

Kortidsfremleje via Airbnb og tilsvarende tjenester er ikke anvendelse til helårsbeboelse i almindelig forstand. Det skyldes, at der ikke sker sædvanlig ind- og fraflytning, hvor man medtager bohav, flytter folkeregisteradresse m.m. En gentagen korttidsfremleje er samtidig en ulovlig erhvervsmæssig benyttelse med indtægt for øje. En løbende orientering til udlejer vil ikke kunne afhjælpe disse momenter af uretmæssig anvendelse, som kan give adgang til ophævelse af boliglejemålet, jf. GD 2004/65 Ø.

Der er den 15. juli 2016 afsagt en af de første domme om Airbnb i udlejningsejendomme. I GD 2016/63 B bekræftede Retten på Frederiksberg, at lejers fortløbende annoncering og fremleje af sit boliglejemål på korttidsbasis var en ulovlig anvendelse af lejemålet, som berettigede udlejer til at ophæve lejemålet.

Boligretten henviste i sin dom til følgende momenter:

På trods af påmindelse/advarsel om ophævelse fra udlejer fortsatte lejer med at annoncere lejemålet på Airbnb's hjemmeside under forskellige profiler. Lejemålet blev på hjemmesiden annonceret til disposition på forskellige ledige datoer på en måde, som udviste en aktivitet med fremleje på korttidsbasis med indtægt for øje. Et vidne kunne samtidig bekræfte, at der på skift befandt sig flere andre personer i lejemålet end lejer. Boligretten fandt på dette grundlag, at det var bevist, at der var tale om en fortsat ulovlig brug af lejemålet, som gav adgang til udlejers ophævelse. Ophævelse kunne ske med følgende to lovhjemler:

✓ **LL § 93, stk. 1, litra b**

Når det lejede trods indsigelse fra udlejer benyttes til andet end aftalt (erhvervsmæssig anvendelse i stedet for helårsbeboelse).

✓ **LL § 93, stk. 1, litra f**

Når lejereren trods indsigelse fra udlejer helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil. (Ulovlig fremleje)

Det er væsentligt at holde sig for øje, at det ikke alene er anvendelsen af formidlere såsom Airbnb, som gør fremlejeaktiviteten ulovlig. Det er den faktiske anvendelse af lejemålet til ulovlig korttidsudlejning trods udlejers indsigelse, som skal påvises af udlejer. I ovennævnte sag førtes bevis i form af skærmdumps fra Airbnb's hjemmeside samt ved vidneførelse for retten, hvor det fremgik, at der skete en ulovlig anvendelse.

I ovennævnte sag var der ikke tvivl om, at omfanget af den ulovlige fremleje gav adgang til ophævelse. Det er dog stadigvæk uafklaret i hvilket omfang, der gælder en bagatelgrænse, og hvordan den skal anvendes i nærværende sammenhæng. Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har tidligere meldt ud, at privatpersoners fremleje af deres bopæl i 6 uger om året, uden at der sker adresseflytning, ikke er i strid med privatpersoners bopælspligt. Uanset, at korttidsfremleje af dette omfang ikke nødvendigvis er stridende med bopælspligten, er det ikke en blåstempling af aktiviteten i aftale- og lejeretlig forstand, hvormed der evt. stadigvæk kan ske ophævelse af lejemålet. Ministeriet tager ikke specifikt stilling til udlejning via Airbnb af en lejet lejlighed.

Hvis man ser på almene boliger, så er det Boligselskabernes Landsforenings holdning, at den almene lejelov ikke tillader korttidsudlejning via Airbnb.

Andelslejligheder

Andelshaveren ejer ikke sin andelslejlighed, men en andel af andelsboligforeningens formue. Det er andelsboligforeningen, som ejer selve ejendommen. Brugsretten over den enkelte andelslejlighed kan på mange måde sidestilles med en boliglejer. Der er dog ingen lejeaftale, og brugsretten fastsættes i stedet ved hjælp af andelsboligforeningens vedtægter, foreningsretten og andre forskrifter. Hertil kommer andelsboligforeningsloven som blandt andet regulerer selve overdragelsen og prisfastsættelsen af andelsboligen.

Adgangen for andelshaveren til at fremleje reguleres typisk i mere eller mindre detaljeret grad i vedtægten.

A) Normalvedtægten

I seneste normalvedtægt af 27. december 2006 er det udgangspunktet i § 11, stk. 1, at en andelshaver ikke må fremleje delvist, som i LL § 69, jf. ovenstående om udlejningsejendomme.

Samtidig må man kun fremleje hele andelslejligheden i de undtagelsesvisse tilfælde, som også er hjemlet i LL § 70, såsom sygdom, forretningsrejse, studieophold etc.

B) Standardvedtægten

Mange andelsboligforeninger anvender ABF's standardvedtægter. I § 11 i standardvedtægten fra 2014 fremgår næsten tilsvarende regler vedrørende fremleje af hele lejligheden som i LL §70 - dog med modifikationer vedr. bl.a. mellemliggende boprodukter:

"En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes".

ABF opstiller på sin hjemmeside følgende supplerende formulering af maj 2016, som andelsboligforeningens generalforsamling kan beslutte at indsætte:

"En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.

Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3."

Den opstillede alternative formulering må ses som en imødekommelse af et ønske blandt andelsboligforeningerne om, at korttidsfremleje ikke nødvendigvis skal afvises, men i stedet skal reguleres nærmere. Hertil kommer, at en lang række andelsboligforeninger i deres individuelle vedtægt har lempet i større eller mindre grad for adgangen til at fremleje bl.a. pga. forældrekøb, svigtende salg og et ønske om en vis imødekommelse af korttidsfremleje.

Ejendomsforeningen Danmark er i færd med at udvikle en standardvedtægt for andelsboligforeninger. I denne fremgår der også en adgang til en vis imødekommelse af korttidsfremleje, men beslutningen overlades til andelsboligforeningen.

Ejendomsforeningen Danmark får henvendelser fra administratorer, der ønsker hjælp til forskellige former for regulering af brugen af Airbnb, gående fra muligheder for at andelshaverne kan leje ud, over en regulering af omfanget af udlejningen til direkte forbud mod korttidsudlejning via Airbnb. Der ønskes således en nærmere regulering i forskellige former, som skal fremgå af andelsboligforeningens vedtægt.

Ejerlejligheder

Omfanget af udlejning i ejerforeninger er kraftigt stigende. Det er både længerevarende udleje såsom forældre køb samt hyppig korttidsudlejning via Airbnb. Disse aktiviteter kan udfordre sammenhængskraften i en række ejerforeninger. Spørgsmålet er herefter, om der kan opstilles restriktioner vedrørende udlejning, og hvordan dette skal ske?

Orienteringspligt

I normalvedtægten § 16, stk. 1, er der i dag allerede opstillet krav om orientering af bestyrelsen ved fremsendelse af kopi af lejekontrakten, men der er ikke tale om nogen godkendelsesordning eller andre restriktioner. Kravet om orientering kan samtidig ikke håndhæves i nogen videre forstand.

Forbud, godkendelsesordning og nærmere restriktioner

Det antages i praksis, at en ejerforening ikke har adgang til at vedtage nærmere restriktioner eller udlejningsforbud som sådan uden samtykke fra den enkelte ejer, da adgangen til udleje er tæt knyttet til ejerens særråden og ejendomsret. Det er som udgangspunkt ikke nok med 2/3-flertal, jf. GD 2006/17 Ø forudsætningsvist.

Uanset at en ejer har adgang til frit at udleje, så må det være sådan, at en ejerforening ikke ubetinget skal tåle, at dele af ejendommen nærmest konverteres til et hotel med de gener og øget slitage, som hyppig korttidsudlejning afstedkommer.

Normalvedtægten indeholder ikke i dag restriktioner vedrørende hyppig korttidsudlejning af erhvervsmæssig karakter, uanset at de måtte give anledning til ulempe. Ejerforeningen har samtidig ikke hjemmel til at ekskludere ejere, som udlejer deres ejerlejligheder med store ulemper og gener til følge. Der kan alene rettes et erstatningskrav.

Ejerforeningen kan alene pålægge ejeren at fraflytte ved gentagende adfærd af særlig grov karakter, jf. Ejl § 8. Hvis ejeren udlejer sin ejerlejlighed på en måde, som strider mod ejerforeningens vedtægter, og ejeren dermed ikke bebor sin ejerlejlighed, har ejerforeningen ingen reelle sanktioner hverken i loven eller i nugældende normalvedtægt udover at rejse et økonomisk krav.

Der arbejdes p.t. på at få indarbejdet nærmere restriktioner og sanktioner i en kommende ny normalvedtægt som imødekommer aktuelle problemstillinger ved korttidsfremleje i ejerforeninger.