

FREMLEJE OG AIRBNB v/ advokat Anne Louise Husen



DAGENS EMNE

1. Udbredelsen af Airbnb
2. Reglerne om lejers brug og om retten til at fremudleje
3. Lejers brug af det lejede - husstand og gæster
4. Udlejning via Airbnb og lignende tjenester
5. Udlejers forpligtelser og muligheder
6. Praksis på området



UDBREDELSEN AF AIRBNB

- København er den anden største udbyder af Airbnb-lejemål blandt sammenlignelige storbyer – kun overgået af Paris
 - Ved sammenligning pr. antal bolig i byerne
- Generelt har København større udbud af lejemål end både Barcelona, Berlin og San Fransisco
- Mest udbredt i Indre by
 - Gennemsnitspris pr. overnatning 1137 kr.



LEJERS BRUG AF DET LEJEDE, LL § 26

- Lejerens brug af det lejede
 - *Stk. 1. "Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt."*
- Overladelse af brugen til andre
 - *Stk. 2. "Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 69 og 70."*



DEN LEGALE FREMLEJERET, LL §§ 69-70

- LL § 69: Delvis fremleje
 - *”Lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.”*
- LL § 70: Fuldstændig fremleje
 - *”En lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har lejeren ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.”*



DEN LEGALE FREMLEJERET, LL §§ 69-70

- LL § 69, stk. 3:
 - *Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejereren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejereren en kopi af fremlejeaftalen*
- LL § 70, stk. 4:
 - *§ 69, stk. 3 finder tilsvarende anvendelse*



LEJERS BRUG AF DET LEJEDE, LL § 26

- Helårsbeboelse
- Ikke bed and breakfast
 - U 2004.2583 Ø, Fm 2009.13 ØLK
- Ikke hotellignende udlejning
- Ikke fritidsudlejning
- BRL § 50: *Lejligheden må ikke tages i brug til sommerbeboelse el. lign. midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse*



LEJERS HUSSTAND

Pejlemærker:

- Ægtefæller, samlevende, hjemmeboende børn
- Fælles økonomi
- Fælles bolig
- Bror og hans familie var ikke fælles husstand
 - T:BB 1999.356 V



GÆSTER

Pejlemærker:

- Gæsteophold er kun kortvarige
- Lejer er selv til stede
- Gæster har egen bolig og FR andetsteds
- Gæster betaler ikke for ophold
- T:BB 1999.356 V



UDLEJNING VIA AIRBnB

- Korttidsudlejning
- Via hjemmeside - uden præcis adresseangivelse
- Direkte kontakt mellem fremudlejer og fremlejetager
- Betaling via AIRBnB



UDLEJERS FORPLIGTELSER

- LL § 27:
 - *Udlejer skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 93, stk. 1, litra g-i og l nævnte tilfælde*
- Lejerne kan kræve lejen nedsat, hvis udlejer ikke reagerer



UDLEJERS MULIGHEDER

LL § 93, STK. 1: lejemålet kan ophæves:

- hvis lejemålet anvendes til andet end aftalt, litra b
 - Indsigelse fra udlejer kræves
- hvis bruges af det lejedes overlades til andre end tilladt, litra f
 - Indsigelse fra udlejer kræves
- hvis lejer ikke overholder god ro og orden, litra g
 - Indsigelse fra udlejer kræves



PRAKSIS OM AIRBnB GD 2016.63 B

- Lejer udlejede gennem flere år via AIRBnB
- Andre lejere klagede, og udlejer gav påmindelse i april 2014
- Lejer fortsatte med portal og udlejning, og udlejer ophævede efter LL § 93, stk. 1, litra b og f
- Enighed om, at udlejning gennem AIRBnB var i strid med LL § 26, men ikke om udlejningen var fortsat efter påmindelsen
- Fortsat udlejning bevist af udlejer, og ophævelsen var berettiget
- Dommen anket, men ankesagen blev hævet

