

Airbnb i foreningsejendomme

den 4. maj 2017

Program – Airbnb i foreningsejendomme

Andelsboligforeninger:

1. Brugsretten generelt
2. Brugsretten i normalvedtægten
3. Brugsretten i individuelle vedtægter
4. Erhvervsvirksomhed
5. Grænserne for erhvervsvirksomhed
6. Foreningens reaktionsmuligheder

Ejerforeninger:

1. Råderetten
2. Begrænsninger i råderetten
3. Vedtagelse af begrænsninger i retten til udlejning
4. Begrænsninger i adgangen til hyppig korttidsudlejning
5. Sanktionsmuligheder
6. Øvrige muligheder

Brugsretten i andelsboligforeninger

- Andelshaveren ejer en del af andelsboligforeningens formue og har brugsret til sin andelslejlighed.
- Brugsretten kan sidestilles med den ret en boliglejer har.
- Brugsretten er reguleret i vedtægterne, som udfyldes af andelsboligforeningsloven samt den almindelige foreningsret.
- Andelsboligen skal anvendes til helårsbeboelse jf. normalvedtægtens § 3, stk. 1 – 3 og ABFs standardvedtægt § 7, stk. 3 og 4

Brugsretten i andelsboligforeninger - normalvedtægten

- Brugsretten må hverken helt eller delvist overlades til andre end husstanden § 11, stk. 1.
- Fremleje og udlån må kun ske med bestyrelsens samtykke, jf. § 11, stk. 2
- Samtykke kan kun meddeles i tilfælde af midlertidige fraværsårsager jf. § 11, stk. 2.
- Som UP forbud med delvis fremleje, jf. § 11, stk. 3.

Brugsretten i andelsboligforeninger – individuelle vedtægter

- ABFs standardvedtægt § 7, stk. 3 og 4 samt § 11, stk. 1 og 2
 - Yderligere krav om indledende og mellemliggende boperioder.
- Vedtægter med henvisning til lejeloven => Ret til delvis fremleje, jf. LL § 69
 - Men anvendelseskravet gælder fortsat – dvs kun helårsbeboelse

Individuelle vedtægter og tavse vedtægter

Individuelle vedtægter

- Eks.vis: "En andelshaver har ret til fremleje i samme omfang, som en lejer har efter lejeloven" eller lign.
- => Delvis fremleje er tilladt efter principperne i LL § 69.
- Hvad gælder hvis vedtægterne er tavse?
- UP => ikke analog anvendelse af lejeloven regler, jf. T:BB 2005.519 Ø
- Udgangspunktet fraviges muligvis i relation til fremleje såfremt vedtægterne er tavse.

Fremleje gennem Airbnb og erhvervsvirksomhed

- Vedtægtsmæssig korttidsudlejning må ikke få karakter af erhvervsvirksomhed
- Erhvervsvirksomhed kræver samtykke
- UfR 2004.2583Ø om fremleje på dag-til-dag basis => erhvervsvirksomhed
- I strid med vedtægtsbestemmelser om anvendelse

Fremleje gennem Airbnb og erhvervsvirksomhed

- Grænserne for erhvervsvirksomhed?
- Boligministeriet => fremleje 6-8 uger er ok i forhold til bopælspligten
- Forarbejderne til LL (310.2015) => 6-8 uger er fritidsformål
- Skatteregler: LL § 15p, stk. 1 og 2 => bundfradrag på 2/3 af den årlige husleje

Foreningens reaktionsmuligheder

- I yderste konsekvens eksklusion
- Normalvedtægts § 20, stk. 1, litra f:
En andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
”f. Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at hæve lejemålet.”
- Tilsvarende i ABFs standardvedtægter (§20, stk. 1, litra E)

ABF's Standardvedtægter fra 2014 med tilføjelser pr. maj 2016

Korttidsudlejning

I § 11 kan som nye stykker indsættes:

Stk. 3 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.

Stk. 4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

Airbnb i ejerforeninger

- UP: Fuld rådighed i forhold til brug, pantsætninger, udlejning mv.
- Retten til udlejning kan være begrænset i vedtægterne eller servituttter.
- Normalvedtægten af den 14. dec. 2014, § 16 => orienteringspligt
- Ingen sanktionsmulighed ved manglende overholdelse af orienteringspligten.

Airbnb i ejerforeninger

- Bopælspligt iht. boligreguleringsloven og lokalplan
- Vedtægterne kan indeholde forbud mod udlejning til erhvervsvirksomhed
- Udlejning skal ske under iagttagelse af naboretten

Ejerforeninger - vedtagelse af begrænsninger til udlejning generelt

- Vil være en begrænsning i ejendomsretten og retten til særråden
- Kan have været en forudsætning for køb
- UP Ulejningsrestriktioner kræver samtykke fra alle jf. GD 2006/17Ø forudsætningvist
- Ikke uden for de hensyn som en ejerforening kan varetage jf, GD 2006/17Ø

Ejerforeninger - vedtagelse af begrænsninger i adgang til hyppig korttidsudlejning

- Hensynet til ejendommens beboere og slitage på ejendomme
- Saglig varetagelse af fællesskabets interesser at regulere forholdet
- Muligvis adgang til vedtagelse som vedtægtsændringer
- Ingen retspraksis vedr airbnb

Ejerforeninger - sanktionsmuligheder

- Ejeren kan tilpligtes at fraflytte ved grov eller gentagen misligholdelse, jf. ELL § 8
- Men ejer af udlejet lejlighed kan ikke tilpligtes at fraflytte, jf. GD 2009/41 Ø
- Udsættelsessag mod lejer kan ikke fremmes ved umiddelbar fogedforretning, jf. GD 2010/49 Ø
- Uden procesfuldmagt i vedtægterne, må der først anlægges anerkendelses søgsmål mod ejeren mhp. at tilpligte denne at overføre procesbeføjelserne og *dernæst* indledes sag mod lejeren.

Ejerlejligheder – hvad kan og skal man gøre

- Overveje vedtægtsbestemmelser, der begrænser eller forbyder retten til korttidsudlejning.
- Relevant også at se på vedtægtsbestemmelser om procesbeføjelser.
- Inskærpe hæftelsen.
- Indføre dagbøder.