

Airbnb og fremleje

v/ Shalaleh Momeni,
Advokat i ABF
25. april 2018

abf 



Dagsorden

- ▶ Introduktion og begreber
- ▶ Fremleje
- ▶ Korttidsudlejning, fx. Airbnb
- ▶ Misligholdelse



Fremleje

- ▶ Indholdet i andelsboligforeningens vedtægter er afgørende
- ▶ Udlejning af
 - 1) Hele boligen eller 2) enkelte værelser
- ▶ Hvad skal man sikre sig i processen



Fremleje fortsat

1. Hele boligen

- ▶ ABF's standardvedtægter § 11
 - ▶ Efter ½ års egen beboelse
 - ▶ Tilladelse fra bestyrelse
 - ▶ Midlertidigt fravær
 - ▶ Højst 2 år
 - ▶ Gælder også ferie
 - ▶ Egen beboelse i 1 år efter godkendt fremleje

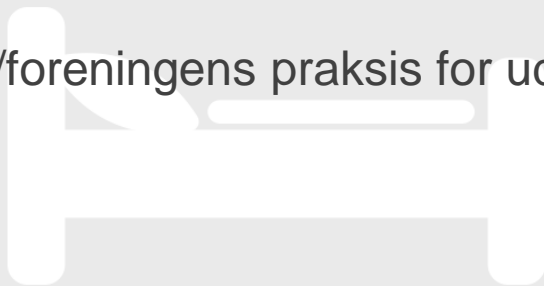




Fremleje fortsat

2. Enkelte værelser

- ▶ Tilladelse fra bestyrelse
- ▶ På betingelser fastsat af bestyrelsen/foreningens praksis for udlejning af enkelte værelser



Fremleje fortsat

Hvad skal man sikre sig i processen?

- ▶ At andelshaver har ret til at udleje boligen (vedtægter)
- ▶ Fremlejetager og lejevilkår skal godkendes
- ▶ Andelshaver er ansvarlig i lejeperioden og ikke fremlejetager





Korttidsudlejning, fx. Airbnb

- ▶ Populært – udfordrer grænserne
- ▶ ABF's holdning
- ▶ Kræver at man har lov til det i foreningen
- ▶ Alternativ bestemmelse, som kan bruges



ABF's alternative bestemmelse

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.



Korttidsudlejning, fx. Airbnb

Hvad skal man være opmærksom på ved denne form for udlejning?

- ▶ Interne retningslinjer i foreningen
- ▶ Ansvar for skader og forsikring
- ▶ Slid på ejendommen
- ▶ Lejens størrelse og skat





Misligholdelse

- ▶ Karantæne
- ▶ Eksklusion
- ▶ Rammer også fremlejetager

§§

§§

§§

Kontakt medlemsrådgivningen:



33 86 28 30



abf@abf-rep.dk



Shalaleh Momeni
Juridisk chef, advokat



Jacob Vilhelmsen
Jurist



Anne Kristensen
Jurist



Maleha Qureshi Ansari
Jurist



Karina Egholm
Økonomisk rådgiver