



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Thomas Morgen Grauholm

J.nr. 110258 aap/hm  
marts 2019

### NY LOV OM AIRBNB FRA 1/5 2019?

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Aarhus

#### Indledning:

Før årsskiftet fremkom erhvervsministeren med et udkast til et forslag om ændring af sommerhusloven, boligreguleringsloven og byggeloven, med underteksten ”udlejning af egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v.”

Dette *udkast* har indtil den 27. februar i år været til drøftelse, fortrinsvis i landets kommuner, som er dem der i fremtiden fortrinsvis skal styre løjerne, og baggrunden for lovforslaget er en politisk aftale om ”bedre vilkår for vækst og konkret skattebetaling i dele- og platformøkonomien” som er en aftale af 17. maj 2018 imellem regeringen og S, DF og RV, med det formål at fastsætte udlejningsgrænser for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. Det fremgår i indledningen til lovforslaget, at dele- og platformøkonomien er et område i hastig udvikling og antallet af digitale platforme i dele- og platformøkonomien i Danmark er vokset fra ca. 10 i 2014, til over 140 i begyndelsen af 2017. Deleøkonomien åbner nye muligheder for vækst og innovation, hvor borgerne deler deres aktiver med andre brugere, hvilket kan være med til at sikre en samfundsøkonomisk bedre udnyttelse af husholdningens aktiver, som f.eks. debiler, udlejning af værelser og boliger til turister og andre, og selvom pirattaxaer blev forbudt i Danmark i april 2017 med den nye taxalov, er der fortsat kræfter der arbejder på at få dem ind på markedet igen.

I de seneste måneder har der været mange rygter og forkerte oplysninger, både i dagspressen og i TV, om lovforslaget, hvorfor der er grund til at få afklaret, hvad der er fup eller fakta, og jeg kan indledningsvis berolige udlejere af private lejligheder med, at det er mere forkert end rigtigt, at lejerne i disse boliger nu får ændrede rettigheder, hvilket fremgår af den nedennævnte gennemgang af realiteterne.

#### 1. Lovforslagets indhold:

Udlejningen af sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritids- og ferieboliger var indtil 1/7 2015 omfattet af lejeloven. Disse røg ud af loven og over i lov om sommerhuse og camping m.v. og reguleres kun af lejeloven, når der er tale om erhvervsmæssige udlejninger over længere perioder end 6 – 8 uger.

Det samme gjaldt korttidsudlejning af helårsboliger via Airbnb og lignende tjenester, der ligeledes falder udenfor lejelovgivningen, og derfor er underkastet den almindelige markedsleje. Sommerhuslovens navn ændres til nu "lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v." og det man skal lægge mærke til, som det afgørende kriterium, er om udlejningen sker til ferie- og fritidsformål og ikke andet. I lovens § 1 indsættes et nyt stk. 2, som fastslår hvad der *ikke* falder ind under den nye lov, nemlig at "stk. 1 ikke gælder ejeres og brugeres (lejerens) udlejning af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens (lejerens) egen fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v."

En sådan udlejning henhører fortsat under lejeloven og boligreguleringsloven, jfr. nedenfor.

Herefter følger et nyt kapitel i sommerhusloven med følgende indhold:

## *Kapitel 2.*

### *Udlejning af egen fulde helårsbolig.*

#### *§ 5.*

*Ejere og brugere af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må højest udleje deres fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål m.v. i 70 dage pr. kalenderår.*

#### *§ 6.*

*Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at hæve grænsen for udlejning af ejerens eller brugerens fulde helårsbolig fra 70 og op til 100 dage pr. kalenderår.*

#### *Stk. 2.*

*Træffer kommunalbestyrelsen beslutning efter stk. 1, skal beslutningen offentliggøres på kommunens hjemmeside.*

#### *Stk. 3*

*Træffer kommunalbestyrelsen beslutning efter stk. 1, skal beslutningen meddeles til erhvervsministeren.*

For god ordens skyld oplyses det, at der med *fulde helårsbolig* menes udlejning af hele boligen og ikke kun dele heraf i form af værelser. De ovennævnte nye bestemmelser, § 5 og 6, træder efter forslaget i kraft den 1/5 2019.

Man skal være opmærksom på, at når der i lovtæksten anvendes begrebet "fulde helårsbolig" menes der udlejning af hele lejligheden, og lovgivningen vedrørende dele af lejligheden, herunder enkeltværelser, kommer først ind i den nye version i loven, som træder i kraft senere, som beskrevet i punkt 3.

Endvidere skal man være opmærksom på, at betegnelsen "ejere og brugere" af fast ejendom, der anvendes til helårsbeboelse, omfatter lejere i disse ejendomme, ejere af ejerlejlighed og lejere i disse, samt ejere og lejere af andelsboliger.

## **2. Ændring af boligreguleringsloven – med tilbagevirkende kraft:**

Boligreguleringsloven har i lovens kapitel 7 regler om "benyttelse af boliger" og indeholder blandt andet forbud imod nedlæggelse af boliger helt eller delvis og dette gælder også enkeltværelser, og har i § 48 en bestemmelse om, at hvis en bolig bliver ledig, efter hidtil at være benyttet helt eller delvist til helårsbolig, skal den fortsat benyttes til beboelse, og hvis den ikke er genudlejet inden 6 uger skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige bolig til kommunalbestyrelsen.

BRL har endvidere i § 49 en regel om, at hvis en hidtidig helårsbolig er udlejet, men står tom, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen som hindrer at den bliver brugt til helårsbeboelse, med mindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Og herefter kommer vi til BRL § 50, som nu bliver ændret med en undtagelse.

BRL § 50 foreskriver, at en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke må tages i brug til sommerhusbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, som hindrer at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 50, stk. 2, give et samtykke til midlertidig helårsbeboelse – og dermed udlejning til ferie- eller fritidsformål i en periode - hvorefter boligen på ny tages i brug til helårsbeboelse.

Ændringen af boligreguleringslovens § 50, stk. 2, træder i kraft den 1. januar 2018 og får derved tilbagevirkende kraft og har følgende ordlyd:

*"Udlejning i medfør af § 5, jfr. § 6, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1."*

Denne ændring er den eneste ændring i lejelovgivningen i den nye lov.

## **3. Og så det helt specielle!**

De ovennævnte nye regler i § 5 og 6 er imidlertid kun midlertidige, fordi der samtidig er foreslået en anden formulering af § 5 og 6, som først træder i kraft, når erhvervsministeren bestemmer det, og det er oplyst, at dette *forventes at ske den 1. januar 2021*. Den kommende § 5 har følgende ordlyd, der således først træder i kraft, når erhvervsministeren bestemmer det:

*”§ 5: Ejere og brugere af fast ejendom, der tjener til ejerens eller brugerens helårsbolig, må højst udleje deres **fulde helårsbolig** til ferie- og fritidsformål m.v. i 30 dage pr. kalenderår.*

*Stk. 2.*

*Formidles udlejningen udelukkende af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, må der ske udlejning af den **fulde helårsbolig** i op til 70 dage, jfr. dog stk. 3.*

*Stk. 3.*

*Ejere og brugere af fast ejendom, som **udlejer deres fulde helårsbolig** i overensstemmelse med stk. 2 og som i samme kalenderår **herudover udlejer husrum** (det vil sige enkeltværelser, min bemærkning) i helårsboligen, må udleje deres fulde helårsbolig i op til 70 dage pr. kalenderår, hvis udlejningen af husrum ligeledes er formidlet af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43. **Formidles udlejningen af husrum ikke af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43, må der kun ske udlejning af den fulde helårsbolig i op til 30 dage pr. kalenderår.**”*

*Denne bestemmelse, som først gælder om et par år, tager således stilling til den udlejer, der i løbet af et år, både udlejer hele lejligheden i nogle perioder, og dele af lejligheden i nogle andre perioder i form af enkeltværelser, og begrænser omfanget af fritidsudlejningen til 30 dage, med mindre udlejningen sker igennem platforme, der indberetter lejeindtægten for både værelsesudlejningen og udlejningen af hele lejligheden.*

De ord der er fremhævet med fede typer i lovteksten er for at tydeliggøre forskellene til ordlyden af den tidligere gældende § 5, som er omtalt under punkt 1.

Den fremtidige § 6 indeholder i det væsentlige samme bestemmelser som den tidligere § 6 om, at kommunens beslutning om at udvide antallet af udlejningsdage skal offentliggøres og meddeles til erhvervsministeren, som i den tidligere ovennævnte § 6.

#### **4. En stramning i forhold til gældende praksis:**

Som nævnt under punkt 1 har udlejning i op til 6 – 8 uger været accepteret af kommunerne med deres praktisering af bestemmelserne om brug af boliger i

boligreguleringsloven. Som følge heraf fremgår det også af forarbejderne, at reduktionen til 30 dage er en stramning, men til gengæld udløses der et lidt større skattefrit bundfradrag.

Det præciseres, at al udlejning skal være til ferie- og fritidsboliger for at falde ind under sommerhusloven, hvilket medfører at udlejning til andre formål er omfattet af lejelovens almindelige regler og skattepligtige indkomst.

Det samme gælder udlejning udover de hhv. 30 og 70 dage (evt. 100), som heller ikke er omfattet af reglerne i sommerhusloven og ligeledes vil være omfattet af lejelovgivningen og almindelig skattepligtig indkomst.

### **5. Alternativ ikrafttrædelse:**

Det fremgår af ikrafttrædelsesbestemmelserne i lovforlaget at "udlejning i 2019 frem til denne lovs ikrafttræden indgår ikke i opgørelsen for skatteåret 2019 efter den første § 5 og 6, som bliver gældende indtil 1/1 2021".

Det betyder på jævnt dansk, at det bliver nemmere at snyde i skat indtil videre!

### **6. Er du forvirret?**

Det interessante spørgsmål for ejere af private udlejningsejendomme, der udlejer lejligheder og værelser – hvad gælder her nu og fremover?

Det er faktisk ret enkelt at besvare. Den eneste ændring i lejelovgivningen er som nævnt ovenfor den indførte lempelse i BRL § 50, hvor man tidligere skulle have kommunens samtykke til at leje sin helårsbolig ud til feriebolig i et eller andet omfang. Ændringen går her ud på, at lejerne ikke fremover skal indhente kommunalbestyrelsens samtykke til udlejning af enkeltværelser eller udlejning af hele boligen, såfremt udlejning er begrænset til hhv. 30 dage pr. kalenderår eller 70 dage pr. kalenderår, eller 100 dage pr. kalenderår, hvis kommunen har forhøjet grænsen.

Den resterende del af året er lederen forpligtet til at anvende sin bolig og herunder hele boligen til helårsbeboelse for sig selv og sin husstand.

### **7. Er der tale om fremleje?**

Nej, der er ikke tale om fremleje, fordi reglerne om fremleje i lejelovens § 69 og 70 er uændret. Efter LL § 69 har en lejer ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum "til beboelse" – og ikke til ferie- og fritidsformål. Lejeren skal indgå fremlejeaftaler skriftligt og de skal tilsendes udlejer inden fremlejeperiodens begyndelse.

Efter LL § 70 har lejer ret til at fremleje lejligheden i op til 2 år, hvis ejendommen indeholder flere end 13 beboelseslejligheder. Indeholder ejendommen færre beboelseslejligheder, har lejerne ikke ret til fremleje af hele lejligheden.

Herudover er fremleje af hele lejligheden i ejendomme med 14 beboelseslejligheder og derover begrænset til, at fremleje skal være begrundet i udefra kommende forhold, som sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflytelse eller lignende.

Endvidere kan udlejerens modsætte sig fremlejeforhold, hvis lejligheden bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, og endelig skal lejerens, som ved udlejning af værelser, fremsende kopi af en skriftlig lejekontrakt til udlejeren inden fremlejeforholdet træder i kraft.

### **8. Lejelovens § 26 – vigtig bestemmelse, som begrænser lejeres ret til hel eller delvis udlejning til ferie- og fritidsformål via Airbnb og andre platforme:**

Lejelovens § 26 er meget enkel og klar og lyder:

”Lejeren må ikke uden udlejerens *samtykke* bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Lejeren må ikke uden udlejerens *samtykke* overlade brug af det lejede eller nogen del heraf til andre end medlemmer af sin husstand, jfr. dog § 69 og 70 (om lovlig fremleje). På jævnt dansk betyder denne bestemmelse, at hvis udlejerens klart og tydeligt i lejekontrakten har gjort lejerens opmærksom på, at han ikke har lov til at leje ud til ferieformål hverken helt eller delvist, vil brug i strid hermed kunne sanktioneres effektivt med en ophævelse af lejemålet. Dette er også i overensstemmelse med retspraksis, som følgende:

1.

En Østre Landsrets dom fra 2004 forbød en lejer at leje sin lejlighed ud på ”dag til dag basis”, da det var i strid med LL § 26 og LL § 69, uanset at det var som led i en aftalt ordning med Københavns kommune, og uanset at lejerens løbende fremsendte oplysning om ”fremlejetagerens” navn til udlejerens.

2.

Mere konkret er en trykt byretsdom fra Frederiksbergs boligret, afsagt 15. juli 2016, der ganske enkelt fastslog, at lejemålet kunne ophæves på grund af ulovlig fremleje via Airbnb, og da lejerens, trods udlejerens påbud, ikke var ophørt med den ulovlige brug, blev lejemålet ophævet i medfør af LL § 93, stk. 1, litra b og f, og lejerens sat ud af lejligheden.

### **9. Hvad bør der stå i lejekontrakten?**

For det første skal man ved udfyldelse af lejekontraktens formular A 9, hvor der i § 1, sidste afsnit om den aftalte benyttelse af lejemålet, som **altid** bør udfyldes, stå: **”udelukkende til beboelse for lejerens og dennes husstand.”**

For det andet har man i lejekontraktens § 11 indskærpet vilkårene i LL § 26, hvorefter lejemålet ikke uden udlejers samtykke må bruges til andet formål end aftalt. Dette kan præciseres i lejekontraktens § 11 på flere måder, herunder f.eks. følgende:

**”Det præciseres, at det ikke er tilladt lejerens, at anvende lejligheden hverken helt eller delvist til korte eller længerevarende ferie- og fritidsudlejning på hotellignende vilkår, herunder via Airbnb eller andre tilsvarende digitale platforme, og overtrædelse af dette vilkår vil anses som væsentlig misligholdelse og medføre ophævelse af lejemålet.”**

#### 10. Kontrolbestemmelser:

Regeringens lovforslag indeholder nogle kontrolbestemmelser, som er højest usædvanlige og formentlig ineffektive grænsende til det latterlige.

Det fremgår af lovforslaget til ny § 10 a i sommerhusloven, at kontrollen med overholdelse af loven er henlagt til erhvervsministeren og at kommunalbestyrelserne *kan* bistå erhvervsministeren med undersøgelse og tilvejebringelse af faktiske oplysninger m.v. til brug for ministerens tilsyn med overholdelse af grænsen for udlejningen. Men kommunerne er ikke forpligtet til at gøre noget, de har kun ret til at udøve en vis kontrol og i den forbindelse er der givet tilladelse i § 10 til samkøring af diverse registre og tilladelse til erhvervsministeren og kommunalbestyrelsen, hvis der er begrundet mistanke om overtrædelse af loven, at indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om konkret forbrug i begrænsede perioder og at *”opsøge udvalgte husstande”*. – med tilføjelse om at adgangen til undersøgelsen strækker sig alene til husstandens dør. De må således hverken rode i skraldespanden eller kigge ind af vinduerne, eller gå om i haven, eller andre narrestreger, for at se om boligen udlejes til ferie- eller fritidsformål.

Regeringen har til effektivisering heraf allerede vedtaget 2 lovændringer, nemlig dels lov nr. 1727 af 27/12 2018 om ændring af ligningsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om et indkomstregister, personskatteloven og skatteindberetningsloven.

Endvidere har Folketinget vedtaget lov nr. 1733 af 27/12 2018 om ændring af boligreguleringsloven, hvor der er indført en ny BRL § 52 d om samkøring af registre og § 52 e om undersøgelse af begrundet mistanke om overtrædelse af bopælspligten.

Det fremgår blandt andet heraf, at kommunalbestyrelsen kan ”med tilladelse fra ejendommens ejer, eller beboer, *betræde et fællesareal.*” Og det bliver løftet af

kommunale detektiver, som i gamle dage blev kaldt for "posekiggere", men kommunen skal kunne dokumentere at de har fået samtykket!

Da skattesnyderi og sorte penge af mange nærmest er en dansk nationalsport bliver det lystigt med de nye regler, som alene har til fordel ved at lejere og brugere tilmelder sig en virksomhed, som forpligter sig til at indberette lejeindtægten til skattemyndighederne.

### **11. Hvilken kontrol kan den private udlejer udøve?**

Uden at han har sikret sig fornuftige vilkår i lejekontrakten, dels i § 1 og dels i 11, som anført ovenfor, kan udlejeren for det første opfordre lejerne i ejendommen, hvis de konstaterer at der pludselig bliver et rend med personer, der slæber tasker og kufferter op og ned af trapperne, eller træffer fremmede mennesker i fællesvaskeriet til gene for de øvrige lejere, til at give udlejeren besked.

For det andet bør udlejeren med jævne mellem gå på Airbnb og se om en af hans lejligheder, eller værelse i en af lejlighederne bliver udbudt gennem Airbnb, eller andre af de digitale platforme, der udbyder ferie- og fritidsboligudlejning. Det er meget nemt i Airbnb at konstatere om lejlighederne eller værelserne i ens ejendom er til leje, fordi der ikke alene er en beskrivelse heraf og adresse m.v., men typisk også anmeldelse fra de personer, turister, gæstearbejdere, eller andre der har benyttet sig af tilbuddet.

Da jeg påbegyndte indsamling af oplysninger til brug for denne artikel gik jeg den 28/2 på Airbnb for at se hvor mange værelser og lejligheder i Aarhus, der var udbudt til kortvarig udlejning på hotellignende vilkår. Det viste sig, at der den dag var ca. 14 lejligheder i Aarhus, som blev udlejet som hotel, og 22 enkeltværelser, der blev udlejet på samme vilkår med lejepriser på kr. 200,00 - kr. 787,00 for en enkelt nat.

Man kan ligeledes se, at der er forskel på om udlejningen er inkl. rent sengetøj og håndklæder, hvilket tyder på hotellignende vilkår, og adskillige steder er der enten ret til at benytte køkkenet, eller ligefrem mulighed for køb af morgenmad, det vil sige "bed and breakfast".

Hvis udlejeren konstaterer en overtrædelse af vilkårene i lejekontrakten, bør der straks gives et skriftligt påbud med oplysning om, at gentagne overtrædelser medfører ophævelse af lejemålet. Forsynder lejerer sig igen mod at overholde lejekontraktens vilkår kan der ske ophævelse.

Det man bør være opmærksom på i fremtiden er, at udlejeren ikke forholder sig passiv og hermed ved sin passivitet godkender den ulovlige brug af lejemålet, hvorfor udlejeren naturligvis er forpligtet til at reagere, når han modtager oplysninger eller klager fra andre lejere, eller selv konstaterer, at der sker noget kontraktstridigt i ejendommen.



Så det er en god ide med jævne mellemrum at tjekke Airbnb og de andre platforme for, om lejerer leger udlejer ved at tjene penge på at leje udlejerens ejendom ud helt eller delvist.

God fornøjelse!

### **P.S. – Folketingsvalg?**

Det er naturligvis en forudsætning for lovforslagets ikrafttrædelse, at dette er vedtaget endeligt, inden der udskrives folketingsvalg. Forslaget er sat til 1. behandling den 12. marts, og 2. behandling den 2. april og 3. behandling den 4. april.

Da der er stort flertal bag lovforslaget, som er aftalepartierne, vil tidsplanen højest sandsynlig blive overholdt, således at lovforslaget bliver endeligt vedtaget den 4. april, hvor regeringen utvivlsomt har forudsat, at der ikke udskrives folketingsvalg før efter dette tidspunkt.