

Airbnb og bestyrelsens opgaver

Andelsboliger kan blive lejet ud gennem udlejningstjenester som fx Airbnb, især hen over sommerferien. BestyrelsesNYT guider jer her igennem bestyrelsens opgaver, hvis lejere melder deres ankomst.

Af Lise Clemmensen

Fra Odense og Sønderborg til København er det populært at leje sin andelsbolig ud, hvis man selv er ude at rejse eller ønsker at tjene en ekstra mønt. Udlejningen foregår ofte via annoncering på internettet, og lejer kan leje andelsboligen for en enkelt dag, en weekend eller flere dage.

Og her skal I som bestyrelse holde et vågent øje med de juridiske rammer for den aktivitet, som finder sted i jeres ejendom.

Tjek vedtægterne

Det er ABF's opfattelse, at korttidsudlejning i private andelsboligforeninger minder om hotelvirksomhed og derfor som udgangspunkt skal betragtes som erhvervsudøvelse. Det gælder både etagebyggeri og tæt/lav-bebyggelse. Det vil derfor i de fleste andelsboligforeninger kræve en ændring af vedtægterne, hvis foreningen ønsker at åbne op for korttidsudlejning. Korttidsudlejning adskiller sig i øvrigt fra fremleje ved, at fremleje har en vis varighed, som udgangspunkt minimum et par måneder.

Jeres første opgave i bestyrelsen er derfor at tjekke op på jeres vedtægter; giver de mulighed for korttidsudlejning? Hvis svaret er nej, må I ikke godkende korttidsudlejning, og I bør informere alle andelshavere om, at korttidsudlejning ikke er tilladt. I kan informere ved fx at hænge opslag op i opgangene, lave en nyhed på jeres forenings hjemmeside eller skrive et fysisk brev og lægge i postkasserne. Information kan spare jer for en masse bøvl og unødige konflikter senere hen.

Loft på antal dage

Har jeres forening godkendt korttidsudlejning på en generalforsamling, skal I være opmærksomme på, at der er kommet nye regler i forhold til, hvor mange dage en andelshaver må leje sin bolig ud. I udgangspunktet er antallet 70 dage, med mulighed for, at kommunen kan ændre antallet til 100 dage. I skal derfor tjekke med jeres kommune, hvilket antal, der er gældende i netop jeres område. Har jeres forening skrevet et loft ind i foreningens vedtægter for antal dage, der kan korttidsudlejes, der er lavere end kommunens grænse, er det foreningens regler, der skal følges. Foreningen kan ikke vedtage et loft, der er højere end kommunens grænse.

Korttidsudlejning er i øvrigt ikke tilladt ifølge ABF's standardvedtægter. Dog har ABF udarbejdet en alternativ bestemmelse, som I kan vedtage på en generalforsamling. Bestemmelsen er formuleret som en tilføjelse til fremlejebestemmelsen i ABF's standardvedtægter § 11.

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.

Afslutningsvis gør vi opmærksom på, at det er andelshavers ansvar at indberette lejeindtægter til SKAT, og at andelshaver har det fulde ansvar for boligen, mens den er lejet ud. Det er derfor andelshaver, der har ansvaret, hvis lejeren fx ikke overholder husordenen.

ABF's medlemsrådgivning sidder klar til at hjælpe jer, hvis I har spørgsmål til korttidsudlejning, og på ABF's hjemmeside kan I læse mere om emnet.

God sommer.