

---

## Referat af informations- og debatmøde om Airbnb

Onsdag den 1. november kl. 19.00-21.30 i Bethesda.

### **Velkomst v. Bent Lohmann, formand for Indre By Lokaludvalg**

Bent Lohmann præsenterede indledningsvist de tre oplægsholdere og bød de fremmødte borgere velkommen. Dernæst forklarede om formålet med informations- og debatmødet:

Indre By Lokaludvalg har ligesom så mange andre bemærket, at deleøkonomi og deletjenester i de senere år er vokset med hastige skridt. Det kan for mange være en kompleks størrelse, og til tider være svært at finde rundt i. I Indre By lejer flere og flere deres boliger ud, fordi der ingen regulering er på området.

Netop med disse problematikker in mente, vil lokaludvalget gerne give borgerne indsigt i Airbnb og om, hvordan en regulering kan foregå.

### **Oplæg v. Jens Kindberg medlem af Ejendomsforeningen Danmark (om gældende regler og om lovændringerne, der er på vej)**

Jens Kindberg forklarede indledningsvist, at regeringens nyeste udspil om deleøkonomi indeholder et forslag om at ændre muligheden for udlejning fra 60 dage til 90. I de kommende regelændringer vil bundfradraget også ændre sig fra 24.000 kr. til 36.000 kr. På nuværende tidspunkt er der mange, der gerne vil leje deres boliger ud gennem Airbnb. Reglerne er forskellige alt afhængigt af, hvilket ejerforhold man har. Bor man i hus, bestemmer man selv, da man ikke deler tag med andre. Bor man derimod i en ejendom, hvor man deler tag med andre, kan der være nogle vedtægter, der forbyder korttidsudlejning.

### **Oplæg v. Claus Højte fra Lejernes LO i Hovedstaden (om lejeres muligheder for regulering af airbnb-udlejning i udlejningsejendomme)**

Claus Højte indledte med at fortælle, at rettighederne for lejere ikke er ret mange, da man som lejer slet ikke må leje sin lejlighed ud gennem Airbnb, medmindre man har en skriftlig tilkendegivelse fra udlejer. Derudover kan man få lov til at leje ud, såfremt man betaler penge til udlejer for korttidsudlejningen. Lovgivningen siger, at har man en bolig, skal den benyttes til bolig – og ikke andet. Selvom man får lov af udlejer til at leje ud gennem Airbnb, så kan kommunen vælge at afvise det. Hvis udlejer oplever at en lejer

lejer ud gennem Airbnb kan lejeren risikere at blive opsagt. Lejer man ud til turister bliver det betragtet som erhverv.

### **Oplæg v. Jan Hansen fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (om andelsbolighaveres muligheder for regulering af airbnb-udlejning i andelsbolig-ejendomme)**

Jan Hansen startede med at fortælle, at man som andelshaver har brugsret til en bolig. Det vil sige, at man ikke ejer boligen. Andelshavere indgår i et formuefællesskab, et fællesskab om praktiske ting og nogle fællesskaber om sociale ting. De fleste andelsforeninger har skrevet i sine vedtægter, at det er et krav, at man bebor boligen, fordi man ønsker, at det er andelshaverne, der skal løfte de sociale og praktiske ting. I langt de fleste vedtægter står der at skrevet, at der ikke må drives erhverv i andelsforeningen – og derved må man ikke lave korttidsudlejning.

Deleøkonomien betyder dog at flere andelsforeninger har søgt råd hos Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation for at få oplyst, hvilke ting, de bør være opmærksomme på, hvis de ønsker at ændre vedtægterne, så Airbnb bliver muligt. Andelsforeningernes Fællesrepræsentation mener, det er vigtigt, at andelsforeningerne har nogle klare bestemmelser for, hvorledes en udlejning skal foregå.

Andelsforeningernes Fællesrepræsentation har lavet en række forslag, som indebærer, at udlejningen minimum skal vare tre dage pr. udlejning, og at den totale mængde af udlejning på et år kun må være tre uger. Derudover skal beboere og bestyrelsen underrettes om udlejningen, så de andre beboere ved, hvem der færdes i opgangen. Desuden er det vigtigt at udlejer stadig er bevidst om, at han/hun er ansvarlig for Airbnb-lejersens gøren og laden i lejeperioden. Overholdes bestemmelserne ikke, kan bestyrelsen nægte udlejning i en periode på to år.

### **Oplæg v. Jens Kindberg medlem af Ejendomsforeningen Danmark (om ejendomsejere og ejerforeningers mulighed for regulering af airbnb-udlejning i deres ejendomme)**

Jens Kindberg forklarede, at man som ejer af en bolig eller en udlejningsejendom selv bestemmer, hvad der sker i den ejendom. Ejendomsforeningens holdning ligger op ad ejendomsrettens frie ukrænkelighed.

Reglerne inden for ejerlejligheder betyder, at man i meget stor udstrækning må gøre, hvad man vil.

Hvis en ejerforening ønsker at forbyde Airbnb, skal man lave en vedtægtsændring, der forbyder korttidsudlejning. Beboerne i en ejerforening skal altid rette sig efter de gældende vedtægter.

### **Workshop**

Workshoppen tog udgangspunkt i de nedenstående spørgsmål, som alle workshopgrupperne diskuterede.

- Hvordan ændrer Airbnb København?
- Hvordan ændrer Airbnb turisterhvervene og turismen i København?
- Hvordan ændrer Airbnb på naboskab og fællesskab i ejendomme og gader med Airbnb?
- Personlige erfaringer med Airbnb i København.
- Hvordan skal Airbnb fungere, så det kan indgå i en by, vi gerne vil bo i?

## Opsamling på workshop i punktform

- Enkelte kvarterer i Indre By er særdeles attraktive at anvende til Airbnb. Hvis regeringens udspil bliver godkendt og udlejningsdagene stiger fra 60 til 90 dage, vil rigtig mange benytte sig af den mulighed. Det vil ændre byen sådan, at Indre By bliver tømt for hverdagskøbenhavnere.
- Indre By skal være et sted, hvor man bor. Det vil sige, at der skal arbejdes for flere boliger. Der skal være trygt og der skal være liv i bybilledet. Ellers risikerer vi at Indre By bliver en spøgelsesby.
- Flere sanktionsmuligheder. Det skal være muligt at sanktionere dem, der ikke overholder reglerne.
- Udlejningsperioden skal minimeres til fem uger årligt, så det hænger sammen med det antal ferieuger, man har til rådighed.
- Der skal være et maksimum på antal udlejninger på for eksempel ti udlejninger på et år.
- Der bør laves en aftale med Airbnb, sådan at en profil kan blive midlertidigt lukket, såfremt reglerne ikke overholdes.
- Hvis man vælger at sætte en loft på udlejning, kommer udlejningen til at foregå andre steder online.
- Hvis ikke reglerne overholdes, skal bøderne være store. Eksempelvis som i Berlin, hvor en bøde ligger på 10.000 euro. Det skal ikke bare være 10.000 kr. for det er tjent ind på fem dage.
- Sanktionerne skal komme hurtigt. Der skal ikke gå bureaukrati i den.
- Airbnb-profilerne skal være knyttet op på en bolig. Overholdes reglerne ikke, udelukkes man automatisk i x antal dage.
- Skrækeksemplet er Reykjavik, hvor der ikke bor ret mange mennesker i den centrale del.
- Stigende priser kan også blive et problem.
- Mangfoldigheden forsvinder.
- Bygningerne slides.

- Sammenholdet og fællesskabet forsvinder, hvilket betyder at attraktionsværdien forsvinder, og så vælger turisterne måske København fra.
  - Airbnb-brugernes adfærd har ændret sig radikalt over det seneste. Airbnb minder decideret om hoteldrift i dag.
  - København kommer til at mangle skatteindtægter fra hoteller eksempelvis, hvis folk vælger Airbnb, og Airbnb-udlejerne ikke indberetter til Skat.
  - Der skal være klare og faste regler på området – ligesom der er faste regler for alt andet.
  - Airbnb kan bidrage til at anderledes form for turisme, hvis folk tager deres værtskab alvorligt og screener folk ordentligt. Det er et godt alternativ til den mere standardiserede hotelbranche.
  - Airbnb har gode muligheder i forhold til at åbne København op og inddrage andre folk i det gode fællesskab, der er i København.
  - Det skal være muligt at ringe ind til kommunen og få råd i forbindelse med Airbnb i forhold sanktionsmuligheder.
  - Airbnb-udlejerne skal betale en procentdel, af det de optjener, til ejerforeningen eller andelsboligforeningen, så der er penge til vedligeholdelse, renhold i gården mm. I dag er det ofte de andre beboere, der kommer til at stå for vedligeholdelse og renhold, da udlejeren ofte ikke er hjemme, når der lejes ud.
- 

Henvendelse med mail den 1. november 2017

Til Indre By Lokaludvalg,

Jeg kan desværre ikke deltage i mødet den . 1. nov. og skriver derfor i stedet.

Jeg er optaget af, at der sker en begrænsning af muligheden for at korttidsudleje boliger i København. Det skal omfatte Airbnb men også andre udlejningstjenester, deleløsninger, eller hvad man nu kalder det.

Ved korttidsudleje mener jeg lejemaal, der ikke er indgået for en periode af mere end een måned. Korttidsudleje bør begrænses til 50 dage/år.

Reglerne **skal omfatte såvel boliger, hvor der er bopælspligt som boliger, hvor der ikke er bopælspligt.** Det er vigtigt, at reglerne også kommer til at omfatte boligerne uden bopælspligt, idet de

hensyn, der skal tages, er ens for begge typer boliger. Hensynene er navnlig men ikke udelukkende: Gener for naboer, betaling af skat af (en del) af indtægten, øget adgang til boliger til folk, der har begrænsede økonomiske muligheder samt overholdelse af lovgivning så som lokalplaner og overholdelse af andelsboligforeningers, ejerforeningers og udlejerens bestemmelser om brug af boligerne. Som hovedregel er der i vedtægter fastsat bestemmelser, der regulerer udleje, men bestemmelserne har typisk ikke forudset korttidsudleje, hvorfor dette bør reguleres. Reglerne bør endvidere sikre gennemsigtighed i udlejningen, så reglerne ikke omgås.

Reglerne bør udformes således at bestyrelser i en ejerforening, andelsboligforening og udlejerrepræsentanter kan påtale og sanktionere overtrædelse af reglerne, idet myndigheder som kommunen og politiet ikke har den fornødne indsigt og handlekraft til at sikre en overholdelse.

Indtægter fra korttidsleje skal beskattes, og den, der udlejer på korttidsbasis, bør kunne tilpligtes at betale en del af indtægten til ejerforeningen, andelsboligforeningen eller til udlejerrepræsentanter til dækning af de ekstraudgifter udlejningen medfører til øget brug af fællesanliggende som vand, vandafledning, affaldsbortskaffelse, el, og øget slid på fælles installationer, rengøring af fællesarealer, parkering og til dækning af gener som øget støj.

Med venlig hilsen

Jørgen Welling