

Bolig i Udlandet, 26.02.2010

Tyskland: Tysk højesteretsdom skaffer klarhed

Tysklands Højesteret har nu endeligt taget stilling til et spørgsmål omkring udlejning af ferielejligheder i Berlin – et emne der har berørt de mange danskere, som ejer en feriebolig i den tyske hovedstad.

”Temaet har tidligere været berørt i dansk presse, og dommen fra Den Tyske Højesteret, Bundesgerichtshof, d. 15. januar 2010 giver danskere ret til at udleje deres lejligheder i Berlin til feriegæster. Og dermed er der endegyldigt sat punktum for en langvarig diskussion om det lovmæssige aspekt ved udlejning af de danskejede Berlin-lejligheder,” fastslår Hans-Oluf Meyer, som er dansk advokat i Berlin og rådgiver for flere hundrede danske boligejere i byen.

”Dommen vedrører helt konkret en ejendom i Berlin og er netop blevet offentliggjort. Den stadfæster under udtrykkelig henvisning til advokatkontorets artikel i et tysk ejendomsfagblad, at en ejerforening ikke kan forhindre en enkelt ejers udlejning af sin lejlighed til feriegæster. Og det er bestemt i favør for de mange danskere, som ejer en ferielejlighed i Berlin,” påpeger Hans-Oluf Meyer.

Irriterende lejere

Problemet er opstået, fordi ejerforeninger i Berlin flere gange har truffet beslutninger om forbud mod udlejning af lejligheder til feriegæster, idet de mente, at ferieudlejningen tog overhånd og brugen af lejligheden på denne måde blev upassende og irriterende for de faste beboere i ejerforeningen.

De forskellige ejerforeninger har med advokatbistand kørt sag om fagedforbud mod de udenlandske lejlighedsejere som udlejer deres lejlighed til feriegæster – og herunder også en del danske boligejere.

Argumentationen har under henvisning til retspraksis fra Landgericht i Berlin været, at en ejerforening ikke behøver at acceptere adgang til ejendommen for løbende skiftende beboere, hvilket vil sige ferielejligheds-lejere. Begrundelsen har været, at denne udskiftning ville skabe anonymitet i ejerforeningen og dermed få de faste beboere i ejendommen til at føle sig mindre trygge i deres egen ejendom, når de ikke kender de skiftende beboere. Endvidere har man ikke ment, at de skiftende beboere ville tage samme hensyn til fælles ejendommen, som for eksempel trappehus, gårdanlæg og åbne port i samme omfang som faste beboere.

Kan ånde lettet op

Højesteret har nu fulgt advokatkontorets modsat rettede indstilling, idet argumenterne også vil anføres ved udlejning til faste beboere, som ikke overholder ejendommens husorden. Dermed forstået at der på den ene side findes feriegæster, som ikke tager samme hensyn til en ferielejlighed som til deres egen lejlighed, og på den anden side også findes ejere og langtidslejere, som ikke tager hensyn til fælles ejendommen.

Dommen fra Højesteret har fulgt det centrale punkt ved denne diskussion, nemlig indgrebet i ejendomsretten. Er udlejning til feriegæster ikke udtrykkelig forbudt i ejerforeningens vedtægter, så kan en ejerforening ikke forbyde dette ved en generalforsamling. Sådanne beslutninger ville udgøre et klart indgreb i den enkelte ejers ejendomsret.

Samtidig har en ejer ifølge den tyske ejerforeningslovgivning altid ret til udlejning af sin lejlighed til beboelse, og dette omfatter ifølge dommen også kortvarig udlejning. Det vil sige, at så længe en feriegæst benytter lejligheden til beboelse under sit ferieophold, kan dette ikke forbydes.

”For at slå det helt fast skal danskere, som ejer en ferielejlighed i Berlin, derfor ikke længere acceptere andre opfattelser fra en ejerforening. Dermed kan de mange danske boligejere i Berlin, som har modtaget breve med juridiske trusler fra tyske advokater endeligt ånde lettet op,” slutter advokat i Berlin, Hans-Oluf Meyer om dommen, som har skabt klarhed for de mange danske lejlighedsejere.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de