

Magasinet ejendom, 18.02.2010

Højesteret: Man kan ikke forbyde boligudlejning i Berlin

Den tyske højesteret, Bundesgerichtshof, har afsagt en afgørende dom, der giver danskere ret til at udleje deres lejligheder i Berlin til feriegæster. Diskussionen om hvorvidt det er lovligt at udleje Berlin-lejligheder er dermed endelig slut til fordel for de mange danskere, som ejer en ferielejlighed i Berlin.

- Dommen er stadfæstet under udtrykkelig henvisning til vores artikel i et tysk ejendomsfagblad, der drejede sig om, at en ejerforening ikke kan forhindre en enkelt ejers udlejning af sin lejlighed til feriegæster, siger advokat Hans-Oluf Meyer, Berlin.

Dommen vedrører en ejendom i Berlin.

Mange ejerforeninger i Berlin har igennem den seneste tid truffet beslutninger om forbud mod udlejning af lejligheder til feriegæster, idet ferieudlejning tog overhånd og faste beboere i ejerforeninger har opfattet denne form for brug af lejligheden for upassende og irriterende.

Ejerforeninger har således engageret advokater til at køre fagedforbudsag mod en lejlighedsejere, herunder danskere, som udlejer deres lejlighed til feriegæster. Sådanne beslutninger er nu af tysk højesteret kendt for klart ugyldige. Danskere med lejligheder i Berlin, og som er blevet mødt med sådanne beslutninger og breve fra truende advokater, kan således ånde lettet op.

Argumentationen har hidtil under henvisning til retspraksis fra Landgericht i Berlin været, at en ejerforening ikke behøver at acceptere, at der gives adgang til ejendommen til løbende skiftende beboere, idet der således opstår en anonymitet i ejerforeningen. De faste beboere i ejendommen føler sig mindre sikre i ejendommen, da de ikke kender de skiftende beboere. Endvidere vil kortvarige gæster ikke tage samme hensyn til fællesejendommen, såsom f.eks. trappehus, gårdanlæg og åbne porte, som faste beboere.

- Højesteret har nu fulgt vores modsat rettede indstilling, idet argumenterne også vil anføres ved udlejning til faste beboere, som ikke overholder ejendommens husorden. Der findes på den ene side vel feriegæster, som ikke tager samme hensyn til en ferielejlighed som til deres egen lejlighed, men der findes imidlertid på den anden side også ejere og langtidslejere, som ikke tager hensyn til fællesejendommen, siger Hans-Oluf Meyer.

Højesteret følger 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 til en generalforsamling.

Sådanne beslutninger ville udgøre et klart indgreb i den enkelte ejers ejendomsret. En ejer har ifølge den tyske ejerforeningslovgivning en ret til udlejning af sin lejlighed til beboelse og dette omfatter efter tysk højesteret også kortvarig udlejning. Så længe en feriegæst benytter lejligheden til beboelse under sit ferieophold, kan det ikke forbydes. Danskere, der ejer ferielejligheder i Berlin, skal således ikke (længere) acceptere andre opfattelser.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

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

www.advokatfirma.de