

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Lejer smidt ud af lejlighed efter ulovlig fremleje via Airbnb

En lejer på Frederiksberg må bide i det sure æble og forlade sin lejlighed efter fremleje via boligportalen Airbnb. Byretten har nemlig slået fast, at det var i strid med reglerne, og at udlejer var i sin gode ret til at ophæve lejemålet



Af Lars Bastholm,
advokat (H), Elvang & Partnere
lba@elvang.dk

Det er populært at udleje eller fremleje sin lejlighed, eksempelvis via Airbnb. Men dette er ikke nødvendigvis tilladt og kan få betydelige konsekvenser, såfremt tilladelserne ikke er på plads. Retten på Frederiksberg har behandlet en sag herom.

Lejeren havde været lejer af lejemålet siden 2009. I 2013 havde fire personer været tilmeldt folkeregisteret på adressen. Dette var ikke tilladt, idet der kun var et værelse i lejligheden. Efter et påkrav fra udlejer til lejer herom, blev personerne frameldt adressen.

I 2014 konstaterede udlejer, at lejer annoncerede lejemålet til leje via Airbnb. Dette var ikke tilladt ifølge lejekontrakten, hvoraf fremgik, at lejligheden ikke uden udlejers skriftlige samtykke måtte benyttes til andet end beboelse for lejeren og dennes husstand. Udlejer fremsatte på den baggrund påkrav om, at lejer ophørte med at fremleje lejligheden. Herefter ophævede udlejer lejemålet som misligholdt fra lejers side.

Lagde sag an mod udlejer

Da lejer bestred, at ophævelsen var berettiget anlagde udlejer retssag mod lejer herom.

Lejer bestred under sagen, at der var sket fremleje via Airbnb. Udlejer fremlagde under sagen udskrifter fra Airbnb's hjemmeside hvoraf fremgik, at lejemålet – under skiftende profilnavne – var annonceret til udlejning. Herudover førte

“Udlejer fremlagde under sagen udskrifter fra Airbnb's hjemmeside hvoraf fremgik, at lejemålet – under skiftende profilnavne – var annonceret til udlejning”

udlejer blandt andet et vidne, der havde observeret, at der på skift befandt sig flere andre personer i lejligheden end lejer.

Retten fandt det på den baggrund bevist, at lejer trods udlejers påkrav, fortsat havde overladt brugen af lejemålet til andre mod betaling, og at lejer havde benyttet lejemålet til andet end aftalt. Udlejers ophævelse var således berettiget, hvorfor lejer blev pålagt at aflevere lejemålet i fraflyttet stand.