



Berlin, den 10.08.2016

Newsletter Nr. 4/2016

Ny dom af 09.08.2016 vedr. loven om Zweckentfremdungsverbot

I juni måned orienterede vi om de første domme, som forvaltningsdomstolen i Berlin, Verwaltungsgericht Berlin, har afsagt i forbindelse med loven "Zweckentfremdungsverbotsgesetz".

Forvaltningsdomstolen fastslog dengang, at loven formelt er retsmæssig og i overensstemmelse med forfatningen. Retten gav delstaten Berlin ret i, at forudsætningerne til at lovregulere boligmarkedet for hele Berlin var til stede.

Forvaltningsdomstolen i Berlin har nu i går, den 09.08.2016, afsagt en ny dom i en yderligere sag, som også har betydning for en del danske boligejere, der ud over at bruge boligen selv også ønsker at leje deres bolig ud til feriegæster.

Afgørelsen, som blev truffet den 09.08.2016, vedrørte tre sagsøgere, som havde deres primære bopæl i henholdsvis Rostock, Italien og Danmark. Sagsøgerne ejede dog også en bolig som "Nebenwohnung" i Berlin til brug i forbindelse med private såvel som erhvervsmæssige ophold i byen. Boligejerne havde i deres anbringender bl.a. henvist til, at der var optaget lån i lejligheden i forbindelse med købet, og det derfor også af økonomiske grunde var nødvendigt at udleje boligen i visse perioder. Dommen statuerede i alle tre tilfælde, at områdekontorerne (Bezirksämter) i Berlin har handlet i strid med loven, idet de ikke ville give dispensation til disse ejere af lejligheder i Berlin, som ønskede at udleje deres lejlighed i kortere perioder til bl.a. turister, når de ikke selv opholder sig i Berlin.

Sagsøgerne havde ansøgt om dispensation fra loven om Zweckentfremdung hos deres pågældende områdekontor, som imidlertid havde nægtet at give dispensation fra loven.

Forvaltningsdomstolen begrundet sin afgørelse med, at sagsøgerne i overensstemmelse med loven ejer deres lejlighed som "Zweitwohnung" (dvs. ikke som primær bolig), og at den periodevise udlejning af deres lejlighed ikke betyder færre boliger på det berlinske boligmarked, idet disse boliger i givet fald ville stå tomme i de perioder, hvor ejerne ikke opholder sig i Berlin. Et udlejningsforbud i sådanne tilfælde, hvor boligen jo også benyttes af ejeren selv, vil ikke medføre en ændring af Berlins boligmarked, idet ejeren jo ikke nødvendigvis opgiver sin egen brug af boligen.

Således vægtes de private interesser højere end de offentlige, som har til hensigt at fremskaffe flere boliger i Berlin. Dommen er ikke endelig, idet forvaltningsdomstolen har givet delstaten Berlin lov til at anke afgørelsen til højere instans. Om dette vil ske, må tiden vise. Skulle områdekantorerne beslutte sig for at anke dommen, har dommen ikke retskraft.

Dommen bekræfter advokatkontorets opfattelse og anbefalinger om at søge om tilladelse til udlejning, når boligen også benyttes af ejeren selv, og det uden udlejning kan være vanskeligt at få økonomien til at hænge sammen. Der vil således skulle ses på de konkrete omstændigheder – herunder også forholdet mellem omfanget af ejerens egen brug af lejligheden og omfanget af udlejningen – om der er rimelige grunde til at forlange en godkendelse.

For at kunne komme i betragtning til tilladelsen, er det vigtigt, at boligejeren kan føre bevis for, at lejligheden rent faktisk bruges af ejeren selv som "Zweitwohnung". Dvs. ejerne skal kunne bevise, at de opholder sig regelmæssigt i lejligheden.

Mange hilsner fra Berlin
advokatfirma I meyer

advokatfirma I meyer
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin
fon.: + 49 (0) 30 3151 8969 0
fax: + 49 (0) 30 3151 8969 9
contact@advokatfirma.de
www.advokatfirma.de

advokatfirma | meyer