



# Airbnb er kommet for at blive ... det samme er udfordringerne

Airbnb's popularitet vokser år for år. Og selvom politikerne har prøvet at imødekomme dette med aftaler og forlig, så skaber Airbnb stadig store udfordringer for ejendomsbranchen. Det mener Ejendomsforeningen Danmarks adm. direktør, Jannick Nytoft, som efterlyser flere politiske tiltag, der kan mindske Airbnb's åbenlyse konkurrencefordel.

Tekst: **Sven Helms Skov.**

Foto: **iStock.com/stockcam.**

**D**anskerne får mere og mere mod på at udleje deres hjem gennem den internetbaserede udlejningsportal Airbnb. Airbnb har selv meddelt, at 900.000 turister brugte portalen til at

finde tag over hovedet i Danmark sidste år. Tilbage i 2014 var tallet 214.000. Med andre ord er antallet af Airbnb-gæster i Danmark steget med over 400 procent på bare tre år.

Hvis man sammenligner med vores skandinaviske naboer, er vi også ekstra glade for Airbnb her i Danmark. I Norge var antallet af Airbnb-gæster sidste år 690.000, mens det i Sverige var på beskedne



”I mange tilfælde er det jo mest attraktivt at udleje til en turist, der er villig til at lægge det samme for en uge, som det er tilladt for udlejer at kræve af en studerende for en måned.”

Adm. direktør Jannick Nytoft, Ejendomsforeningen Danmark.

490.000. Især København er en by, der befinder sig i verdenstoppen, når det gælder antallet af Airbnb-gæster. Sidste år lagde næsten 560.000 Airbnb-gæster deres vej forbi den danske hovedstad. Det gør den til en af de mest Airbnb-belejrede storbyer i verden, hvis man ser på indbyggertallet.

Adm. direktør hos Ejendomsforeningen Danmark, Jannick Nytoft, mener, at Airbnb både bidrager til og skaber problemer for bylivet. Airbnb-gæsterne skaber liv og omsætning for lokale butikker.

”Der er ingen tvivl om, at Airbnb har et stort potentiale, fordi de bidrager til turismen i Danmark og skaber relationer på tværs af lande-

## ista leverer regnskaber til tiden

Når forbrugsregnskabsåret slutter, sætter ista stopuret i gang. Vores mål er at levere jeres regnskaber længe før tidsfristen udløber og med et minimum af administration fra din side.

- 90% af vores regnskaber leveres indenfor 30 dage og 60% leveres indenfor kun 9 dage
- 99,9% af alle afregninger på radiomålere baseres på faktiske målinger
- Hurtig behandling af kundeindsigelsler – i gns. under 7 dage

Ring 77 32 33 00 for mere information.



ista Danmark A/S

Brydehusvej 13 • 2750 Ballerup • Tlf.: 77 32 32 32 • ista@ista.dk • www.ista.dk

**ista**  
**Clorius**

grænser. Men kommende studerende er eksempelvis ofte ladt i stikken, når de skal finde en bolig i København, fordi turisterne er rykket ind. Og så er boligerne jo slet ikke bygget til, at der skal flytte folk ind og ud flere gange om måneden. Det slider på en helt anden måde end for eksempel hos hotellerne, som er bygget til at kunne klare sådan en slitage”, siger Jannick Nytoft.

### Især udlejere møder udfordringer

De værelser, som Airbnb-gæsterne optager, er ofte lejeboliger. I Danmark er mange lejeboliger prisreguleret på grund af deres opførelsestidspunkt. Det betyder, at der er en grænse for, hvad udlejer kan tage for at udleje boligen. Men når lejereren vælger selv at blive udlejer igennem Airbnb, er det ren markedsleje.

“Det viser, at vi har et boligmarked, der er ude af trit med virkeligheden. I mange tilfælde er det jo mest attraktivt at udleje til en turist, der er villig til at lægge det samme for en uge, som det ofte er tilladt for udlejer at kræve af en studerende for en måned. Og det kan netop lade sig gøre, fordi en sådan korttidsudlejning sker på markedsvilkår”, siger Jannick Nytoft.

Han bakkes op af firmaet CEJ, der administrerer ejendomme og især har mange boligudlejere som kunder.

“Vores kunder ejer en række boliger. Og nogle af vores kunders lejere beriger sig gennem Airbnb på bekostning af andre menneskers ejendom. Det synes vi ikke er rimeligt”, siger Peter Kvetny, der er kommunikationschef hos CEJ. Han lægger også vægt på problematikken i, at især gamle boliger er stærkt regulerede:

“Lejerne i den gamle boligmasse er særligt interesserede i at udleje deres bolig gennem Airbnb, fordi den gamle boligmasse er reguleret af lejeloven, og prisen derfor holdes kunstigt nede. Den forskel har beboerne regnet ud, og de har derfor mulighed for at få indtjent mere, end de betaler”.

”I dag er vi jo meget afhængige af andre beboere, der fortæller os, at der foregår den slags. Men det er jo heller ikke sjovt at kræve, at andre beboere skal optræde som informanter.”

Kommunikationschef Peter Kvetny, CEJ.

Netop hvad der tjenes på udlejning gennem Airbnb, står i store træk oplyst på hjemmesiden [insideairbnb.com](https://insideairbnb.com), der har indsamlet data direkte fra Airbnb. Her står det for eksempel oplyst, at en gennemsnitlig pris for en overnatning i en Airbnb-lejlighed eller værelse i Indre By i København i sommeren 2017 lå på 1.054 kroner. Her skal det selvfølgelig medtages, at der går et lille gebyr til Airbnb. Men det ændrer ikke ved, at bare få dages udlejning kan betale en stor del af den månedlige husleje.

### Politisk aftale har ikke løst problemerne

Indtil i år har der ikke været meget politisk stillingtagen til Airbnb. Men i maj i år indgik regeringen en aftale med Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialdemokratiet om at indføre en grænse på 70 dage på korttidsudlejning og klarere skatteregler. Reglerne for korttidsudlejning er dog stadig meget liberale i forhold til den regulerede virkelighed for permanent udlejning.

“Man kan i hvert fald konstatere, at initiativerne rammer inden for skiven af regeringens målsætning om at booste deleøkonomien. Men den kalder også på en modernisering og liberalisering af lejelovgivningen, så vi kan få skabt en bedre balance på boligmarkedet. Vi har brug for klarere regler, som passer til samfundets behov”, siger Jannick Nytoft

Hos CEJ efterlyser man også mere politisk aktivitet på området. Hos dem drejer det sig dog i lige så høj grad om midler til at kontrollere, om lejere bryder de regler, som udlejer har opstillet. I de efterhånden fleste tilfælde er det nemlig ikke tilladt for lejer at udøve korttidsudlejning, for eksempel gennem Airbnb. Men udlejer har ikke midlerne til at kontrollere det.

“Vi savner en eller anden form for værktøj, som politikerne kan give os, så vi har mulighed for at kontrollere det her. Og det skal selvfølgelig være på en måde, som respekterer andre menneskers privat-



# Få mere viden

## Gennemgribende forbedrede boliglejemål

Få styr på, hvilke regler og betingelser der er for udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 om gennemgribende forbedrede lejemål.

Kurset gennemgår regler og betingelser for at leje et gennemgribende forbedret boliglejemål ud til det lejedes værdi. Vi gennemgår, hvilke lejemål der kan lejes ud efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvad der skal til af forbedringer og de mange krav, der skal opfyldes.

**Kurset holdes mandag den 24. september i København.**

## Finansiering i andelsboligforeninger

**Bliv i stand til at rådgive dine andelsboligforeninger med en konsistent langsigtet finansieringsstrategi. Du kan medbringe egne sager på kurset.**

Formålet med kurset er at give administratorer, advokater og andre, der rådgiver andelsboligforeninger i økonomiske spørgsmål, en øget indsigt i finansielle løsninger for andelsboligforeninger, og hvordan man som rådgiver kan agere over for foreningen og bestyrelsen.

**Kurset holdes torsdag den 27. september i København.**

## Markedsleje i erhvervslejemål

**Bliv i stand til at gennemføre markedslejeforhøjelse, og lær at håndtere krav om lejenedsættelse fra lejer.**

Du bliver i stand til at gennemføre en markedslejeforhøjelse over for en erhvervslejer og håndtere krav om markedslejenedsættelse fra lejer. Du får en forståelse for systematikken i markedslejereglerne og et indblik i de særlige juridiske problemstillinger, du bør være opmærksom på i forbindelse med regulering af markedslejen. Vi inddrager den nyeste relevante retspraksis om markedslejetvister.

**Kurset holdes mandag den 1. oktober i København.**

## Persondata i praksis

**Bliv klogere på, hvad du som virksomhed skal gøre for at overholde databeskyttelsesreglerne.**

Kurset giver dig et indblik i, hvilke ledelsesmæssige og administrative forhold en virksomhed er forpligtet til at forholde sig til for at overholde person-dataforordningen. Du får en overordnet introduktion til de forpligtelser, udlejere og/eller administratorer har og vil få over for lejere, andelshavere og/eller ejere.

**Kurset holdes fredag den 5. oktober i København**

**Kurset holdes torsdag den 11. oktober i Aarhus**

## Erhvervslejekontrakter

**Lær at udforme en erhvervslejekontrakt, og bliv klogere på de faldgruber, du skal være opmærksom på.**

Kurset giver dig kendskab til, hvordan du i praksis udformer en erhvervslejekontrakt. Målet er, at du efter kurset er i stand til at forhandle og udarbejde erhvervslejekontrakter.

På kurset bliver der redegjort for håndteringen af særlige problemstillinger i forbindelse med kontraktens indgåelse og de vilkår, en erhvervslejekontrakt bør indeholde.

**Kurset holdes tirsdag den 9. oktober i Aarhus.**

## Renovering og ombygning af ejendomme

**Bliv klogere på, hvad du skal være opmærksom på, når en ejendom skal renoveres eller ombygges.**

På kurset får du en gennemgang af nogle af de udfordringer, du som udlejer eller administrator møder, når der på en ejendom skal planlægges og gennemføres bygningsrenovering eller ombygning.

På kurset gennemgår vi, hvad du som udlejer eller administrator skal være opmærksom på inden for byggeteknik og entrepriseret i forbindelse med renovering eller ombygning af eksisterende ejendomme.

**Kurset holdes torsdag den 25. oktober i København.**





liv. Vi kan jo ikke komme rendende og spille politimænd”, siger Peter Kvetny, der fortæller, at udlejere nu er meget afhængige af årvågne naboer:

“I dag er vi jo meget afhængige af andre beboere, der fortæller os, at der foregår den slags. Men det er jo heller ikke sjovt at kræve, at andre beboere skal optræde som informanter”.

### Utrygge naboer

Netop naboerne er centrum for en anden udfordring, som skiftende Airbnb-gæster i en lejlighed er medvirkende til at skabe. De oplever i stigende grad uvished og dertilhørende utryghed over, hvem der bor ved siden af. Det kan man også mærke hos Ejendomsforeningen Danmark.

“Vi hører i vores medlemsrådgivning, at naboer til Airbnb-udlejere kan være frustrerede og utrygge, fordi der er larm fra de mange nye og skiftende Airbnb-lejere. Uroen bliver forstærket i de ejendomme, hvor der sker en systematisk udlejning til turister”, siger Jannick Nytoft.

Det kan man også nikke genkendende til hos CEJ.

“Når du kommer ind i lejlighedskomplekser og står og kigger på døren, så er der meget ofte et skilt udenpå, der siger, at døren skal holdes lukket, så uvedkommende ikke kan komme ind på trappen. Det bliver sat lidt ud af kraft, når folk korttidsudlejer deres bolig, for det skaber utryghed blandt beboerne, at så mange fremmede kommer og går i opgangen”, fortæller Peter Kvetny.

Men selvom Airbnb har sine modstandere, så ser det altså ikke ud til, at tjenesten går på retræte lige foreløbig. Senest har blandt andet kioskkæden 7-Eleven forsøgt at lukre på Airbnb's succes ved at tilbyde at opbevare folks nøgler til lejligheden, så eventuelle Airbnb-gæster bare skal forbi kiosken for at hente nøglen.

shs@ejendomsforeningen.dk

## FlexLife – et nyt lån I kan forme, som I vil



FlexLife® er et fleksibelt lån fra Realkredit Danmark med variabel rente. Med FlexLife behøver I ikke binde flere penge i mursten end højst nødvendigt – i stedet kan I frigøre likviditet til forbedringer eller vedligeholdelse af jeres ejendom.

**Kontakt os og hør, hvad FlexLife® kan gøre for jer.**

[danskebank.dk/flexlife-erhverv](https://danskebank.dk/flexlife-erhverv)

Ring til os på  
45 14 01 00

REALKREDIT  
**Danmark**

**Lima**

Forberedt på en rentestigning?

[lima.scanrate.dk](https://lima.scanrate.dk) - 86 205 260