

## Zweckentfremdungsverbot

Loven, Zweckentfremdungsverbotsgesetz, er nu snart 2 år i kraft og trods den tid, der er gået, foreligger der ikke en principiel forvaltningsdomstolsafgørelse om lovindgrebets lovmedholdelighed. Der verserer en del retssager, som private og institutionelle boligejere har anlagt mod byen Berlin for at få underkendt områdekontorets konkrete forbudsafgørelser eller afslag på dispensationsansøgninger. Selvom afgørelserne er truffet helt konkret, er begrundelsen for forbudet tit beskrevet ret kort og standardiseret. Dette til trods for, at de enkelte ejeres situation ofte adskiller sig fra hinanden.

I vores nyhedsmails igennem de seneste 2 år har vi gjort forskel mellem privatpersoners egen brug og udlejning af deres lejlighed som ferielejlighed på den ene side og danske feriefonde og fagforeninger og lignende institutioners brug af deres lejligheder på den anden side. En skelnen var begrundet deri, at sidstnævnte med god grund kunne påberåbe sig nogle undtagelsesbestemmelser i loven. Det lykkedes oven i købet i begyndelsen også at overbevise myndighederne om, at loven slet ikke finder anvendelse på de danske ferielejligheder, som er anskaffet for danske feriepenge og ejerkredsen (fonde, foreninger m.v.) finder sin hjemmel i dansk ferielovgivning.

For alle ejerforhold (både for privatpersoners m.v. og feriefonde m.v.) må der dog altid tages en konkret vurdering af den enkelte ejer- og brugskonstellation, om brugen af lejligheden som ferielejlighed i det hele taget er omfattet af loven, om denne skal anmeldes, om der bør søges om dispensation og om der ved negative afgørelser fra Bezirksamt bør indgives stævning ved forvaltningsdomstolen for ikke at miste sin retsstilling.

Spørgsmålene stiller sig for de fleste igen, hvor den toårige overgangsperiode efter lovens ikrafttræden den 1. maj 2014 nu slutter ultimo april 2016.

Advokatkontoret indgik i november/december 2015 og januar 2016 for feriefonde, foreninger, klubber m.v., der ejer en lejlighed i Berlin med hjemmel i den danske ferielovgivning, individuelle aftaler med de enkelte områdekontorer om, at lejlighederne fortsat må bruges som ferielejligheder for fondens m.v. medlemmer også efter den første maj 2016. I alle tilfælde er aftalt, at brugen må fortsætte indtil der foreligger en retskraftig afgørelse i en af de sager, som advokatkontoret har anlagt på vegne flere fonde ved forvaltningsdomstolen. Der kan endnu gå lang tid inden der foreligger en afgørelse blot i første instans. Da en afgørelse først er retskraftig og endelig, når den ikke indenfor ankeperioden er bragt i højere instans eller når først ankeinstansens afgørelse foreligger, vil der således endnu gå betydelige tid, inden feriefondene m.v. evt. har en endelig afklaring. Men som følge af de førnævnte aftaler har fondene trods alt fået en slags opsættende virkning i deres sager – dvs. de p.t. ikke behøver ændre på deres fortsatte brug indtil en retskraftig dom foreligger.

Hvad kan det skyldes, at områdekontorerne nu har valgt at indgå aftalerne med advokatkontoret og dets klienter? Under telefonsamtaler med dommere i de første af vort kontor anlagte prøvesager mod områdekontorerne blev vi bekræftet i, at vore indsigelser i vore processkrifter vejer tungt og områdekontorerne langt fra har en klar sag. Truslen om at blive mødt med erstatningskrav, når først flere sager anlægges og flere fonde ikke kan benytte deres lejligheder som bestemt i deres vedtægter, har muligvis bevirket en kursændring hos myndighederne i løbet af årsskiftet. Områdekontorerne valgte siden uden undtagelse at indgå aftaler om suspension af benyttelsen som ferielejlighed indtil der foreligger en retskraftig afgørelse.

Der har været forlydener om, at de feriefonde, som indtil dato endnu slet ikke har anmeldt deres lejlighed til myndighederne, nu hurtigt muligt bør anmelde deres lejlighed for ikke at miste deres retsstilling og at disse fonde også må overveje sagsanlæg. Denne anbefaling kan vi ikke tilslutte os. Der er ingen grund til panik. Den seneste udvikling ved områdekantorerne er tydeligt bevis på, at disse ikke er særligt interesseret i flere søgsmål og derfor vil fonde, som slet ikke har meldt sig endnu også kunne regne med en aftale med områdekantorerne, når dette angribes rigtigt.

Spørgsmålet herefter er, hvordan dette kursskifte hos områdekantorerne for så vidt de danske feriefonde kan blive draget til nytte for privat boligejere. Der er jo en del private boligejere, som udlejer deres lejlighed til feriegæster og også ønsker at gøre dette efter 1. maj 2016. Blandt disse boligejere er privatpersoner, som til dels også bruger lejligheden til egne ophold i Berlin og der er ejere, som supplerende lejer lejligheden ud og der er ejere, som har gjort det til deres erhverv, at drive ferielejlighedsudlejning med flere lejligheder i Berlin. Loven, Zweckentfremdungsverbotsgesetz, udgør for dem ikke blot et indgreb i den grundlovsbeskyttede private ejendomsret, men efter en konkret vurdering også den grundlovsbeskyttede ret til den frie erhvervsudøvelse. Vi har i tidligere nyhedsmails orienteret om vores standpunkter, som bliver bekræftet af universitetsprofessor og tidligere præsident for Berlin's forfatningsdomstol Helge Sodan.

Vel må disse private boligejere også regne med, at de ikke får forlænget deres tilladelse til forsat udlejning efter 1. maj 2016. På det foreliggende er det endvidere usikkert, om disse private boligejere kan forvente en for feriefondene tilsvarende aftale om suspension af udlejningsvirksomheden indtil der foreligger en retskraftig afgørelse, men muligheden skal da ikke afvises på forhånd. Igen må påpeges, at der i hvert enkelt tilfælde netop kan foreligge forhold, der gør, at situationen berettiger til en særlig vurdering. Verserer først en sag, vil udsigterne til senere muligvis at kunne gøre erstatningskrav gældende mod Berlin øges. Vælger private boliginvestorer at ændre deres udlejningsvirksomhed med udlejning fra uge- og dagsbais til månedsvis udlejning (mindst 2 måneder), vil brugen falde udenfor loven – men omsætningen formodentligt falde og ejerne lider et tab. Ønskes udlejningen genoptaget til udlejning på uge- og dagsbasis på et senere tidspunkt, hvor det skulle vise sig, at loven er ugyldig, kan det have nogen betydning, at man ikke blot frivilligt har valgt at ændre driften pr. 1. maj 2016, men gjort det på grund af en konkret afgørelse og der er gjort indsigelser mod denne afgørelse. Det vil til den tid skulle afgøres, om der ikke der er basis for at fremsætte erstatningskrav mod bystaten Berlin.

Status i Berlin p.t. er, at der til myndighederne er anmeldt 6.300 ferielejligheder i Berlin. Herudover er der registreret ca. 1.200 mulige overtrædelser af loven og der er indgået over 2.800 oplysninger fra Berlins befolkning om evt. overtrædelser af loven. Der må ventes at kommer flere oplysninger fra Berlins befolkning, når først aviserne igen til foråret omkring 1. maj 2016 skriver mere om loven og at overgangsperioden er forbi. Advokatkontoret har i flere tilfælde gjort den erfaring, at ejere er blevet tilskrevet af Bezirksamt fordi myndigheden via tredjemand har modtaget informationer om, at lejligheden bliver udlejet til feriegæster. Sådanne breve er delvis blevet holdt i en meget overfaldende tone, selvom grundlaget og dokumentationen for bebrejdelsen faktisk slet ikke har været til stede. Desværre følger Bezirksamt jævnlige fuldstændig ukritisk anonyme angivelser. Her må der trædes varsomt frem ved besvarelsen, idet myndigheden ikke altid ligger inde med den relevante dokumentation, som begrunder beskyldningerne og berettiger til at forlange den angivelige lovovertrædelse indstillet og ovenikøbet true med tvangsbøder. Vi har set, at myndighederne gennem anonyme kilder er blevet informeret om angivelig udlejningsvirksomhed i tilfælde, hvor lejligheden faktisk blot er blevet benyttet af ejeren selv.

I flere tilfælde, hvor advokatkontoret var involveret blev der truet med bøder (op til 10.000 €). Vi har set, at sagsbehandlerne begår processuelle og administrative fejl, hvorfor sådanne skrivelser har kunnet afvises allerede p.g.a. manglende overholdelse af formelle lovkrav. Efter omstændighederne må der klages over denne fremgangsmåde i forbindelse med en hastebehandling ved forvaltningsdomstolen. Advokatkontoret har i sådanne sager oplevet, at Bezirksamt da erkender ulovligheden og f.eks. har trukket et bødepålæg tilbage. Kedeligt er, at sådanne skridt kan være nødvendige.

Det er vigtigt at notere sig, at områdekontorerne ofte sætter korte frister på et blot par uger til at lejligheden igen stilles til rådighed for Berlin's boligmarked. Denne opfordring skal ikke følges ukritisk, idet ejeren har en betænkningstid og f.eks. kan lade lejligheden stå tom i op til 6 måneder. Ejeren vil således have god tid til at tænke over, hvad der skal ske med lejligheden. Salg af lejligheden er langt fra det eneste svar. Også i sådanne tilfælde er der ingen grund til panik.

### **Citytax**

Skatten er på 5 % af udlejningsprisen. Nærmere oplysninger, herunder om opkrævning, indholdelse af skatten findes på <http://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler-/faq-steuern/artikel.57911.php>. Særlige blanketter til brug for indberetning kan downloades og svar på hyppige spørgsmål findes der også. Således oplyses der også, at privat udlejning som udgangspunkt ikke er undtaget, hvorfor der skal opkræves skat.

Advokatkontorets anbefaling er, at skatten indberettes og betales og at der samtidig i forbindelse med hver indberetning gøres formel indsigelse over skatten.

Foretages som følge af for sen erkendelse om skatteforpligtelsen en frivillig indberetning for tidligere udlejninger i 2015/2014, hvor der ikke er blevet indberettet og betalt skat, har advokatkontoret gjort den erfaring, at skattevæsenet alene beregner forsinkelsesgebyrer på mellem 10 - 25 € pr. forsinket indberetning. De forholdsvis lave gebyrer skyldes, at der er sket en frivillig indberetning under erkendelse af skatteforpligtelsen. Anderledes forholder det sig, når først udlejningen og unddragelsen af skatten senere konstateres som følge af skattevæsenets kontrol eller skattevæsenet bliver oplyst om udlejningen af tredjemand. I såfald er der en risiko for at få tildelt en bøde.

### **Kontakt**

advokatfirma | meyer

Kurfürstendamm 57

D 10707 Berlin

Fon +49 (0)30 31 51 89 69 0

Fax +49 (0)30 31 51 89 69 9

E-Mail: [contact@advokatfirma.de](mailto:contact@advokatfirma.de)

Web: [www.hansolufmeyer.de](http://www.hansolufmeyer.de)