

Newsletter Nr. 3/2016

Kære Hanne Birgitte Dalgaard,

Newsletter til de første domme fra forvaltningsdomstolen i Berlin til loven om Zweckentfremdungsverbot

Den 08.06.2016 afsagde forvaltningsdomstolen i Berlin de første domme til den siden slutningen af 2013 gældende boligreguleringslov, Zweckentfremdungsverbotsgesetz, og den dertilhørende forordning, Zweckentfremdungsverbotsverordnung.

Forvaltningsdomstolen har i sine domme fastslået, at forordningen formelt er retsmæssig og at loven er i overensstemmelse med forfatningen.

I de sager, hvor der nu forelægger afgørelser, havde erhvervmæssige udlejere af ferielejligheder udtaget stævning mod delstaten Berlin for få en afgørelse på, at deres benyttelse og ferielejlighedsudlejning ikke var omfattet af forbudet.

Disse sager blev nu afvist. Retten gav delstaten Berlin ret i, at forudsætningerne til at lovregulere boligmarkedet for hele Berlin var til stede.

Sagsøgerne frembragte bl.a. argumentet om, at loven udgjorde et indgreb i den grundlovsikrede ret til den frie erhversudøvelse. Hertil svarede retten, at sagsøgerne ikke er indskrænket i den frie erhversudøvelse, da de fortsat kan drive forretning med ferielejlighedsudlejning, blot at det ikke må ske fra boliger, som er udlagt til permanent beboelse.

Ligeledes var retten ikke an den opfattelse, at loven udgør et indgreb i den gennem grundloven sikrede ejendomsret, da denne ret ikke går ud på at sikre ejeren en størst mulig indtjening med lejligheden. Retten var endvidere af den opfattelse at overgangsreglen på 2 år indrømmede tilstrækkelig tid til at indrette sig efter den nye retstilstand. Derudover åbner loven muligheden for at søge om dispensation. Retssagerne vedrørte altså ikke sager, hvor der var søgt om dispensation i henhold til loven. Dommerne tager således blot stilling til nogle overordnede spørgsmål, bl.a. om loven var retsmæssig og forfatningsmæssig, hvilket Berlins forvaltningsdomstol mener, er tilfældet.

Hvilken betydning har disse domme nu for danske ejere af boliger i Berlin?

Den erhvervmæssige, kommercielle udlejning af ejerlejligheder til kortvarige ferieophold på dags- eller ugebasis er efter rettens opfattelse forbudt. Så vidt advokatkontoret er underrettet, har sagerne ikke omhandlet de situationer, hvor ejeren også selv benytter boligen. Sagerne vedrørte således den erhvervmæssige brug af beboelsesrum til ferielejlighedsudlejning med henblik på størst mulig indtjening. Sagsøgerne anbringende om, at loven udgør et indgreb i den grundlovsikrede ejendomsret, blev af retten afvist med den begrundelse, at den gennem grundlovens sikrede ejendoms garanti ikke går ud på at sikre den størst mulige fortjeneste. Det er således ikke sikkert, om retten også vil komme frem til samme resultat, hvor der er indgivet en ansøgning om dispensation og hvor lejligheden tillige benyttes af ejeren selv og denne parallelt i underordnet omfang driver udlejning. Advokatkontoret er af den opfattelse, at situationen er en anden, når den private benyttelse udgør hovedmomentet med anskaffelsen og brugen af lejligheden.

Det for danske feriefonde relevante moment, at lejligheden bliver stillet fondens medlemmer til rådighed uden gevinst for øje, er en vigtig forskel forhold til de sager, hvor der nu foreligger en afgørelse. De nu afgjorte sager har således ikke forholdt sig til flere særlige momenter, der gør sig gældende for danske feriefonde m.v..

Retten har i disse sager endvidere ikke skullet tage stilling til dispensationsmuligheden, da sagsøgerne ikke havde udtaget stævning med påstand om tildeling af dispensation i henhold til loven.

Det skal endvidere bemærkes, at forvaltningsdomstolen i Berlin i sine afgørelser har givet tilladelse til, at sagerne kan ankes til næste instans (Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg). Ifølge udtalelser fra sagsøgerne vil det kunne forventes, at afgørelserne bliver anket. Dermed vil de afsagte domme ikke være retskraftige, og ankeinstansen vil foretage en ny omfattende retslig prøvelse af sagerne. Her kan der så falde en hel anden afgørelse.

Det må dog forventes, at de enkelte områdekontorerer, Bezirksämter, afhængig af politiske indstillinger hos de ansvarlige personer i det enkelte områdekontor, nu igen under henvisning til de foreliggende afgørelser vil blive mere aktive i deres kamp mod kortvarig udlejning af ferielejligheder.

Skulle der nu i forvaltningens breve blive henvist til de foreløbige retsafgørelser, vil det skulle undersøges, om den konkrete sag ikke netop afviger fra de afgjorte sagers kommercielle udgangspunkt. Ligeledes må peges på den manglende præjudice af de afsagte domme (såfremt afgørelserne ankes, hvilket nok er meget, meget sandsynligt).

Mange hilsner fra Berlin
advokatfirma I meyer