

A/B NJAL

ORDINÆR GENERALFORSAMLING DEN 11. NOVEMBER 2015

---

**Forslag om tilladelse af "korttidsudlejning" af andelslejligheder i en prøveperiode på 1 år fra den 11. november 2015 til foreningens ordinære generalforsamling 2016.**

---

På foreningens ordinære generalforsamling 2014 blev det under punktet eventuelt drøftet, hvorvidt det i A/B Njal skal tillades, at andelshaverne kan foretage "korttidsudlejning" enten af hele lejligheden eller af enkelte værelser i lejligheden – f.eks. gennem Airbnb. En hurtig afstemning ved håndsoprækning viste, at 30 andelshavere var for korttidsudlejning, 12 var imod, mens 12 hverken var for eller imod.

På den baggrund har bestyrelsen drøftet fordele og ulemper ved at tillade korttidsudlejning.

Vedtægterne for A/B Njal er bygget op efter de gældende ABF standardvedtægter. Det betyder, at andelshaverne er forpligtet til at bebo deres andelslejlighed (vedtægtens § 3, stk. 5). Fremleje kan kun ske efter reglerne i § 11. Efter § 11 har en andelshaver, der har beboet sin lejlighed i 2 år mulighed for uden særlig begrundelse at fremleje sin lejlighed i 1 år. Fremleje udover 1 år kræver en særlig begrundelse. Fremleje skal altid godkendes af bestyrelsen.

Korttidsudlejning af hele lejligheden kan således ikke tillades efter foreningens vedtægt. Fremleje af enkelte værelser kan efter § 11, stk. 4 tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Korttidsudlejning betyder derimod ikke, at andelshaveren permanent fraflytter lejligheden. Andelshaveren vil fortsat have de samme rettigheder og pligter som altid.

Tillades korttidsudlejning, vil den andelshaver, der udlejer altid have ansvaret for, at lejerne overholder andelsboligforeningens husorden, ligesom eventuelle skader på foreningens ejendom forårsaget af lejerne skal betales af andelshaver. Efter flere klager og advarsler kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og på den baggrund miste andelslejligheden.

Bestyrelsen har besluttet at foreslå, at korttidsudlejning f.eks. gennem Airbnb tillades foreløbig i en prøveperiode på 1 år. Igennem dette år kan det herefter konstateres, om korttidsudlejning medfører væsentlige gener for foreningens øvrige medlemmer og/eller øget arbejdsbyrde for bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår, at korttidsudlejning tillades på følgende vilkår:

1. I perioden fra den 11. november 2015 til foreningens ordinære generalforsamling i efteråret 2016 tillades, at foreningens medlemmer foretager korttidsudlejning af andelslejligheder – såvel hele lejligheden som enkelte værelser.
2. Korttidsudlejning defineres som udlejning i maksimalt 1 måned. En andelshaver må højst udleje sin lejlighed i 49 dage og højst 10 gange i forsøgsperioden. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang. Udlejning udover 1 måned betragtes som almindelig fremleje og skal godkendes af bestyrelsen jf. gældende vedtægter.
3. Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen. Andelshaveren skal desuden give sine kontaktoplysninger (mail-adresse og telefonnummer) til lejeren.
4. Andelshaver er ved hver korttidsudlejning forpligtet til at anmelde denne udlejning til bestyrelsen via en formular på foreningens hjemmeside ([www.abnjal.dk/korttid](http://www.abnjal.dk/korttid)). Ved anmeldelse skal lejeperiode, om det er hele lejligheden og navn på lejeren oplyses. Samtidig skal andelshaver oplyse et telefonnummer, som andelshaver kan træffes på i lejeperioden.
5. Andelshaver er ved hver korttidsudlejning forpligtet til at orientere opgangens øvrige beboere om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen.
6. Bestyrelsen kan udstede forbud mod udlejning, hvis reglerne for korttidsudlejning overtrædes. Ligeledes kan overtrædelse af reglerne efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes § 20 stk. D. 3. Forbuddet gælder i resten af forsøgsperioden og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

Bestyrelsen vil evaluere forsøgsordningen i september/oktober 2016. På baggrund af erfaringerne beslutter bestyrelsen, om der skal udarbejdes et forslag til generalforsamlingen 2016 om at gøre ordningen permanent ved en vedtægtsændring.