

Referat af ekstraordinært møde i organisationsbestyrelsen

Dato: 6. juli 2026

Mødeform: Teams

Deltagere:

Peter Wøbbe (formand), Astrid Fribo og Christian Bang Bové.

1. Retningslinjer for korttidsudlejning (feriefremleje)

Organisationsbestyrelsen behandlede en henvendelse fra en beboer om muligheden for at udleje sin bolig i korte perioder, eksempelvis gennem Airbnb eller tilsvarende platforme.

Bestyrelsen konstaterede, at almenlejelovens regler om fremleje vedrører egentlige fremlejeforhold, hvor en lejer midlertidigt overlader brugsretten til boligen til en anden person efter de gældende regler om fremleje. Sådanne fremlejeforhold administreres gennem boligorganisationens administration og indebærer blandt andet registrering af fremlejetager og håndtering af de nødvendige lejeretlige forhold.

Korttidsudlejning gennem platforme som Airbnb adskiller sig væsentligt fra et almindeligt fremlejeforhold. Der er typisk tale om skiftende gæster over korte perioder, og ordningen indebærer en række praktiske og administrative problemstillinger, som ikke er omfattet af Folkebos nuværende administration.

Organisationsbestyrelsen drøftede derfor, om Folkebo skulle etablere en særlig ordning for feriefremleje efter samme principper, som enkelte andre almene boligorganisationer har valgt. En sådan ordning kunne eksempelvis omfatte følgende vilkår:

- Feriefremleje kan alene ske i kortere perioder og højst seks uger pr. kalenderår.
- Hyppige korttidsudlejninger er ikke tilladt og må ikke få karakter af erhvervsmæssig udlejning eller hoteldrift.
- Lejen må ikke overstige den husleje, lejereren selv betaler. En husleje på 8.000 kr. pr. måned vil eksempelvis maksimalt kunne udgøre ca. 1.867 kr. for syv dages udlejning (7/30 af månedshuslejen).
- Lejereren er ansvarlig for, at gæster overholder afdelingens husorden, herunder regler om støj, affald, husdyr, grill m.v.
- Feriefremleje skal anmeldes og godkendes på forhånd.

Bestyrelsen vurderede imidlertid, at Folkebo på nuværende tidspunkt ikke har de administrative forudsætninger for at etablere og administrere en sådan ordning på en betryggende måde.

Der blev særligt lagt vægt på, at Folkebo befinder sig i en overgangsperiode frem mod administratorskiftet pr. 1. marts 2027, og at organisationsbestyrelsen ikke kan forvente den nødvendige administrative bistand til håndtering af de problemstillinger, som korttidsudlejning kan give anledning til. Det gælder blandt andet registrering af gæster, behandling af naboklager om støj, håndtering af eventuelle skader, kontrol af overholdelse af vilkår samt øvrige lejeretlige spørgsmål.

På den baggrund besluttede organisationsbestyrelsen, at Folkebo ikke etablerer en ordning for korttidsudlejning eller feriefremleje. **Korttidsudlejning, herunder udlejning gennem Airbnb eller tilsvarende platforme, er derfor ikke tilladt i Folkebo.** før organisationsbestyrelsen træffer en ny beslutning herom.

Bestyrelsen bemærkede, at spørgsmålet kan genoptages, når Folkebo har fået ny administrator, og der foreligger et administrativt grundlag, som gør det muligt at administrere en eventuel ordning på en betryggende måde.