

# Tilladelse til korttidsudleje (turistlicens) Andalusien

I Spanien er turismen én af de vigtigste brancher, og man forsøger løbende at sikre nogle mindstandarder for turisterne. Dette betyder, at alle ejere af fast ejendom, der foretager korttidsudlejning heraf, skal være i besiddelse af en særlig tilladelse til dette.

## Lov om udleje af fast ejendom

Udlejning af lejligheder og huse er reguleret i den spanske lejelov (LAU), der vedrører to typer af udlejning:

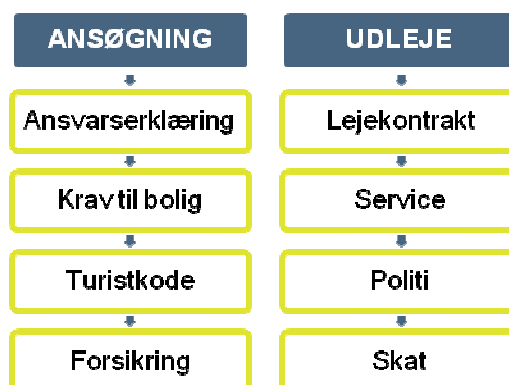
- Udleje til primær bolig for lejer (1-3 år) med mulighed for automatisk forlængelse.
- Midlertidig udleje (indtil 12 mdr) uden mulighed for forlængelse.

Undtaget fra den spanske lejelov er *"midlertidig udlejning af møbleret bolig tilstrækkelig udstyret til øjeblikkelig anvendelse, markedsført via turist salgskanaler med økonomisk vinding for øje.."*

For denne type boliger gælder de lokale regler, herunder den andalusiske lov om turisme, der opstiller en række krav til turismeaktivitet, og lovdekret om boliger med turistformål.

## Lov om boliger med turistformål

I denne lov defineres en bolig med turistformål som *"...bolig i beboelsesområde, hvor udlejning mod betaling tilbydes regelmæssigt og med turistformål"*.



Dermed er udlån af lejlighed eller hus til f.eks. familie og venner ikke omfattet af loven, da der ved udlån ikke sker betaling af en leje.

## Regelmæssig og turistformål

Der er en formodning for, at udlejning er regelmæssig og med turistformål, når boligen markedsføres via turistsalgskanaler.

Som turistsalgskanal anses rejsebureauer og virksomheder, der formidler eller organiserer turistydelse samt de salgskanaler, hvorigennem det er muligt at reservere ophold, f.eks. Airbnb.

*"Udlejer skal sikre sig en kopi af samtlige logerendes pas (ID) og ved hver udlejning foretage en indberetning heraf til politiet."*

## Kun korttidsudlejning

Loven finder kun anvendelse, når der er tale om midlertidig udlejning. Ved midlertidig udlejning forstås udlejning i perioder af mindre end 2 måneder ad gangen.

## Krav til bolig med turistformål

Boligen skal som minimum leve op til følgende:

- ✓ Max 15 sovepladser (hele bolig udlejes).
- ✓ Max 6 sovepladser (del af bolig udlejes).
- ✓ Max 4 sovepladser pr værelse.
- ✓ Generel god vedligeholdelse.
- ✓ Ibrugstagningstilladelse.
- ✓ Vindue og gardiner i soveværelse.
- ✓ Møbleret.
- ✓ Aircondition (stue og værelser).
- ✓ Opvarmning (stue og værelser).
- ✓ Førstehjælpskasse.
- ✓ Sengetøj, håndklæder og køkkenredskaber.
- ✓ Ekstra sæt sengetøj og håndklæder.
- ✓ Ovn, mikroovn og vaskemaskine.
- ✓ Nødbelysning (stearinlys, lommelygte).
- ✓ Brugsvejledninger.
- ✓ Fungerende brandslukker.

## Serviceydelser skal tilbydes

Følgende serviceydelser skal tilbydes:

- Rengøring (før og efter ophold).
- Generel vedligeholdelse (installationer).
- 24-timers servicetelefonnummer.
- Turistinformation vedr. lokalområdet.
- Oplysning om nærmeste læge/hospital.
- Tilgængelige klageformular.
- Intern husorden.

## Ansøgning om turistlicens:

- 1) Indlevering af relevant dokumentation, en bygningsbeskrivelse og en underskrevet *ansvarserklæring*, hvorved underskriver erklærer, at alle lovkrav er opfyldt.
- 2) Ved indlevering vil de administrerende myndigheder tildele et registreringsnummer, og herefter kan udlejning påbegyndes.
- 3) Når boligen er registreret, vil der blive udleveret en *turistkode*, som skal anvendes ved al annoncering.

## Lejekontrakten

Ved udlevering af nøgler skal der samtidig udleveres en kontrakt indeholdende oplysninger om udlejer, turistkode, antal logerende, lejeperiodens start- og slutdato, total lejebeløb og servicetelefonnummer. Den underskrevne lejekontrakt skal opbevares af udlejer i minimum 1 år.

Udlejer skal sikre sig en kopi af samtlige logerendes pas (ID) og ved hver udlejning foretage en indberetning heraf til politiet.

## Sanktioner og bøder

Overtrædelse af lov om boliger med turistformål anses for en administrativ forseelse, og der ifaldes bøde afhængig af overtrædelsens karakter .

OVERTRÆDELSE	BØDE (euro)
Mindre overtrædelse	0-2.000
Alvorlig overtrædelse	2.001-18.000
Meget alvorlig overtrædelse	18.000-150.000

Korttidsudlejning uden at have indleveret en underskrevet ansvarserklæring (ansøgning om turistlicens) anses for en alvorlig overtrædelse.

## Forsikring

Det anbefales at tegne en forsikring, der dækker skader på boligen og tredjemand.

## Husk den spanske skat

Ved udleje skal der hvert kvartal ske løbende indberetning og indbetaling til de spanske skatemyndigheder.

*ZAFOLAW er ét af de spanske advokatkontorer, der er mest orienteret mod danske klienter.*

*Vi har kontorer i Barcelona, Marbella og Alicante, hvorfra vi dækker hele Spanien.*

*Læs mere på [www.zafolaw.com](http://www.zafolaw.com).*