

## 当 Airbnb 影响到您的公寓时该做什么？

(What to do when Airbnb moves into your condominium complex?)

作者: **Rodrigue Escayola**

许多公寓公司不得不与通过 Airbnb 或其他类似短期租赁机构提供短租房的业主（或居住者）进行谈判。这种租赁方式不仅影响到其他人的安全和公寓的安保性，还增加了交通拥挤度及其他公寓社区业主的负担。如公寓公司不能完全阻止这种房屋租赁方式，则他们可以采取多种措施，以控制和抑制这种短期租赁形式。

### Airbnb 是什么？

Airbnb 和其他类似服务提供商是以网站为基础的商家，通过将外地旅客与本地想要出租其房屋（或有时仅是其房屋的一个房间）的业主（或居住者）联系起来，以提供酒店或旅馆以外的另一种住宿方案。一般情况下，这种租赁方式是短期的（通常只是一次租住几个晚上）。这种安排对旅客（旅游者或商务旅行者）来说是一种非常合算的交易，因为旅客通常可以远比酒店更便宜的价格租得家具配备齐全且提供各种设施的房屋。对于业主来说，这种短期租赁也是非常有利可图的，因为这种房屋出租形式要比他们按年出租房屋能产生更多的收益。

近些年，Airbnb 发展迅速。Airbnb 成立于 2008 年，已经发展到 190 个国家的 34,000 多座城市。根据 Airbnb 网站的数据，目前登记的出租房屋、房屋（或城堡）已超过 1,500,000 间。最近，温哥华太阳报报道称：据 Airbnb 所说，巴黎的房屋出租数量已经从 2009 年的 144 间上升到去年的 517,000 间。就近而言，快速浏览一下 Airbnb 网站，发现他们在多伦多的登记房屋已超过 1,000 间（我猜想实际比这个数目要多得多），价格范围在 13 加元/晚-1,500 加元/晚（平均 116 加元/晚）之间。暂时还不要因这种更实惠的方案而激动。17 加元/晚的租金，您只能租得“业主后院中宽敞的帐篷”。好的方面是，其提供免费停车，且距加拿大国家电视塔的车程仅 28 分钟。而在租金更贵的那头，如 999 美元/晚，您可以租到市中心商业区 Capreol 大厦 43 层的 3,300 平方英尺的顶楼套房。除其他便利设施和服务项目外，租金中还包括洗发水和停车位……我不是在进行虚构。

最近，Airbnb 发布新消息，因为多伦多（及其它地方）的公寓业主已经意识到，他们的租户实际上从不打算长期占用房屋，更确切地说是通过按月租房，转过来把房屋放到 Airbnb 网站上以便每晚挣得更多的租金。卡尔加里的一对夫妇，去年春天在其房屋被 Airbnb 租户完全捣毁（警察称之为“毒品造成的狂欢”）之后成了大新闻。公交车满载访客去往那里！损失超过 100,000 美元，而且需要穿戴危险品防护服的人员进入房屋进行清理。

### 公寓问题

在公寓领域，这种非常短期的租赁业务通常会损害到其他居民的利益，因为其他居民眼看自己的公寓变成了旅馆。这种房屋出租导致交通拥挤（陌生人全天 24 小时来来往往），

并降低安全感和社区意识。承租人不知道公寓规则和章程，而且他们通常会增加社区其他人的负担。他们投资较少、不关心其他居住者的安全和舒适度。毕竟，他们只把您的房屋看作是旅馆。

声称有权向他们想要出租房屋的任何人员租房的业主通常未认识到他们不仅仅是在出租他们的房屋。实际上，他们正在出租共有元素及所有共享设施。其他居住者现在必须与陌生人共享大厅、泳池、桑拿浴和健身房，而且必须面临其车库内增加的交通拥堵情况。承租人常常使用访客的停车位，而留给真正访客的可用空间则很少。

### 公寓公司能为此做什么呢？

目前，Airbnb 在各省都是合法存在的。魁北克省期望规范这种商业模式并就该商业征税。美国的某些城市期望对这种未经规范的业务进行管制，毫无疑问，加拿大的一些城市也会效仿的。

然而，公寓管理公司同时也可以采取多种措施来预防或管制这种短期租赁。此处提供了一些初步措施以供参考。

#### 章程

首先，看一看您的章程。有些章程已经包含了用途限制条款，比如：房屋只能用于“私人独户”或“住宅用途”的语言。其他章程条款也可能禁止房间出租、寄宿以及短暂或酒店式居住。

我最近在渥太华的一项诉讼案件（巴林格尔案）确认公司可以（事实上是应当）实施这种规定。在这个案件中，公寓的章程中包括一项规定，即规定“*每间房屋、、、、应仅作为私人独户住宅居住和使用，不得用于其他目的*”。而事实上，几乎一半的房屋已出租，22%租给了在附近大学读书的不相关的学生。甚至连公司的董事长也违反了章程的规定：他居住在一个套间内，但是把其他 4 套房间都租给了处于学习期的学生。许多居民业主抱怨他们的房屋变成了学生宿舍，每到学期末垃圾随意丢弃，聚会派对及突发事件接连不断。

另一方面，业主房东争辩道，在公司存在的 38 年间，章程的这项条款从未实施过。对他们来说不幸的是，章程还包括一项强制非豁免条款。在诉讼进展到一半时，公司（在董事长指导或间接指导下）曾尝试采纳一项规定以暂停适用章程中的私人独户条款且暂停期为十年。

法院判决认定，向不相关的学生出租房屋违背了章程中的独户规定，并以不合理为由推翻了允许此类租赁的新规定。法官同时判定，在其反对实施独户规定的运动中，董事长对其他业主存在恶意和压制行为。

如果您的章程包含对房屋的用途进行限制的语言，您也许能够通过正常的合规性处理来限制这种租赁方式。如果您的章程不包含预防这种租赁形式的适当语言，则公司可以考虑修改其章程。但是，修改章程自身也有一定的难度，这种修改需要绝大部分公寓业主的赞同。

。

### 规章制度

相对于修改章程而言，第二种更简单的备选方案则是制定预防这种租赁方式的规章制度。事实上，公司可以制定规章制度以*提高业主的安全性、安保或福利，或预防对使用/享受共有元素和房屋的不合理干涉*。因此，公司可以制定规章制度规范房屋租赁。禁止短期租赁是此类规章制度的常见范例。比如，制度可以禁止期限不到 3 个月的租赁。规章制度条文的关键在于，确保如果业主对制度提出质疑，该条文经受得住法院的审查。事实上，制度必须是合理的，且必须遵守《公寓法》、章程和公司内部规则的要求。

在*巴林格尔案*中，法官判定建议“暂停独户规定十年”的制度是不合理的，而且其不符合章程要求。公司在制定新的规章制度时还必须注意到一些潜在要求，即现有业主的即得利益。*巴林格尔一案*就何为合理规则及何为合理保留条款进行了很长篇幅的讨论。

### 其他方案

第三种方案则是调查房屋的使用类型是否符合当地市政法规。公寓单元可能位于禁止某些商业用途的区域。在我看来，以每晚为单位的房屋租赁，规定登记及退房时间、取消政策和提供便利设施如保洁、无线网络和毛巾服务，不是用于居住用途，而更似旅馆式业务。

最后，调查有关 Airbnb 的短期租赁是否可以对公司保险造成不利影响。这可能是禁止短期租赁的另一个理由。

说到底，公司是否成功预防短期租赁，是规章执行和合规的问题。事实上，在大多数情况下，短租房房东甚至不符合《公寓法》第 83 条的要求，该法条规定业主在其每次达成租约、续租或终止房屋租赁时必须告知公司。业主还必须向公司提供承租人的名称，以及规定格式租约的副本或租约摘要。业主还必须向承租人提供章程、制度和公司内部规则的副本。

正如其他规章执行和合规问题一样，重要的是妥善保存文件，并在把问题转给公司律师前收集尽可能多的证据。好的消息是，您需要的大多数证据可以很容易地在网上查找到，因为业主通常在网上发布有关房屋的广告。更好的是，短租者通常对居住设施进行评价或评论，并说明他们租赁房屋的时段。有关房屋的许多图片也能协助您确认哪个房屋正在通过 Airbnb 网站出租。这种方式可提供非常好的短租房的证据。

本文于 [CondoAdviser.ca](http://CondoAdviser.ca) 网站初次发布，经许可在此转载。