

NOTAT

Til Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Fra Advokatfirmaet Haavind v/advokat Inger-Johanne Lund og advokatfullmektig Eirik Børstein

Dato 6. august 2018

Ansvarlig advokat Inger-Johanne Lund

HØRINGSSVAR TIL FORSLAG OM ENDRINGER I EIERSEKSJONSLOVEN, BURETTSLAGSLOVA, BUSTADBYGGJELAGSLOVA OG AVHENDINGSLOVA

Advokatfirmaet Haavind AS støtter forslaget.

Vi har erfart at intensiv korttidsutleie utført av profesjonelle aktører fører til store interne problemer i eierseksjonssameier og borettslag, og at det ofte blir strid om hvordan utleieadgangen skal reguleres. Intensiv korttidsutleie har ofte negativ innvirkning på bomiljøet, men det har vist seg å være vanskelig for sameierne å bli enige om reguleringer gjennom vedtekter og sameiermøter. Ved å regulere spørsmålet direkte i lovgivningen, vil man kunne begrense både problemene og tvistene.

En viktig observasjon er at problemene ikke alltid skriver seg fra én eller noen få store eiere. I de større sameiene har det oppstått situasjoner der mange mindre eiere driver intensiv korttidsutleie. Selv om de enkelte eierne har lave stemmeandeler, har de et økonomisk insentiv til å samordne seg. Vår erfaring er at disse mindre eierne utviser stor mobiliseringsevne, og at de ikke sjeldent får presset gjennom vedtak som fasiliterer korttidsutleie i større grad enn det som er ønskelig. Regler om ervervsbegrensninger er ikke riktig virkemiddel for å unngå disse situasjonene. Profesjonelle aktører vil fortsatt kunne drive «leilighetshoteller» ved å kjøpe seg opp på en kryssfordelt måte, med mindre det vedtas regler som begrenser sameiermøtets kompetanse.

Vi støtter også forslaget om å endre eierseksjonsloven § 25 sjette ledd om eksklusive eneretter i kombinasjonssameier. Vi erfarer at eksklusive eneretter har stor praktisk og økonomisk betydning, og at man derfor bør ha klare og effektive lovregler. Vår oppfatning er at kravet om samtykke fra samtlige seksjoner for etablering av lang-/evigvarende eneretter er rimelig, men det bør vedtas regler som er enklere å praktisere. Manglende respons fra individuelle seksjoner gjør at man ikke kan etablere eneretten, selv om seksjonen ikke har noen protester mot etableringen. Det bør unngås.

ENDRINGER I EIERSEKSJONSLOVEN

Til § 23

Vi støtter den foreslåtte ordlyden. Ordlyden er basert på veletablerte regler om identifikasjon, og vår oppfatning er at dette vil gi en retts teknisk gunstig regel. Så lenge det tilføyes en regel om salgspålegg slik det er foreslått i § 38, vil det også være tilstrekkelige håndhevingsmuligheter ved brudd på ervervsbegrensningene.

Til § 24 annet ledd annet punktum

Det er hensiktsmessig å knytte rådighetsbegrensningene opp mot skatterettens regler, ettersom det er et veletablert regelverk. Den foreslåtte definisjonen av «korttidsutleie» gir derfor uttrykk for en retts teknisk fornuftig regel. Det bør imidlertid presiseres at «utleie» bare skal gjelde tilfellene der det betales vederlag mot eksklusiv bruksrett til hele boligen. For øvrig deler vi departementets oppfatning om at det er utleieperioder med kortere varighet enn 30 dager som har mest negativ innvirkning på bomiljøet.

Vi foreslår følgende ordlyd til § 24 annet ledd annet punktum:

«Med korttidsutleie menes avtaler om eksklusiv bruksrett til privatbolig mot vederlag, på døgn- eller ukeshenset i inntil 30 dager sammenhengende.»

For øvrig mener vi at utleieaktørene må ha en rapporteringsplikt overfor styret i sameiet. Ved at seksjonseierne pålegges å informere styret om hvilke perioder seksjonen(e) leies ut, vil man kunne holde effektiv kontroll med rådighetsbegrensningene. Uten en slik rapporteringsplikt vil styret ikke kunne vite om seksjonen(e) faktisk leies ut i et ulovlig omfang, og styret vil heller ikke kunne bevise sine påstander i en eventuell tvist. Det vil være vanskelig for styret å vedta salgspålegg uten at de er sikre på at ulovlig bruk faktisk finner sted.

Til § 24 annet ledd tredje punktum

Når det gjelder adgangen til å utvide grensene for korttidsutleie, støtter vi alternativ 1 til § 24 annet ledd tredje punktum: At det i vedtektene kan fastsettes en annen grense, innenfor et intervall på 60 til 120 dager.

Vår erfaring er at de kommersielle utleieaktørene har stor makt på sameiermøtene. Selv om ervervsbegrensningene vil forhindre enkeltaktører fra å få uforholdsmessig høy stemmeandel, kan det være flere utleieaktører i ett og samme sameie som hver for seg overholder ervervsbegrensningene. Hvis alternativ 2 blir vedtatt, vil disse aktørene ha en felles interesse i å gå sammen for å vedta en høyest mulig grense. Kravet om to tredjedels flertall vil ikke være tilstrekkelig for å unngå disse uønskede konsekvensene, dersom utleieaktørene har kjøpt seg opp gjennom lovlige kryssfordelinger. Alternativ 1 vil ikke være urimelig overfor de kommersielle aktørene, ettersom de fritt kan drive utleie når leieperioden overstiger 30 dager.

Til § 25 sjette ledd

Prinsipielt sett mener vi at det ikke bør gjelde noen regler som hindrer lang- og evigvarende eneretter. Regelen om tidsbegrensning har riktignok vært gjeldende i mange år, men den har ikke blitt praktisert i særlig stor grad. Dersom det ikke er aktuelt å fjerne regelen, vil vi imidlertid støtte den foreslåtte ordlyden. Eksklusive eneretter har stor praktisk betydning, og det er viktig at ordlyden gjenspeiler prinsippene som ligger til grunn for eierseksjonsloven.

Ettersom de eksklusive enerettene har stor praktisk betydning, bør samtykkekravene endres. Etablering av eneretter for mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere. Det gjelder ikke formkrav for samtykkene, og regelen er basert på gode hensyn, men den medfører likevel store praktiske problemer. Etter gjeldende rett kan man ikke etablere en evigvarende rett hvis én enkelt seksjonseier unnlater å svare på henvendelsen om samtykke, selv om de ikke har noen innvendinger mot rettigheten som sådan. Det er lite effektivt både i privat- og samfunnsøkonomisk forstand.

Eksklusive eneretter i eierseksjonssameier har så stor betydning at manglende respons fra seksjonseierne ikke bør komme i veien for etableringen av rettighetene. Vi presiserer at vi ikke mener at samtykkekravet skal fjernes, men det bør etableres en mer praktiserbar regel. Vi foreslår derfor at samtykke skal anses som gitt dersom seksjonseieren har unnlatt å svare på henvendelsen innen tre måneder. Dette bør likevel bare gjelde dersom henvendelsen er gjort ved rekommandert brev fra styret.

Vi foreslår følgende ordlyd til § 25 sjette ledd (våre endringer understreket):

«... Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonene som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjoner kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjoner som direkte berøres av endringen. Samtykke anses for å være gitt dersom seksjonen ikke protesterer innen tre måneder etter å ha mottatt rekommandert brev fra styret om innhenting av samtykke. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»

Til §§ 38 og 52

Den foreslåtte regelen i § 38 om hjemmel for salgspålegg for seksjoner ervervet i strid med ervervsbegrensningen vil være et viktig virkemiddel for å forhindre ulovlig korttidsutleie. Det er derfor helt avgjørende at bestemmelsen blir vedtatt. Samtidig erkjennes at salgspålegg i noen tilfeller kan være et drastisk virkemiddel, som medfører økt prosessrisiko. Den foreslåtte bestemmelsen i § 52 om bortfall av stemmerett vil fungere som en hensiktsmessig mellomløsning for de sameiene som ikke ønsker å gi salgspålegg.

ENDRINGER I BURETTSLAGSLOVA

De foreslåtte endringene i borettslagslova vil føre til et godt samspill mellom eierseksjonsloven og borettslagslova, samtidig som de prinsipielle forskjellene videreføres. Vi støtter derfor endringsforslagene.