

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Oslo 6 august 2018

Attn: Rådgiver Cecilie Ingjerd Karlson
Epost: cecilie.karlson@kmd.dep.no

SVAR PÅ HØRINGSNOTAT – FORSLAG TIL ENDRINGER I EIERSEKSJONSLOVEN, BURETTSLAGSLOVA, BUSTADBYGGJELAGSLOVA OG AVHENDINGSLOVA

Ervervsbegrensninger i eierseksjonsloven

Frittstående boligforvalteres interesseorganisasjon (FBIO) er fornøyd med presiseringene som gjøres i forbindelse med ervervsbegrensninger. Dette vil gjøre det vanskeligere å omgå ervervsbegrensningen, samtidig som de foreslåtte reglene gir styrene reelle sanksjonsmuligheter ved overtredelser. Det virker skjerpene at man minster stemmerett for seksjoner ervervet i strid med reglene og at salg kan pålegges.

FBIO bemerker imidlertid at det fremdeles vil være mulig å erverve flere boliger i et sameie dersom ervervet skjer via et borettslag (hvor alle andelene eies av en og samme person). Dette smutthullet benyttes allerede av en del boligoppkjøpere i Osloregionen.

Nye regler om korttidsutleie i sameier og borettslag

Foreningen er generelt sett positiv til departementets forslag om nye regler for regulering av korttidsutleie.

FBIO er imidlertid overrasket over at departementet ikke har vurdere korttidsutleie i lys av hensynet til brann sikkerhet. Et grunnleggende premiss for brannprosjektering av boliger er at beboerne i bygget kjenner rømningsforhold og rømningsveier, og kan bringe seg selv i sikkerhet. Det vises til TEK17, § 11-2. Boliger har av denne grunn, i motsetning til hoteller mv., ofte ikke seriekoblede alarmsystemer, oppslag som viser rømningsveier, ledelys for

sikker rømning mv. Korttidsutleie av boliger bryter med det grunnleggende brannprosjekteringspremisset, og kan utgjøre et brannsikkerhetsproblem.

FBIO mener ellers at departementet har lagt for stor vekt på de historiske forskjellene mellom borettslagsloven og eierseksjonsloven. Foreningen mener, i lys av de siste 15-20-års harmonisering av lovverket for disse boformene, at reglene for korttidsutleie som utgangspunkt bør utformes likt. Omfattende korttidsutleie er like skadelig for bomiljøet i sameier som i borettslag.

FBIO er videre kritisk til at vederlagsfritt korttidsutlån ikke skal medregnes i begrensningen på 90 dager for sameier. Unntaket kan medføre at det blir tilnærmet umulig å føre kontroll med at grensen for lovlig utleie overholdes. Bestemmelsen vil bli prosessfremmende, og kan skape unødvendig usikkerhet hos de som skal kontrollere etterlevelsen av reglene.

FBIO er ellers enig i at det i sameier bør være adgang til å vedtektsfeste en høyere øvre grense for korttidsutleie og at denne grensen eventuelt bør fastsettes med flertall som for vedtektsendringer. Foreningen mener korttidsutleie utover 120 døgn pr. år bør forbys, ettersom slik intensiv utleie etter foreningens syn bør anses som næringsvirksomhet.

Ønsker mer harmonisering av nye regler

FBIO ser det generelt som fordelaktig om reglene for sameier og borettslag harmoniseres mer. Det er svært få boligeiere, eller boligkjøpere, som har en riktig forståelse av forskjellene mellom en borettslagsleilighet og en eierseksjon.

Regler om eierskiftegebyr i sameier

FBIO ser det som fordelaktig at praktiseringen av eierskiftegebyrer nå foreslås lovregulert også i sameier og er også positive til at gebyrsatsene i borettslag og sameier blir likestilt.

Presisering om årsberetning

Det er videre klargjørende at punkt om utarbeidelse av årsberetning blir harmonisert med reglene i regnskapsloven slik at eventuell tvil kan unngås.

Vedtektsfestede bruksretter

Departementet foreslår å endre § 25 sjette ledd annet punktum ved at ordlyden «*to eller flere seksjonseiere*» endres til ordlyden «*to eller flere seksjoner*». Forslaget innebærer at den aktuelle rettigheten knyttes til seksjonen i stedet for seksjonseieren, med den virkning at rettigheten følger seksjonen ved et salg. Både etter lovens § 25 femte ledd første punktum

og § 25 sjette ledd første punktum knyttes rettigheten til seksjonseieren, noe som kan forstås slik at rettigheten *ikke* følger seksjonen ved salg. Dersom det er meningen at rettigheten skal følge seksjonen ved salg bør derfor også ordlyden i disse to bestemmelsene endres. Vi kan i alle fall ikke se at det er noe grunn til å forskjellsbehandle de tre situasjonene i dette henseendet.

Øvrige presiseringer

Øvrige forslåtte presiseringer støttes også.

Oslo, den 6 august 2018

For FRITTSTÅENDE BOLIGFORVALTERES INTERESSEORGANISASJON
Karl Arne Enqvist – styreleder (sign.)