



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep.
0032 OSLO

Att:

Deres ref.
18/2316-1

Vår ref.
18/1699-12 666.0/CAMA

Dato:
Oslo, 06.08.2018

Høring - Forslag om skjerpet ervervsbegrensning og regulering av korttidsutleie mv

Landsorganisasjonen i Norge (LO) viser til høring av 11. mai 2018 med forslag om å skjerpe «ervervsbegrensningen» i eierseksjonsloven.

LO støtter departementets forslag om å begrense korttidsutleie i eierseksjoner. Vi mener imidlertid at det bør være tilstrekkelig med 60 dager og at denne begrensningen ikke skal gjelde seksjonseiere som kun leier ut deler av boligen eller fritidsboliger. Videre støttes forslaget om at burettslagtlova endres og åpner opp for at en andelseier kan korttidsutleie leiligheten sin for en periode begrenset til 30 døgn per år.

Det er viktig å slå fast prinsipielt – boliger skal brukes til beboelse. Å drive utleie kan være innenfor boligformålet. Dersom utleien er såpass utstrakt at den får karakter av å være næringsvirksomhet, vil bruken være i strid med formålet. Framveksten av nettstedet som gir privatpersoner en plattform for deling av overnatting har ført til en stor økning i overnattingsmarkedet, og veksten forventes å fortsette. Gitt denne utviklingen ser vi det som positivt at det foretas en konkret vurdering og foreslås en nærmere definisjon for når utleievirksomhet karakteriseres som næringsvirksomhet. En begrensning på 60 dager vil etter vår vurdering ramme den mest intensive og irregulære formen for korttidsutleie, samtidig som den sikrer at privatpersoner kan benytte seg av muligheten til avkastning som den nye delingsøkonomien gir.

Så vel dagens som tidligere eierseksjonslov må forstås slik at boligseksjoner som hovedregel ikke kan brukes til annet en beboelse, men at en viss næringsbruk kan skje i tillegg til boligbruken.

Etter dagens lov vil omfattende korttidsutleie være å anse som næringsbruk. Blir omfanget for stort sett i forhold til eiers egen bruk vil det være ulovlig fordi boligen ikke brukes hovedsakelig til boligbruk. Fulltids korttidsutleie av boligseksjoner vil alltid være ulovlig i dag. Klare regler som er enkle å forstå for eiere så vel som styremedlemmer vil være en fordel og i seg selv virke konfliktdepende.

Det bør være samsvar mellom den øvre grensen som settes for korttidsutleie, og den perioden eier lovlig kan leie ut. Det ville for eksempel være uheldig dersom regjeringens forslag om et tak på 90 dager ble vedtatt, og en domstol deretter kom til at korttidsutleie ut over 60 dager var ulovlig fordi omfanget av næringsbruk ble større enn det som er lovlig etter eierseksjonsloven regel om at boligseksjoner som hovedregel skal benyttes til beboelse.

For å hindre diskusjoner om omfang av korttidsutleie og for å gi styret en bedre oversikt over hvem som er/kan være i bygningen i tilfelle brann ol er det naturlig at eier får meldeplikt til styret ved hvert tilfelle av korttidsutleie.

Med vennlig hilsen
LANDSORGANISASJONEN I NORGE

Peggy Hessen Følsvik
(sign.)

Kenneth Sandmo
(sign.)

Saksbehandler: Camilla Lee Maana

Dette brevet er godkjent elektronisk i Landsorganisasjonen i Norge og har derfor ingen signatur.