

**NOTAT**Dato: **28.08.2020**

Arkivkode:

J.postID: **2020181654**Arkivsaksnr: **15/123942**

Til:			
Kommunestyret			

Fra: Kommunedirektøren

Vedrørende: **Spørsmål fra Stein Stugu knyttet til sak 072/20 Skytterdalen 2-4 detaljregulering – 2.gangsbehandling**

Spørsmål fra Stein Stugu (R)

«Svaret til Kjell Maartmann-Moe om utleie reiser noen spørsmål med utgangspunkt i at formannskapets vedtak med oppfordring om begrensning av utleie til et år. Jeg oppfatter at vedtaket i formannskapet har til hensikt å sikre stabilitet i hvem som bor der, mens husleielovens regler om tre år er ment å sikre leietaker, men ikke å sikre stabilitet når det gjelder hvem som bor og derved trolig vil gjøre fremleie og derved spekulative oppkjøp forutsatt at du er under 35 år enklere:

- 1) Er det noe i veien for å organisere Skytterdalen 2-4 som borettslag hvis utbygger ønsker det?
- 2) Er det riktig lovforståelse at borettslagsloven kapittel 5 - II gir andelseierne, dvs. de som bor i Skytterdalen, mulighet for å begrense fremleie/utleie i tråd med flertallsvedtaket i formannskapet?
- 3) Er det mulig å organisere deler av leilighetene som bygges ut i Skytterdalen 2-4 som borettslag, eller må eventuelt hele utbyggingen organiseres etter samme mønster?

Trolig vil det vel være hensiktsmessig om svarene kunne foreligge til formannskapets møte 26/8»

Kommunedirektørens svar:

Kommunedirektøren oppfatter at spørsmålene som er reist fra Stein Stugu ikke knytter seg til hva det er adgang til å fastsette i bestemmelser til en reguleringsplan, men i hovedsak hvordan utbygger kan organisere utbyggingen. Det nevnes likevel for ordens skyld at forhold av

privatrettslig karakter faller utenfor reguleringsbestemmelsene. Det kan derfor ikke gis bestemmelser om økonomiske forhold eller plikter og rettigheter, eierforhold eller f.eks. krav om deltaking i velforening. Det kan heller ikke gis reguleringsbestemmelser som forbyr seksjonering etter eierseksjonsloven.

Kommunaldirektøren kommenterer spørsmålene utfra et generelt lovgrunnlaget uten å kjenne detaljene knyttet til det private utbyggingsprosjektet Skytterdalen 2-4.

- 1) Utbygger kan velge å organisere utbyggingen som et borettslag. Det er tilrettelagt for at også andre yrkesutøvere enn boligbyggelag (entreprenører, utbyggings- eller eiendomsselskap osv.) kan benytte borettslagsformen, se borettslagsloven § 2-12.
- 2) Borettslagsloven kapittel 5 II inneholder bestemmelser om adgangen til å overlate bruken til andre. Adgangen til å begrense utleie/fremleie må dermed utledes av bestemmelsene i kapittel 5 II. Det følger av borettslagsloven § 5-3 at andelseieren uten samtykke fra styret ikke kan «overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følger av §§ 5-4 til 5-6». Samtykkekravet retter seg mot både utleie, bortlån og andre former for overlating av bruk. Brukereieprinsippet (dvs. at andelseierne gis bruksrett til en bolig som hver andelseier, ev. med familie, selv skal bo i) kan ikke fravikes i vedtektene, men styret kan praktisere en liberal samtykkepraksis. Muligheten til å begrense utleie/fremleie kan videre utledes av reglene i §§ 5-4 til 5-6, som lyder slik:

§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

§ 5-5. Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn

(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom

- 1. andelseigaren er ein juridisk person, eller*
 - 2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller*
 - 3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller*
 - 4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.*
- (2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.*

Oppsummert vil det være opp til styret å ta stilling til søknader om utleie innenfor lovens rammer.

3) Det er i utgangspunktet ikke noe i veien for å organisere med ulike kombinasjoner. Hvis for eksempel en eiendom består av næringsdeler og boligdeler, kan organiseringen kombineres ved at boligdelen organiseres som borettslag, næringsseksjonene som eierseksjoner og borettslaget og næringsseksjonene samlet utgjør et kombinert eierseksjonssameie.
