



I Puerto Rico, 18. august 2026.

Til alle eiere i Puerto Plata:

Vi henvender oss til dere i dag for å sette flere diskusjoner i sammenheng — diskusjoner som i lang tid har belastet, og til tider også splittet, vårt fellesskap. Tiden er kommet for å rydde opp i noen juridiske myter som har blitt spredt tidligere.

1. Realiteten: Puerto Plata er ikke et hotell

Herr V.B. har ved flere anledninger hevdet at Puerto Plata er et “hotell”, eller at det må drives som et hotell. Til tider har til og med “H”-skiltet ved siden av resepsjonen blitt brukt som begrunnelse.

Et grunnleggende prinsipp i kanarisk turismerett er **enhetlig drift (“unidad de explotación”)**.

For Puerto Plata er **Rendang Canarias Express S.L.U. for tiden registrert som driftsoperatør** og har den tilsvarende **turistautorisasjonen**. Servatur har for tiden ingen tilsvarende **turistutleielisens for Puerto Plata**.

Servatur har derfor for øyeblikket ikke tillatelse til å leie ut sine leiligheter til turistformål.

Puerto Plata brukes i dag i stor grad privat, enten som fritidsbolig eller til eiernes egen bruk. Dette betyr at en stor del av leilighetene ikke er tilgjengelig for turistmarkedet.

- Et virkelig hotell krever en **enhetlig turistmessig bruk av 100 % av hele bygningen fra operatørens side**.
- **En omgjøring til hotell krever, på grunn av registrering eller omdanning til ren hotелldrift, enstemmig samtykke (100 %) fra alle eiere i sameiet.**

Det er nok at én eneste eier ikke samtykker, for at Puerto Plata aldri skal kunne gjøres om til et hotell.



2. Den mulige risikoen: Hva skjer hvis Servatur kontrollerer stadig flere leiligheter?

Likevel må vi være svært oppmerksomme.

Servatur har allerede kjøpt flere leiligheter, i noen tilfeller til svært lave priser. Likevel er regelen fortsatt den samme: Mange leiligheter betyr fortsatt bare én stemme for Servatur. Det betyr at vi som private eiere fortsatt har en god mulighet til å stemme ned Servatur i beslutninger i sameiet. Samtidig bør vi forhindre at Servatur bygger ut sin posisjon ytterligere gjennom nye kjøp og langsiktige drifts- eller forvaltningsavtaler.

3. Den juridiske situasjonen er fortsatt ikke avklart

Et annet viktig punkt blir ofte oversett:

Kanarisk turismerett er selv for tiden inne i en endringsprosess.

Regjeringen på Kanariøyene arbeider med en ny **Ley de Ordenación del Turismo**. Spørsmål som **unidad de explotación**, bruk av leiligheter i turistområder og **rettssikkerhet for eiere** blir uttrykkelig diskutert.

Parlamentet på Kanariøyene diskuterer også for tiden om det eksisterende prinsippet om *unidad de explotación* bør endres, og hvordan eiernes rettigheter i større grad kan tas hensyn til.

Dette betyr at ingen seriøst kan forutsi i dag at den nåværende juridiske situasjonen vil forbli uendret.

4. Puerto Plata er ikke det eneste anlegget med problemer mellom Servatur og eierne

Riosol, som også ligger i Puerto Rico, er særlig interessant i denne sammenhengen.

Der har mange eiere motsatt seg en langsiktig driftsavtale med Servatur. Omtrent 65 av rundt 100 eiere har uttalt seg mot avtalen. Saken er for tiden gjenstand for rettslig behandling.

Enda viktigere er imidlertid det Servatur selv opplyser til sine investorer:

I sitt offisielle obligasjonsprospekt beskriver Servatur uttrykkelig den rettslige tvisten om Riosol som en **“litigation risk”**.

Dersom tvisten skulle få et negativt utfall for Servatur, opplyser selskapet selv at dette kan føre til **tap av leieavtalen og en EBITDA-effekt på om lag 1–3 millioner euro per år.**

Det er en bemerkelsesverdig uttalelse.



Dette viser at en driftsavtale med et eierfellesskap på ingen måte automatisk er sikret på permanent basis. Hvis en slik avtale i Riosol kan gå tapt som følge av en rettslig prosess, er dette i prinsippet også tenkelig for Puerto Plata. Vi er fortsatt optimistiske i denne sammenhengen.

5. Viktig informasjon om innboforsikring og skadeoppgjør

De siste månedene har byggearbeidene i Puerto Plata vært en stor belastning for oss alle. Mange av dere har måttet håndtere skader på deres eiendom. I denne situasjonen er det av største betydning for oss som eierfellesskap at ingen blir sittende igjen med kostnadene alene eller blir behandlet urettferdig.

Av denne grunn har vi som Asociación handlet aktivt og forhandlet frem en eksklusiv rammeavtale direkte med forsikringselskapet AXA. Denne innboforsikringen er svært god både når det gjelder pris og dekning, og den er tilpasset vår nåværende situasjon.

Hvorfor dette steget er så viktig nå:

- **Felles ivaretagelse av rettigheter:** I denne saken samarbeider AXA tett med vår Asociación. Det betyr at vi sammen kan ivareta rettighetene til alle eiere på en sterk måte. Vi vil sørge for at alle påførte skader blir korrekt vurdert, behandlet og utbetalt.
- **Ingen mellomledd:** Dette er ikke et tilbud fra en forsikringsmegler som formidler poliser fra ulike forsikringselskaper. Vi samarbeider direkte med AXA. Det ansvarlige AXA-kontoret i Bellavista, San Fernando, ledet av herr Pablo Cazorla, har vært en pålitelig partner for oss i mange år.
- **Ingen språklige barrierer:** Teamet ved det lokale kontoret snakker spansk, engelsk og tysk, slik at dere enkelt kan håndtere alle forhold og skademeldinger på det språket dere foretrekker.
- **Omfattende beskyttelse og tilleggsfordeler:** I tillegg til behandling av de nåværende byggeskadene tilbyr politen alle klassiske og utvidede ytelser i en solid innboforsikring for leiligheten deres.
- **Svært godt forhold mellom pris og ytelse:** Kostnaden for denne omfattende beskyttelsen er bare cirka 175 € per år. Sett i lys av risikoen og den nåværende situasjonen er dette en investering vi på det sterkeste anbefaler alle eiere.

Hvis dere er interessert, ta kontakt med oss, så vil dere motta all detaljert dokumentasjon i løpet av de neste dagene.



6. Sikkerhet for fellesskapets midler og mulig rettslig deponering

For øyeblikket er det fortsatt uklart i hvilken grad Servatur har tilgang til kontoen til vår Comunidad, og om fellesskapets midler kan brukes der uten tilstrekkelig legitimasjon.

Vi har allerede advart banken og uttrykkelig påpekt at de som for tiden fremstiller seg som styret, etter vår oppfatning ikke kan dokumentere tilstrekkelig legitimasjon; særlig kan de ikke fremlegge en korrekt innføring i Libro de Actas eller et notarialbekreftet protokoll fra det siste møtet. I tillegg er de to siste eiermøtene, særlig styrevalgene, allerede brakt inn for domstolene.

Vi har imidlertid ingen innflytelse på om banken vil reagere på våre innsigelser, eller hvor raskt den vil gjøre det. Av denne grunn har enkelte medlemmer allerede sendt inn en søknad til retten om å få betale den månedlige fellesavgiften inn på en form for rettslig depositumskonto eller klient-/tillitkonto.

Dersom en slik konto opprettes, kan betalingene gjøres dit på en juridisk sikker måte. Comunidad vil først få tilgang til disse midlene når spørsmålet om det legitime styret er avklart. På denne måten bevares stemmeretten deres uten at dere kommer i betalingsmislighold.

Ta gjerne kontakt med oss dersom dere også ønsker å vite at pengene deres er i trygge hender. Vi vil støtte dere i denne prosessen.

Til slutt vil vi fortelle dere at vi — **Asociación, våre advokater, rådgivere, venner og støttespillere** — **ikke har vært passive** de siste ukene. Vi følger utviklingen nøye og daglig.

Dessverre er august den klassiske feriemåneden, noe som betyr at myndighetene for tiden ikke arbeider med sin vanlige effektivitet.

Men som advokaten vår liker å si: **“De kommende ukene blir interessante.”**

Frem til da: **Hold dere friske og optimistiske!**

Med vennlig hilsen,

**Deres styre i
Asociación Apartamentos Puerto Plata**