



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0030 OSLO

Høring - NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven

Høringen gjelder mange temaer, men vi begrenser oss til å kommentere på enkelte problemstillinger.

Husbanken er en av flere etater som skal arbeide mot å nå Regjeringens mål i den nasjonale boligsosiale strategien «Bolig for velferd». ¹

Noen av målene i strategien kan knyttes opp imot høringen.

Avsnitt 3.3 forslaget om å fjerne leietagers kjøpsrett

Ikke alle leietagere er vanskeligstilte, men blant de vanskeligstilte er det en høy andel som leier bolig. Opprettholdelse av en mulighet for leietager til å kjøpe boligen de leier til redusert pris, vil kunne bidra til at noen flere vanskeligstilte kan etablere seg i egen eid bolig. Husbanken støtter derfor ikke utvalgets forslag på dette punktet.

Bestemmelser i loven knyttet til utleie

Tilgangen til utleieboliger er viktig for å kunne bosette vanskeligstilte grupper og derved nå målet om at «Alle skal bo godt og trygt». Det er ønskelig å integrere vanskeligstilte, særlig barnefamilier, i gode og egnede bomiljøer. Dette kan tale for at man bør være varsom med å innføre begrensninger knyttet til å kunne leie ut boliger – også eierseksjoner.

Hensynet til fritt å kunne leie ut boliger og derved økte tilgangen på utleieboliger, må vurderes opp imot at en for stor andel utleie ikke uten videre oppleves å bidra til et godt bomiljø. Utvalget nevner dette i punkt 3.4.3.2. Debatten som i høst har vært i Groruddalen er et annet eksempel. Saken gjelder eierseksjoner som av profesjonelle utleiere blir omgjort til kollektiv med det som er anført å være for mange beboere slik at det har oppstått utfordringer med bomiljø, overbefolkning, vann/avløp, søppel- og parkeringskapasitet.²

Plan og bygningsloven stiller krav om nødvendig kapasitet slik at dette sikres ved nybygging. Plan og bygningsloven stiller imidlertid ikke krav i relasjon til utleie, bare ombygninger av gitt art – enten hensikten er utleie eller en annen. Dette har nylig blitt presisert. Følgende fremgår fra stortingskomiteens innstilling:

¹ http://www.regjeringen.no/upload/KMD/BOBY/Nasjonal_Strategi_Boligsosialt_arbeid.pdf

² <http://www.abcnyheter.no/penger/okonomi/2014/09/22/208342/hevder-bolighaier-odelegger-bomiljoer-i-oslo>, http://groruddalen.no/index.php?page=vis_nyhet&NyhetID=13669, http://groruddalen.no/index.php?page=vis_nyhet&NyhetID=13716

«Komiteen støtter regjeringens forslag om at utleie av del av eksisterende bolig kan skje uten krav til søknad og nye krav til egen boenhet. Komiteen noterer seg at regjeringen presiserer at krav til blant annet sikkerhet og rømningsveier må være overholdt.

Komiteen mener at det ligger et stort potensial i tilgjengeliggjøring av eksisterende boligareal til utleie. Mange sliter med å komme inn i utleiemarkedet, og prisene presses stadig oppover. Ved å forenkle kravet til hva som skal gjelde som selvstendig boenhet, unngår man å pålegge huseiere store kostnader for å legge til rette for bekvemmeligheter som strengt tatt ikke er nødvendige for å kunne ha fullverdige og gode boforhold».³

Dette innebærer at det ikke finnes et regelverk som sikrer tilstrekkelig dimensjonering av eksempelvis parkering, søppel, vann/avløp, oppbevaring osv. når boligene er tatt i bruk.

Uønskede effekter av utleie i eierseksjonssameier vil ha liten effekt bare gjennom regulering av antall boliger det er lov å erverve. Som utvalget påpeker i pkt 3.4.3.2 er det enkelt om omgå et slikt forbud. Om begrensningen på to er treffende vil uansett bero på størrelsen på sameiet. Utvalget påpeker at begrensninger i adgangen til å erverve mer enn et gitt antall seksjoner og utleie kan reguleres gjennom vedtektene innenfor rammene av eierseksjonsloven § 22 annet ledd. Etter det vi forstår krever denne bestemmelsen samtykke fra eier av seksjonen. Dette gjør at bestemmelsen vanskelig kan sees på som et egnet virkemiddel for å begrense andelen utleide enheter i et sameie.

En annen mulighet i lys av de såkalte «bolighaienes» virksomhet er presiseringer av maks leie når en boenhet leies ut med separate kontrakter. Resultatet av hva som er akseptabel leie kan bli ganske ulik om man vurderer boenheten under ett eller om man vurderer hver enkelt kontrakt. Små enheter har gjennomgående høyere pris og det vil være rimelig at utleier kan ta noe mer ved oppdelt leie, men det fremstår ikke som rimelig eller ønskelig at prisforskjellene skal kunne innebære en dobling eller tredobling. Dersom eksemplene fra Groruddalen er riktige, kunne vanskeligstilte bli tilbudt rom til en pris som kunne ha vært kraftig redusert og fortsatt gitt utleier god inntjening.

Det er mulig å lage lovbestemmelser som begrenser utleie eller gjør det mindre attraktivt. Dette vil i en del tilfeller kunne medvirke til blant annet et bedre bomiljø, men slike bestemmelser vil også kunne ha mange utilsiktede negative konsekvenser som Husbanken ikke har oversikt over. Husbanken anbefale derfor ikke lovendringer som begrenser eiers rett til å leie ut eller som gjør det mindre attraktivt.

Husbanken anbefaler derimot at det vurderes å lage bestemmelser som tydeliggjør styrets muligheter til å sanksjonere der hvor utleie faktisk skaper problemer, herunder overbefolkede leiligheter.

Det finnes allerede et virkemiddel for kommunene i plan og bygningsloven dersom man står ovenfor ombygninger til hybler jf pbl. § 31-6 bokstav c).

³ Innst. 270 L (2013-2014) pkt 13.2 <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2013-2014/inns-201314-270/13/>

Etter Husbankens oppfatning bør man under enhver omstendighet vurdere å lage klarere regler for å forhindre trangboddhet/overbefolkning både i eierseksjoner og andre boliger. Dette for å unngå uheldige konsekvenser av overbefolkning som dårlig bokkvalitet, manglende kapasitet knyttet til behov som søppel, vann/avløp, parkering, fellesvaskeri osv. og uheldig påvirkning på bomiljøet. En slik regel vil bidra til å oppfylle Norges folkerettslige forpliktelser. Både FN konvensjonen ØFK og Europarådet sosialpakt stiller krav om rett til «adequate housing». Komiteen som håndterer sosialpakten har lagt til grunn at dette innebærer at en bolig bl.a. ikke skal være «overcrowded». Det har blitt definert slik: “overcrowding means that the dwelling is too small for the number of persons in residence and the composition of the household”.

Med tanke på at det ofte er vanskeligstilte som bor trangt ser Husbanken at det kan være utfordrende å lage gode regler om dette siden dette er en gruppe som ikke nødvendigvis har gode alternativer.⁴

Bestemmelser i lovens om kan påvirke boligkvaliteten

Av pkt 3.5.3 fremgår det at beslutninger om vedlikehold bare krever simpelt flertall. Først når det dreier seg om «ikke-nødvendige tiltak som ikke står i sammenheng med vedlikehold, kreves det kvalifisert flertall». Med tanke på å opprettholde boligkvaliteten er dette bra. På den annen side vil tiltak rettet mot miljø og energi samt installering av heis kreve kvalifisert flertall. Dette kravet vanskeliggjør målet om flere klimavennlige og universelt utformede boliger. Husbanken støtter allikevel utvalgets forslag om å ikke endre på denne grensen. Dette sett hen til de store utgiftene slike investeringer kan medføre og som da vil veltes over på den enkelte seksjonseier uten hensyn til dennes økonomi.

Med hilsen
HUSBANKEN

Atle Rabe
avdelingsdirektør

Trine Melheim
seniorrådgiver

⁴ [NOU 2011:14 Bedre integrering pkt 5.9, NOVA rapport 14/13 s. 38](#)