

Høringsuttalelse til NOU 2014: 6

Sak 14/5627

1 Avsender

Denne høringsuttalelsen er utformet av Johan Greger Aulstad. Jeg arbeider som professor dr. juris ved Universitetet i Tromsø. Jeg har også 20 års erfaring som utleier av eierseksjoner i Oslo, hovedsakelig på Vestli/Stovner. Høringsuttalelsen vil derfor kunne bære preg av å være en profesjonell utleiers syn på de spørsmål behandles i NOU 2014: 6. Uttalelsen tar imidlertid sikte på å være faglig begrunnet, og på å tjene som et faglig supplement til enkelte av lovutvalgets drøftelser. Et unntak gjelder punkt 3.8, hvor jeg ikke kommenterer rettsspørsmål, men i stedet gir en faktisk beskrivelse av utleiesituasjonen på Vestli/Stovner i Oslo.

2 Merknader til utvalgets forslag angående vedlikehold og erstatningsansvar

2.1 Punkt 4.4.2.2 Kommentarer til § 17 – Vedlikeholdsplikt for bruksenheter

Utvalgets flertall forslår at § 17 første punktum skal gis følgende ordlyd:

«Den enkelte sameier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre sameiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter»

Medlemmet Anderssen foreslår at ordene «på forsvarlig vis» tas ut. Andersen gir en utførlig, og etter min mening logisk begrunnelse for hvorfor disse tre ordene bør tas ut av lovteksten. Flertallet gir imidlertid ingen begrunnelse for hvorfor de mener de tre ordene «på forsvarlig vis» skal tas med i § 17 første punktum. Flertallet egen redegjørelse for bestemmelsen, skulle tilsi at de i likhet med Andersen går inn for å ta ut de tre ordene «på forsvarlig vis». Jeg sikter til følgende uttalelse fra flertallet på s. 107 andre spalte:

«Selv om begge bestemmelsene sier at vedlikeholdet skal være «forsvarlig», må det understrekes at sameierens vedlikeholdsplikt inne i bruksenheten ikke rekker lenger enn det som er nødvendig av hensyn til andre sameiere; om vedlikeholdet er godt eller dårlig, er opp til ham selv.»

Denne uttalelsen skulle bety at også flertallet mener at ordene «på forsvarlig vis» ikke har noe innhold utover påbudet om at vedlikeholdet må holde et nivå som gjør at andre sameiere ikke påføres skader og ulemper.

Flertallets forslag vil kunne skape konflikter sameierne imellom. Nordmenn er svær opptatt av egen bolig og bomiljø, herunder naboens gjøren og laden. Det er nok få land hvor en seksjonseiers manglende stell og pleie av egen blomsterkasse og bruk av egen terrasse skaper større gnisninger blant naboer enn i Norge. Hva om en seksjonseier lar tapet og murpuss flasse, og hans seksjon har en beliggenhet som gjør at de øvrige sameierne hver dag

må gå forbi naboens vindu slik at de må beskue det manglende vedlikeholdet? Hva om denne seksjonseier velger tapet av en farge eller utforming som flertallet i eierseksjonssameiet ikke finner forsvarlig? De fleste vil nok forstå et slikt forhold ikke vil fylle lovens krav til skade og ulempe. Enkelte vil imidlertid kunne mene at seksjonseiers vedlikeholdet ikke er «forsvarlig», og at det er nødvendig av hensyn til dem selv at naboen blir pålagt å holde sin seksjon i bedre stand slik at det blir orden i sameiet. Det er kun fantasien som setter grenser for hva slags konflikter som vil kunne oppstå i eierseksjonssameier, dersom flertallets forslag til § 17 første punktum blir vedtatt. Slike konflikter vil antakelig bli stoppet før de blir brakt inn for rettsapparatet. Folk flest har imidlertid ikke tilgang til lovens forarbeider, og forholder seg derfor kun til lovteksten. Når det i en lovtekst står at «*Den enkelte sameier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis*», vil det være naturlig for et styre i et sameie å anta at det er de eventuelt et flertall på sameiermøtet som bestemmer hva som skal anses som forsvarlig, og ikke den enkelte seksjonseier. At forarbeidene nyanserer dette bildet, vil styret først bli klar over etter at de har kontaktet advokat.

I likehet med mindretallet bestående av medlemmet Anderssen mener jeg derfor at ordene «på forsvarlig vis» bør tas ut av forslaget § 17 første punktum.

[2.2 Punkt 4.4.2.2 ansvaret for vedlikehold og utskiftning av ytterdører og vinduer etter forslaget § 17](#)

Av forslaget § 17 annet ledd fremgår det at den enkelte sameier har ansvaret for å vedlikeholde vinduer og ytterdører. Forslaget til ny § 17 tredje ledd bestemmer imidlertid at den enkelte seksjonseier ikke har ansvaret for utskiftning av ytterdører og vinduer. Ansvaret for utskiftning av ytterdører og vinduer skal følgelig påligge alle sameierne i felleskap, og dermed finansieres ved sameiernes innbetaling av felleskostnader. Etter min mening kan det rettes flere innvendinger mot utvalgets forslag når det gjelder vedlikehold, reparasjon og utskiftning av vinduer og ytterdører.

Eieren av en enebolig på egen tomt bestemmer selv om vedkommende skal skifte ytterdører eller vinduer i sin bolig. Utvalget gir ingen begrunnelse for hvorfor eieren av en eierseksjon ikke skal ha samme frihet. En mulig begrunnelse kan være et ønske om at byggets fasade skal opprettholde en noenlunde ensartet utseende. Hvis noen seksjonseiere velger å skifte sine vinduer og sin ytterdør, mens andre ikke gjør det, vil dette kunne gi byggets fasade et ujevnt og ustrukturert utseende. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om dette argumentet bør tillegges større vekt enn hensynet til den enkeltes seksjonseiers frihet mht. om vedkommende ønsker å skifte sine vinduer og ytterdør, eller la være. Hensynet til å opprettholde en ensartet fasade, er allerede ivaretatt ved kravet om søknad og tillatelse i plan- og bygningsloven § 20-1 for tiltak som medfører «fasadeendring». I følge plan- og bygningsloven § 20-3 første ledd bokstav e gjelder søknadsplikten imidlertid ikke ved «fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres».

For det andre gjør forslaget det nødvendig å trekke grensen mellom hva som er vedlikehold og reparasjon på den ene side, og hva som er utskiftning av vinduer og ytterdører på den annen. Hvis et vindu har behov for reparasjon, vil det for sameieren være en fordel om reparasjonen skjer ved at vinduet skiftes, slik at kostnadene blir skjøvet over på felleskapet.

For de øvrige sameierne vil det beste være om reparasjonen skjer på annen måte, f.eks. ved at vinduets ramme eller glass utbedres.

Før flertallets forslag angående vinduer og ytterdører blir vedtatt, bør det gis en nærmere presisering av hva skal regnes som vedlikehold og reparasjon, som påligger den enkelte seksjonseier, til forskjell fra utskiftning. Utvalget har antakelig tatt sikte på at vedlikehold og reparasjon sikter til de tilfellene hvor et vindu eller en ytterdør er slitt eller skadet, men hvor det ikke er nødvendig å skifte vinduet eller ytterdøren. Vedlikehold og reparasjon sikter dermed til de utbedringer som gjøres, uten at dette er strengt nødvendig. Ved en slik forståelse vil det imidlertid kunne oppstå et spørsmål om hva som er årsaken til at et vindu eller ytterdør er ødelagt, slik at det må skiftes. Hvis vinduet i en seksjon er knust, vil det være nærliggende å gå ut fra at seksjonseieren selv, eller andre som disponerer seksjonen har forårsaket ødeleggelsen. Et vindu knuses som regel ikke av seg selv. Skal kostnadene ved utskiftningen av vinduet også i disse tilfellene dekkes av sameiet, dvs. ved alle sameiernes innbetaling av månedlige fellesutgifter?

Etter min mening vil det beste være om loven fastslo at alle kostnader som knytter seg vinduene eller dørene i en eierseksjon må betales av vedkommende seksjonseier alene, uavhengig av om det er naturlig å anse utbedringen som vedlikehold/reparasjon eller utskiftning. Den enkelte seksjonseier vil dermed få det samme ansvar og den samme frihet som den som eier en enebolig. Det er etter min mening ikke forenlig med eierseksjonsinstituttets formål at en sameier skal bli pålagt å være med å betale for utskiftning av vinduer i seksjoner som tilhører andre sameiere, eller at vedkommende ikke selv skal kunne bestemme når vinduer og ytterdører i egen seksjon skal skiftes. Ved at den enkeltelte sameier bærer alt ansvar og alle kostnader knyttet til ytterdører og vinduer i egen seksjon, vil en unngå konflikter og stridigheter sameierne imellom. For det første ved at det ikke blir nødvendig å trekke grensen mellom hva som er vedlikehold og reparasjon på den ene siden og utskiftning på den annen. Det viktigste er imidlertid at sameiets organer vil slippe å måtte ta stilling til om det er sameierens «skyld» at et vindu eller en ytterdør i vedkommendes seksjon må skiftes, et spørsmål det som regel vil være grunn til å besvare bekreftende.

Konklusjon: Etter min mening bør loven gis en utforming som gjør det klart at den enkelte sameier er ansvarlig for alle utgifter knyttet til vedlikehold, reparasjon og utskiftning av vinduer og ytterdører til egen seksjon.

3. Merknader til punkt 3.4.3 Forbudet mot erverv av mer enn to boligseksjoner

3.1 Oversikt

Utvalgets forslag om å fjerne forbudet mot at noen erverver mer enn to boligseksjoner, som finnes i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd, er et av de forslagene som antakelig vil bli tatt imot med blandende følelser. Spørsmålet om det skal være forbudt å erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, inngår som en del av det mer overordnede spørsmålet om den

enkeltes sameiers rett til å leie ut sin seksjon kan innskrenkes ved at et simpelt eller kvalifisert flertall blant sameierne på sameiermøtet inntar bestemmelser i vedtektene som begrenser utleieretten. I det følgende vil jeg først knytte noen merknader til utvalgets forslag om å oppheve forbudet mot at noen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie. Deretter vil jeg behandle det mer overordnede spørsmålet om den enkelte sameiers rett til å leie ut sin seksjon.

3.2 Utvalgets forslag om å oppheve forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner

Begrunnelsen utvalget gir for å oppheve forbudet mot at noen kan erverve mer enn to seksjoner i et sameie, er at et slik forbud antas å være lite egnet til å motvirke at eierskap til boliger samles hos investorer hvis eierskap er motivert av ønsket om å leie ut boligene. Som utvalget påpeker i NOU 2014: 6 s. 66 andre spalte, er det ikke gitt at det i dagens boligmarked er fornuftig å gå inn for å vanskeliggjøre at en større del av boligbehovet blir dekket gjennom utleie. Hvis en først forutsetter at det er ønskelig å gjøre det vanskelig for profesjonelle utleiery, har utvalget rett i at en boliginvestor kan omgå forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner ved å opprette ulike aksjeselskaper som vedkommende kontrollerer, eller ved å bruke stråmenn (f.eks. slektninger). Jeg er videre enig med utvalget i at det er svært lite anbefalelsesverdig, og antakelig heller ikke praktisk mulig, å forsøke å skjerpe dagens regler ved å forby aksjeselskaper med samme eierskap å erverve mer enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, eller forby nære slektninger til sammen erverver mer enn to boligseksjoner i et sameie.

Etter min mening undervurderer utvalget imidlertid hvor brydsomt det er å måtte opprette et nytt AS alene for å kunne erverve inntil to seksjoner i et sameie hvor en fra før eier to seksjoner. Foruten arbeidet og kostnadene med å opprette et nytt aksjeselskap, medfører dette at en må føre separate regnskaper for de ulike selskapene. For det andre vil de fleste som driver utleie i et omfang som gjør det aktuelt å kjøpe mer enn to seksjoner i et sameie, ha ansatte. Dermed må det inngås separate ansettelseskontrakter for hvert av selskapene. Videre må en opprette separate boligannonser for hvert av selskapene når en har ledige boenheter, opprettes separate telefonnumre osv. Selv om det er mulig å omgå forbudet mot å erverver mer enn to seksjoner ved å opprette flere aksjeselskaper, vil jeg tro at dette i dag ikke er noe som forekommer ofte. De fleste som har opprettet et aksjeselskap med sikte på å drive boligutleie, har antakelig gjort dette av skattemessige årsaker, og ikke for omgå forbudet mot å erverve mer enn to seksjoner i et sameie.

Jeg er følgelig ikke enig med utvalget når det i NOU 2014: 6 s. 67 annet spalte fremholder at det å begrense antallet boligseksjoner som kan erverves av én person, fremstår «som et lite egnet virkemiddel til å motvirke de uheldige sidene en høy utleieandel kan ha for bomiljøet i et eierseksjonssameie.» Etter min mening er forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie et godt egnet virkemiddel for å motvirke at en profesjonell utleier kjøper opp en stor andel av seksjonene i et sameie. Hvis en først skal gå inn for å forhindre at en større del av boligbehovet blir dekket gjennom leie, noe som ikke er opplagt, vil det å beholde forbudet mot å erverve mer enn to seksjoner være en måte å oppnå dette uten for store skadevirkninger. Alternativet er å innføre regler som gir et simpelt eller kvalifisert flertall blant sameierne kompetanse til å fastsette vedtekter som begrenser den enkelte

sameiers utleierett. Som det vil fremgå i det følgende vil det å åpne for slike vedtekter kunne føre til at eierseksjonsinstituttet langt på vei mister sin funksjon som den organisasjonsform som skal sørge for at det finnes et velfungerende leiemarked, og som skal gi den enkelte seksjonseier tilnærmet samme frihet til å disponere over egen bolig som eieren av en enebolig.

3.3 Den enkeltes sameiers rett til fritt å leie ut sin seksjon til andre

Spørsmålet om og i tilfelle i hvilken utstrekning sameiets organer bør gis adgang til å innskrenke den enkelte sameiers rett til å leie ut sin seksjon til andre, er sparsommelig behandlet av utvalget. Utvalget nøyer seg med «for ordens skyld» å nevne «at det heller ikke finner problemene med utleie tilstrekkelig tungtveiende til å vurdere begrensninger av retten til å leie ut boligseksjoner».¹ Grunnen til at utvalget unnlater å gi en nærmere begrunnelse for sitt standpunkt, kan være at utvalget mener det er opplagt at den enkelte sameiers rett til å leie ut sin seksjon ikke kan innskrenkes, da dette lang på vei vil føre til at eierseksjonsinstituttet mister sitt formål og sin funksjon.

To av medlemmene i Stortingets kommunal- og forvaltningskomite, Jan Bøhler (AP)² og Karin Andersen (SV)³ har i ulike avisartikler gitt uttrykk for at deres partier ønsker å innskrenke den enkelte sameiers rett til å leie ut sin seksjon. Dette er ikke nye toner. Også ved forberedelsen av vår någjeldende eierseksjonslov tok enkelte til ordet for at det ville være uheldig at eierseksjonsloven ga en sameier større frihet til å disponere over egen bolig enn det som gjaldt for borettslagsleiligheter. Det ble bl.a. hevdet at eierseksjonssameiet i likhet med et borettslag burde anses som en rettslig enhet, hvor et flertall skulle ha vid kompetanse til å innskrenke den enkeltes rettslige og faktiske råderett over egen seksjon. Ingen skulle gis mulighet til å kjøpe en leilighet eller et rekkehus uten at det skjedde i en form hvor felleskapet ble satt foran den enkelte eier.⁴ Kommunaldepartementet, og Stortinget holdt imidlertid fast ved at det skulle være et markant skille mellom eierseksjoner og borettslagsboliger, når det gjaldt den enkelte beboers disposisjonsrett over egen bolig.⁵ Det forhold at eierseksjoner i ettertid er blitt så populære, og normalt selges for en høyere pris per kvadratmeter enn sammenlignbare borettslagsboliger, gir et signal om at Kommunaldepartementet og Stortinget den gang gjorde et fornuftig valg.

Siden Jan Bøhler (AP) og Karin Andersen (SV) i Stortingets kommunal- og forvaltningskomite har fremholdt at deres partier vil fremme forslag som innskrenker den enkelte sameiers rett til å leie ut sin boligseksjon, og utvalget i NOU 2014: 6 ikke gir noen begrunnelse for sitt standpunkt om ikke å innføre slike begrensninger, kan det være grunn til å gi spørsmålet en nærmere belysning.

¹ NOU 2014: 6 s. 67 andre spalte.

² Dagsavisen 22.09.2014 «Arbeiderpartiets storbyutvalg vil gjøre endringer i lovgivningen for sameier, slik at de får større mulighet til å hindre spekulative oppkjøp og ombygging av leiligheter for utleie».

³ DN 23.09.2014 «SV vil bolighaier til livs».

⁴ Jf. Gert-Fredrik Malts notat av 5. desember 1996 om utkastet til ny eierseksjonslov. Se særlig s. 75 flg. i notatet.

⁵ Se bl.a. Kåre Lilleholt sitt brev til Kommunal- og arbeidsdepartementet 28. januar 1997 med overskriften «Nokre merknader til Gert-Fredrik Malts notat om utkastet til eigarseksjonslov».

3.4 Eierseksjonslovens formål og begrunnelse

Et av formålene med eierseksjonsloven er å ha en boform, som så langt det lar seg gjøre gir eieren av en eierseksjon samme rettslige og faktiske disposisjonsfrihet over egen bolig, som de som eier enebolig. I vår første eierseksjonslov fra 1983 var det derfor forbudt å vedtektsfeste innskrenkninger i den rettslige råderetten, dvs. den enkelte sameiers rett til å selge, pantsettelse eller leie ut sin seksjon. Det var også forbudt å inngå avtaler om det samme ved førstegangs overdragelse av en seksjon. Det eneste unntaket som gjaldt fra dette forbudet var at et kvalifisert flertall på sameiermøtet kunne innføre godkjenningsordninger som svarte til reglene som gjaldt i borettslagsloven.

I vår någjeldende eierseksjonslov fra 1997 er utgangspunktet om at «den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen», slått fast i § 22 første ledd. Eierseksjonsloven § 22 annet ledd representerer imidlertid en oppmyking i forhold til 1983 loven, ved at den åpner for at det kan inntas bestemmelser i vedtektene som innskrenker den enkelte sameiers rettslige rådighet over sin seksjon. En slik vedtekt blir imidlertid ført bindende for den enkelte sameier, når vedkommende har gitt sin tilslutning til vedtekten, jf. § 22 annet ledd.

Når det gjelder den enkeltes rett til å leie ut sin seksjon, er det imidlertid antatt at godkjenningsordninger er den eneste form for begrensning som kan vedtas. Dette har dels støtte i Rt. 2004 s. 1711, hvor Høyesterett enstemmig slo fast at:

“Det er helt klart at retten til å leie ut seksjonen, helt eller delvis, inngår i denne råderetten. Retten til utleie er et av grunnelementene i det å være eier av en eierseksjon, i motsetning til eksempelvis et vanlig husleieforhold.”

At innskrenkninger i den enkelte sameiers rett til å leie ut sin seksjon ikke kan innføres på andre måter enn ved godkjenningsordninger etter eierseksjonsloven § 22 annet ledd, er også lagt til grunn i Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, Eierseksjonsloven Kommentartutgave, 2. utgave s. 200:

“Å tillate dette [dvs. innskrenkninger i utleieretten ved tilslutningsvedtekt] vil imidlertid være å skape en form for eierseksjon som på et helt sentralt punkt skiller seg fra det vanlige. Vi peker i denne sammenheng på behovet for at det ikke er for mange ulike boformer «på markedet» som gjør situasjonen uklar for det boligsøkende publikum, jf. merknadene om dette i prp. s. 13.”

3.5 Hovedstrukturen i lovgivningen som regulerer leiligheter og rekkehus

I Norge er borettslag og eierseksjoner de to vanligste organisasjonsformene for rekkehus og leiligheter. En av forskjellene mellom en borettslagsbolig og en eierseksjonsbolig, er at styret i et borettslag har adgang til å innskrenke den enkelte andelshavers rett til fremleie, mens et styre i et eierseksjonssameier som nevnt ikke har rett til å innskrenke den enkelte

seksjonseiers utleierett, utover å innføre godkjenningsordninger etter eierseksjonsloven § 22.

Formålet med dagens lovgivning er å legge til rette for et direkte demokrati i form av et fritt marked, hvor alle kan få det som de ønsker innenfor de rammer egen økonomi setter. De som ønsker å bo i et bomiljø som bygger på at den enkelte skal anvende egen bolig, og hvor det i begrenset grad er adgang til utleie, kan kjøpe en borettslagsleilighet. De som ønsker å bo i et bomiljø som gir stor frihet til å disponere egen bolig, herunder de som ønsker å leie ut boligen, kan kjøpe en selveierleilighet. Friheten til å kjøpe en eierseksjon alene med sikte på utleie, er også en forutsetning for at de som ønsker eller må leie bolig får mulighet til dette.

Dagens system forutsetter imidlertid at den enkelte holdes ansvarlig for egne valg. Den som har valgt å kjøpe en borettslagsleilighet, kan ikke senere bli hørt med at vedkommende er misfornøyd med at han eller hun ikke får tillatelse fra styret til å leie ut boligen som de ønsker. På samme vis kan den som har kjøpt en eierseksjon ikke senere beklage seg over at naboen leier ut sin seksjon, eller at en profesjonell utleier kjøper opp seksjoner i sameiet med sikte på utleie.

Dagens system gir boligkjøperne forutberegnelighet ved at de med enkelthet kan sette seg inn i hva slags regelverk som gjelder for den bolig den enkelte planlegger å legge inn bud på. Dersom det åpnes for å innskrenke den enkelte seksjonseiers rett til å leie ut egen seksjon, det være seg ved simpelt flertall eventuelt 2/3 flertall blant sameierne eller ved tilslutningsvedtekt, vil det kunne oppstå eierseksjonssameier hvor retten til å leie ut egen bolig innskrenkes på annen måte eller i større grad enn det som gjelder for borettslagsboliger. Skillet mellom selveierboliger og borettslagsboliger vil følgelig bli visket bort, og eierseksjonsinstituttet vil langt på vei miste sin funksjon.

3.6 Hensynet til et velfungerende utleiemarked

Boligbyggingen i byer og tettsteder har ikke holdt følge med befolkningsveksten de seneste årene, og vil antakelig heller ikke gjøre det i årene som kommer. Et forhold som har bidratt til dette, er Nordmenns overdrevne opptatthet av egen bolig, herunder behovet for å kontrollere boligens naboer og omgivelser. Det er ikke uvanlig at private reguleringsforslag må skrinlegges som følge av nabolagets protester, eller at antall boenheter blir sterkt redusert i forhold til det opprinnelige planforslaget. Dette har vært medvirkende til tilbudsunderskuddet på boligmarkedet, noe som igjen har medvirket til sterkt stigende boligpriser. Stadig flere befinner seg derfor i en situasjon hvor de ikke har råd til å kjøpe sin egen bolig. Videre har det kommet et stort antall arbeidsinnvandrere til Norge fra EU området, og det forventes at flere vil komme de neste årene. Disse har som regel verken økonomi eller intensjoner om å kjøpe bolig i Norge. Folk flest flytter også oftere enn tidligere, noe som gjør at stadig flere finner det mer nærliggende å leie fremfor å eie egen bolig. I dag er det derfor en adskillig større andel av befolkningen avhengig av at det finnes et variert og godt tilbud med utleieboliger, sammenlignet med situasjonen i 1997, da den någjeldende eierseksjonslov ble vedtatt.

Retten til å leie ut selveierboliger tjener i dag som en sikkerhetsventil for den stadig voksende gruppe mennesker som ikke har råd til å kjøpe egen bolig, eller som av andre

grunner foretrekker å leie bolig. Dette er ikke en tid og en situasjon hvor det er rasjonelt å vedta regler som åpner for at det kan vedtas begrensninger i den enkelte sameiers rett til å leie ut sin selveierbolig, det være seg ved simpelt eller kvalifisert flertall blant sameierne, eller ved tilslutningsvedtekt. Dette vil åpne for at nordmenns overdrevne behov for å kontrollere naboer og omgivelser setter stopper for en effektiv anvendelse av eksisterende boligmasse i form av utleie, på samme måte som naboklager har medvirket til at det ikke blir bygget nok boliger.

Et annet forhold som gir grunn til å vise varsomhet med å åpne for innskrenkninger i den enkeltes rett til å leie ut sin selveierbolig, er NOU 2014: 13 Kapitalbeskatning i en internasjonal økonomi. På s. 294 flg. foreslår Scheel utvalget bl.a. å oppheve skattefritaket ved utleie av inntil 50 % av markedsverdien av egen bolig, samt at ligningsverdien av primærbolig, sekundærbolig og næringseiendom skal verdsettes til om lag 80 %. Tiden vil vise om, og i tilfelle i hvilken utstrekning, Scheel utvalgets forslag blir vedtatt av Stortinget. Vindene blåser imidlertid i retning av at fast eiendom vil bli underlagt en høyere beskatning i de årene en eventuell ny eierseksjonslov vil være i kraft, sammenlignet med hva som har vært tilfelle i de årene som har gått siden vår någjeldende eierseksjonslov ble vedtatt i 1997. Det er grunn til å tro at de to nevnte forslagene om økt beskatning av fast eiendom vil redusere tilbudet av utleieboliger, noe som igjen vil bidra til høyere leiepriser. Om en samtidig åpner for at et simpelt eller kvalifisert flertall av sameierne kan innta bestemmelser i vedtektene som begrenser den enkeltes rett til å leie ut sin selveierbolig, er det liten grunn til å forvente at det vil etableres et velfungerende utleiemarked.

[3.7 Lov 20. juni 2014 om endring i plan- og bygningsloven \(forenkling av byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak\) m.m.](#)

Spørsmålet om den enkeltes rett til å innrede sin bolig med sikte på utleie, f.eks. ved å dele inn en familieleilighet inn i flere rom som leies ut som bokollektiv, eller ved å innrede kjelleren i en enebolig med sikte på utleie, er blitt viet atskillig oppmerksomhet i det mangeårige arbeidet som fikk sitt slutt punkt ved Stortingets vedtagelse av *Lov 20. juni 2014 om endring i plan- og bygningsloven (forenkling av byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak) m.m.*

I *Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje – bu - leve* s. 83 flg. under henvisning til utredningen i *NOU 2011: 15 Rom for alle*, varslet Kommunal- og regionaldepartementet Stortinget om at det var behov for å forenkle byggereglene for utleieenheter i eksisterende boliger for å stimulere til etablering av flere utleieboliger. Det ble i den forbindelse bl.a. uttalt at:

«Ein god leigemarknad er også viktig for mobiliteten i arbeidsmarknaden og for å leggje til rette for arbeidsinnvandrarar.»

I Prop. 99 L (2013-2014) s. 84-85 slo Kommunal- og regionaldepartementet fast at:

«Utgangspunktet er at plan- og bygningsloven ikke regulerer forholdet til utleie. Boligeier kan fritt leie ut del av bolig, for eksempel ved bofelleskap eller ved at del av boligarealet leies ut til for eksempel en student. Utleie av areal i egen bolig utløser i seg selv ikke søknadsplikt, og dermed heller ingen nye bygningstekniske krav etter plan og bygningsloven.»

Opprettelse av et utleieforhold skal heller ikke til saksbehandling i kommunen. Det er imidlertid en forutsetning at arealet lovlig kan brukes til boligareal (hoveddel).»

Ombygging av en leilighet eller rekkehus til flere enkeltrom som leies ut og hvor bad og kjøkken deles av leietakerne, medfører heller ingen søknadsplikt etter plan- og bygningsloven så lenge ombyggingen ikke fører til at det opprettes en ny boenhet. «*En ny boenhet må kunne fungere som en selvstendig enhet og må ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett, jf. byggt teknisk forskrift § 12-2 tredje ledd.*»⁶

Kommunal- og forvaltningskomiteen på Stortinget ga enstemmig sin tilslutning til denne lovforståelsen i *Innst. 270 L (2013-2014) s. 46*, hvor det bl.a. ble uttalt at:

«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.»

En må på denne bakgrunn kunne slå fast at innredning av en familieleilighet med sikte på utleie som bokollektiv ikke medfører søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, forutsatt at:

- Ombyggingen ikke medfører at det etableres en ny boenhet.
- Tilleggsareal ikke gjøres om til hovedareal
- Kravene i teknisk forskrift stiller til rømningsvei, lysforhold, fuktighet mv. er oppfylt.

Å innføre regler som gir et simpelt eller kvalifisert flertall i sameiet mulighet til å innta bestemmelser i vedtektene som begrenser den enkeltes sameiers rett til å leie ut sin seksjon, vil være vanskelig å forene med de konklusjoner og standpunkter som er lagt til grunn i det mangeårige arbeid som ledet frem til endringene i plan- og bygningsloven 20. juni 2014. Når spørsmålet om angående ombygging av leiligheter med sikte på utleie allerede er blitt grundig overveiet av Kommunaldepartementet og Stortinget ved forberedelsen av lovedtaket 20. juni 2014, er det neppe grunn til å vurdere de samme spørsmål på nytt i forbindelse med revisjonen av eierseksjonsloven.

Dagens eierseksjonslov gir dessuten de som anvender sin seksjon som egen bolig adekvat mulighet til å verne seg mot de eventuelle uønskede virkninger, som følger av at utleiende og leietakere tidvis vil føle en mindre tilknytning og forpliktelser overfor sameie enn de som anvender sin seksjon som bolig. For det første bestemmer eierseksjonsloven § 19 annet ledd at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen ikke anvendes på en måte som «urimelig eller unødvendig» er «til skade eller ulempe for andre sameiere». Videre har sameiet mulighet til å kontakte plan- og bygningsetaten i kommunen ved mistanke om at en av sameierne anvender sin seksjon på en måte som er i strid med kravene som følger av

⁶ Prop. 99 L (2013-2014) s. 85 første spalte.

teknisk forskrift mht. brannsikkerhet og bokkvalitet mv. Kontroll med bokkvalitet og brannsikkerhet er en offentlig oppgave som ikke kan overlates til et styre i et boligsameie eller til et simpelt eller kvalifisert flertall blant sameierne. Hverken sameierne eller styret i et boligsameie har den nødvendige juridiske og fagtekniske kompetanse til å avgjøre hvilke krav som gjelder mht. bokkvalitet mv., og heller ikke alltid vilje til å rette seg etter gjeldende regelverk hvor det er i styremedlemmenes eller andre beboeres egeninteresse å velge andre løsninger.

Som utvalget trekker frem i NOU 2014: 6 kan det tidvis oppstå gnisninger mellom de seksjonereiere som anvender sin seksjon som egen bolig, og de sameiere som leier ut sin seksjon. Fra et samfunnsmessig ståsted er det imidlertid også positive virkninger av at de som eier egen bolig og de som leier bolig deler samme bomiljø. At arbeidsinnvandrere kan skaffe seg bolig i etablerte norske bomiljøer er en fordel for integreringen. Alternativet vil være at utleie må finne sted i egne bygårder, eller at det bygges egne områder som kun beregnet på utleie. Dette vil kunne føre til en skarp segregering av befolkningen mellom de som eier egen bolig, og de som ikke har råd eller av andre grunner leier bolig.

Jeg er derfor enig med utvalget når det i NOU 2014: 6 s. 67 andre spalte legger til grunn at de gnisninger som kan oppstå mellom de som leier ut sin seksjon og de som anvender sin seksjonen som egen bolig, ikke er tungtveiende nok til at det bør innføres regler som åpner for å begrense den enkelte seksjonseiers rett til å leie ut sin seksjon.

3.8 Enkelte merknader til utleiesituasjonen på Vestli/Stovner i Oslo

Kommunaldepartementet kommer til å motta høringsuttalelser fra Vestli vel, Vestliberget boligsameie og Vestliterrasen boligsameie. Disse høringsuttalelsene omtaler selskapet Greger eiendom AS, som eies av undertegnede. I det følgende vil jeg derfor ikke ta sikte på å analysere eller uttale meg om rettsspørsmål, men i stedet knytte enkelte merknader til de beskrivelser de tre nevnte høringsuttalelsene gir av utleiesituasjonen på Vestli/Stovner, herunder den utleievirksomhet som drives av Greger eiendom AS.

Alle de tre nevnte høringsuttalelsene viser til facebook-siden til Greger eiendom AS <https://www.facebook.com/greger.eiendom?fref=ts>

I høringsuttalelsen fra Vestliberget boligsameie punkt 3 kulepunkt 4 fremholdes følgende med henvisning til selskapets facebook side:

«Her kan man gå inn å se avertisement av hybler, ser pent ut, men virkeligheten er en annen».

Greger eiendom AS annonserer fortløpende de rom vi har ledige på selskapets facebook side. Bildene og annonsene som finnes på selskapets facebookside gir derfor et dekkende og representativt bilde av kvaliteten på boenhetene som selskapet leier ut. Det er derfor uriktig når Vestliberget boligsameie påstår at «virkeligheten er en annen» enn hva en kan få inntrykk av ved å se på selskapets facebook side.

Alle de tre nevnte høringsuttalelsene antyder videre at vårt selskap leier ut boenheter ned mot 6 kvm. per beboer, og at det kan bo opp til 16 mennesker i en leilighet på 125 kvm. Disse påstandene har ingen forankring i virkeligheten. Gjennomsnittsstørrelsen på de

selveierboliger Greger eiendom AS eier er ca. 140 kvm, og det er i gjennomsnitt 6 soverom som leies ut i hver av leilighetene. Når alle rommene er leiet ut vil det bo i snitt 9 personer i hver av disse boligene om alle leietakere er til stede i boligen samtidig. Dette vil imidlertid sjelden være tilfelle. I snitt vil det antakelig være mellom 5 og 6 personer som overnatter i hver av selveierboligene per natt.

I de tre nevnte høringsuttalelsene fremholdes det videre at «slik vi opplever det har ikke alle hybler i hybelhusene riktig/lovlig tilgang til lys og luft». Dette er ikke korrekt. Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har vært på befaring i selveierboligene vi leier ut på Vestli/Stovner, og har dessuten fått overlevert plantegninger av boligene og en beskrivelse av de endringer som eventuelt er foretatt med sikte på utleie. En slik befaring ble senest gjennomført 12. desember 2014. Plan- og bygningsetaten i Oslo kan derfor gi et atskillig med objektiv og nøytralt bilde hvordan bokkvaliteten er i de boligene Greger eiendom AS leier ut er, og om disse fyller de krav teknisk forskrift stiller til brannsikkerhet, ventilasjon og lysforhold mv. Uttalelsene fra Vestli vel, Vestliberget boligsameie og Vestliterrasen boligsameie om at det avgjørende tydeligvis skal være hvordan de «opplever» lovens krav til lysforhold og ventilasjon, illustrer mitt poeng ovenfor under punkt 3.7 om at kontrollen brannsikkerhet og bokkvalitet må være en offentlig oppgave, og ikke noe som kan overlates til styrene i boligsameier.

I de tre høringsuttalelsene påstås det videre at den type utleievirksomhet som Greger eiendom AS driver genererer «opptil 16 biler per seksjon». Alle leiligheter og rekkehus som Greger eiendom AS leier ut har tilhørende garasje. I løpet av de snart 20 årene jeg har drevet utleievirksomhet på Stovner, har jeg ikke opplevd at mer enn to leietakere i samme leilighet har bil. I disse tilfellene har det alltid vært mulig å finne en annen garasje for en av leietakerne. Utleievirksomheten til Greger eiendom AS har derfor aldri medført problemer mht. parkeringskapasiteten på Stovner.

Det er imidlertid korrekt at det på Vestli/Stovner kan være problemer kildesortering og håndtering av avfall. Dette er imidlertid ikke et problem som har sammenheng med utleie av selveierbolig, men er en følge av at Vestli/Stovner er det området i Norge som har den høyeste andel beboere med ikke vestlig bakgrunn. Greger eiendom AS instruerer sine leietakere om hvordan de skal håndtere søppel, og sørger for at instruksene følges.

Med vennlig hilsen

Johan Greger Aulstad

Eier av Greger eiendom AS

