

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep,
0032 Oslo

Oslo, 01.12.2014

HØRINGSUTTALELSE – NOU 2014:6 REVISJON AV EIERSEKSJONSLOVEN
Sak 14/5627

Vi viser til høringsbrev datert 29.08.2014, og kommer nedenfor med våre kommentarer til lovrevisjonen. Kommentarene er utarbeidet av en arbeidsgruppe nedsatt av styret i Leieboerforeningen og har bestått av adv. Ola Fæhn, jurist Ingunn Rognes, adv. Tove Berggaard og daglig leder Lars Aasen. Høringen er drøftet og vedtatt av styret i foreningen 26.11.2014.

Innledende merknader

Leieboerforeningen vil begrense sin høringsuttalelse til å omfatte leieboernes forkjøpsrett ved seksjonering. Dette fordi vi mener det er et stort tilbakeskritt for leieboernes rettigheter at komiteens flertall foreslår å fjerne denne grunnleggende rettigheten.

I NOU 2011:15 *Rom for alle* blir det anslått at det finnes en gruppe på ca 150 000 personer som kan defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet, og at de fleste av disse leier bolig. Antall utleieboliger utgjør omkring 510 000 enheter.

Dersom forslaget til endringer av eierseksjonsloven blir gjennomført i tråd med flertallsinnstillingen, er det grunn til å tro at dette kan utløse økt interesse blant eiere for å seksjonere boliger som i dag leies ut. Dette kan gi en varig nedgang i antall leieenheter og/eller at eksisterende leiere må flytte.

Leieboerforeningen mener derfor det er en svakhet ved høringsutkastet at det ikke er foretatt beregninger som gir anslag på hvor mange leieboliger som kan omgjøres til eierseksjoner (alternativt til andre disposisjonsformer) og om endringene rent faktisk vil stimulere til økt antall seksjoneringer. Det antas at seksjonering sjelden foretas uten salg for øye, og at økt seksjonering vil føre til at det blir færre tilgjengelige utleieboliger. Sett i sammenheng med den store befolkningsveksten i de fleste norske byer er det grunn til å anta at seksjonerte boliger større grad vil bli benyttet av ny eier og ikke forbli utleieobjekter.

Leieboerforeningen kjenner ikke til at det finnes tall om disposisjonsformen til leide boliger. NOVA/FAFO har i rapporten *Bolig- og levekår i Norge i 2012*¹ kommet frem til at 36 prosent (180 000) av alle leieboligenhetene befinner seg i «store hus med mange boliger». Av disse er ca 47 000

¹ Bolig- og levekår i Norge i 2012, Sandlie & Grødem (red), Rapport nr 14/13m, NOVA/FAFO

enheter eid av bedrift eller stiftelse. Av de offentlig eide leieboligene er anslagsvis 37-63 000² enheter i eiendommer med mange boliger. Vi antar at en betydelig andel av de ikke-seksjonerte leieboligene befinner seg i denne kategorien.

Norges Byggeforskningsinstitutt³ avdekket i en undersøkelse at det over en periode på 16 måneder i 2004-2005 i Oslo ble iverksatt salg av 60 leiegårder som utløste varslingsplikt til kommunale myndigheter⁴. Salg av offentlige eide eiendommer utløser ikke forkjøpsrett og kommer således i tillegg. Det er videre grunn til å anta at en majoritet av de mer enn 100 000 kommunale boligene i Norge ikke er seksjonerte eller i borettslag.

Selv om vi ikke har tall for antall leide boliger som pr d.d. ikke er seksjonerte eller befinner seg i borettslag er det grunn til å tro at det kan være et betydelig antall.

3.3 Eierseksjonsloven kap III Kjøpsrett for leier av bolig

Leieboerforeningen ber om at kjøpsretten for leier av bolig som seksjoneres beholdes som i dagens eierseksjonslov. Det er to hovedargumenter som taler for dette.

For det første står eierlinja i norsk boligpolitikk tydelig fast. Dette innebærer også at man skal legge til rette for at leieboere skal kunne bli eiere. I *Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)* skriver regjeringen:

Den økonomiske terskelen for å kjøpe bolig har blitt for høy for en del husholdninger. Det private leiemarkedet er presset, noe som igjen ser ut til å ha økt etterspørselen etter hjelp fra kommunen til å skaffe en egnet bolig. (...) Hjelp til å kjøpe og beholde en bolig bidrar ikke bare til å få personer ut av en vanskelig bosituasjon. Hjelpen kan også forebygge boligproblemer og forhindrer at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet (Bolig for velferd 2014, 20).

Å fjerne kjøpsretten i eierseksjonsloven reduserer muligheten for leieboere til å kjøpe en egnet bolig.

For det andre vil fjerning av kjøpsretten, slik også mindretallet i utvalget påpeker, i praksis kunne bety et svekket vern og botrygghet for leieren av boligen. Leieboerforeningen erfarer gjennom mange års praksis i leiesektoren at leide boliger som seksjoneres og selges til andre enn leier selv, ofte medfører et sterkt press fra ny eier om å få ut opprinnelig leier. Det kan være et reelt mål at kjøperen eller en annen i dennes husstand ønsker å overta boligen selv. Vi erfarer også ofte at ny eier ønsker økte leieinntekter f.eks. gjennom å tilpasse leiligheten til bofellesskap, gjennom økt standard eller ved å endre kontraktsfestede rettigheter som f.eks. en tidsbestemt leieavtale til tidsbestemt for å kunne oppjusterer til markedsleie med jevne intervaller. Det kan derfor allerede i dag sees et behov for styrket leievern i situasjoner hvor leietaker ikke benytter seg av kjøpsretten og ønsker å leie videre.

For å styrke rettsvernet for leieboer bør det derfor innarbeides en bestemmelse i husleieloven § 9-5 om at seksjonering eller salg etter seksjonering ikke er saklig grunn for oppsigelse, eller alternativt at hensynet innarbeides som en del av rimelighetsvurderingene i § 9-8 annet ledd. Det bør også vurderes om omdanning til borettslag skal tas opp i en slik vernebestemmelse.

² Rapporten til NOVA/FAFO bygger på Folke- og bolig tellingen 2011 som viser 55 000 offentlige eide utleieboliger. KOSTRA operer med ca 110 000 kommunale utleieboliger og underrapporteringen drøftes i NOVA/FAFO rapporten.

³ Kommunal forkjøpsrett til leiegårder. Hvorfor så få beboerkjøp. Ingar Brattbakk, Rapport 394 - 2005, Norges byggeforskningsinstitutt

⁴ Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (29. april 1977 nr 34)

Leieboerforeningen støtter videre flertallets kommentarer om at det er urimelig at forkjøpsretten bare skal gjøres gjeldende ved en omdanning til eierseksjoner. Det er vanlig kjent at mange eiendomsinvestorer/spekulanter i dag benytter borettslagsformen for å omgå reglene i eierseksjonsloven som utløser kjøpsrett og redusert pris. Vi foreslår derfor at det vurderes å innføre bestemmelser som likestiller de to boformene. Slik at det også ved omdanning til borettslag, gis en rett for leierne til å overta til redusert pris.

Leieboerforeningen mener at leierne, som i dag, bør få en prisreduksjon om han eller hun velger å benytte sin kjøpsrett. Hensynet bak bestemmelsen om kjøp til 4/5 av markedspris er at lovgiver i 1997 mente at; «Fordi den aktuelle kjøperen er leieren selv, skal det ikke gjøres fradrag for den heftelsen som leieretten utgjør, men siden kjøpesummen nettopp av den grunn gjennomgående blir høyere enn det eieren kan oppnå ved salg til tredjemann, skal kjøpesummen reduseres med en femtedel. En slik standardisert reduksjon må antas å være enklere å gjennomføre enn en konkret fastsettelse av hvor mye leieretten vil trykke prisen ved salg til andre.»⁵.

På denne måten blir det tatt hensyn til at kjøpet ikke finner sted i en vanlig forhandlingssituasjon og at seksjonen er beheftet med en leierett. Komiteens flertall i NOU 14:6 begrunner sitt standpunkt med at «kjøpsretten er et barn av sin tid», blant annet fordi man den gangen forkjøpsretten ble innført hadde en streng husleieregulering i de større byene. Dette er, slik Leierforeningen ser det, en sannhet med modifikasjoner. Den strenge husleiereguleringen var i 1983 begrenset til tre byer og antallet strengt regulerte boliger var begrenset til en mindre andel av det totale leiemarkedet. I 1997 da man innførte 4/5-reglen, var husleiereguleringen begrenset til Oslo og Trondheim. Antallet husleieregulerte boliger ble i 1992 anslått til ca 12.000.⁶ Det blir derfor galt å antyde at husleiereguleringsloven er en vesentlig årsak til forkjøpsretten og bestemmelsene om kjøpesummens størrelse.

Mindretallet i komiteen viser også til at forkjøpsretten fører til at boliger blir stående tomme i en periode fordi gårdeiere vil rydde eiendommen for beboere før den seksjoneres. Dette er en argumentasjon vi ikke tror noe på, da dette lett kan unngås ved å tilby korttidskontrakter i perioden frem til seksjonering finner sted. Det er lite trolig at gårdeiere av den grunn velger å la være å ta imot utleieinntekt.

Leieboerforeningen kan ikke se at det er andre argumenter i dag enn man hadde i 1997 som tilsier at man skal fjerne forkjøpsretten. Foreningen er enig i komiteens mindretall om at «en oppheving av kjøperetten vil bety en vesentlig svekking av vernet av egen bolig» og at dette «representerer et klart brudd med eierlinjen i norsk boligpolitikk og innebærer en betydelig politisk kursendring».

Et samlet utvalg konkluderer med at det bør gjøres unntak ved bygging av nybygg. Leieboerforeningen ser ikke at det er noe behov for å innføre et slikt unntak og viser i den anledning til diskusjonen om dette i forarbeidene til 1997-besemmelserne.

«Huseiernes Landsforbund nevner i sin høringsuttalelse at fradraget på 20 prosent kan frata utbyggere den trygghet de har for investering i utleieboliger, hvis de en gang skulle måtte selge. Departementet vil vise til at utbyggere eventuelt kan sikre seg mot reduksjonen hvis de seksjonerer nybygget før boligene leies ut. Da vil de framtidige leierne ikke ha kjøperett».⁷

Leieboerforeningen mener at begrunnelsen for å beholde en bestemmelse om kjøp til redusert pris er den samme som i 1997. Det kan stilles spørsmål til hvilken pris som er den riktige. I 1997

⁵ Ot prp nr 33 (1995-96) s 107

⁶ NOU 1993:3 Prosjektrapport Norges Byggforskningsinstitutt

⁷ Ot prp nr 33 (1995-96) s 48

argumenterte Norges Leieboerforbund med at det burde innføres en 70 % regel. Det ble da besluttet at en regel om 80 % var riktigere. Dersom det skal innføres en annen prosentsats, bør dette baseres på en forskningsbasert analyserapport av hvordan prisreduksjonen bør utformes.

Oppsummert mener Leieboerforeningen at;

Forkjøpsretten bør beholdes og at bestemmelsene om kjøp til redusert pris bør beholdes uendret, med mindre en annen pris konkluderes gjennom forskningsresultater. Videre er Leieboerforeningen av den oppfatning at rabatten bør gjenspeiles ved omdanning til andre eierformer og at det bør innføres regler om leieboernes oppsigelsesvern ved seksjonering/omdanning eller ved salg etter seksjonering/omdanning.

Med vennlig hilsen

LEIEBOERFORENINGEN

Lars Aasen

Daglig leder