



**Sak 370 Revisjon av eierseksjonsloven - Oslo kommunes høringsuttalelse - Byrådssak
234.1 av 02.12.2014**

Sendt til byrådet.

Bystyret har behandlet saken i møtet 17.12.2014 sak 370

Dokumenter innkommet:

- 16.12.2014 fra Stovner bydelsutvalg - Dokument innkommet under deputasjon - Presentasjon fra Stovner bydelsutvalg mottatt i deputasjon i dag vedr hørings sak om endringer i Eierskifteloven (14/01561-8)
- 16.12.2014 fra Stovner bydelsutvalg - Dokument innkommet under deputasjon - Innspill fra Stovner bydelsutvalg mottatt i deputasjon vedr hørings sak om endringer i Eierskifteloven (14/01561-9)

FORSLAG:

Forslag fremsatt i komiteen:

Rina Mariann Hansen på vegne av A og Ivar Johansen på vegne av SV fremmet følgende forslag:

1.

Side 5

Under overskriften : «Til § 6 syvende ledd»

3 og 4 avsnitt:

Endres til:

«Det foreligger forslag fra to av utvalgsmedlemmene (Stene og Wyller) om å ta inn et ekstra vilkår vedrørende at en boligseksjon også skal tilfredsstille krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse. Utvalgets mindretall har ikke utredet hvilke krav dette i praksis skal være, men peker på krav som følge av brannvernlovgivning og plan- og bygningslov, f.eks. krav til rømningsvei. Oslo kommune mener dette vil være et skritt i riktig retning. Oslo kommune mener imidlertid at dette alene ikke er tilstrekkelig og foreslår at §6 syvende ledd bør lyde:

«Hver seksjon skal ha kjøkken, bad, og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. Boligseksjoner skal også være godkjente boenheter etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsene i første setning i leddet her gjelder ikke for fritidsboliger eller boliger som inngår i en samleseksjon.»

2.

Side 8

Under overskriften «til §22, tredje ledd»:

7. avsnitt: avsnittet strykes (begrunnelse: er et problem både i små og store sameier)

3.

Nytt avsnitt:

Oslo kommune viser til at det i dagens eierseksjonslov er krav om full tilslutning fra samtlige seksjonseiere for å gjøre endringer som innskrenker den frie råderetten til den enkelte eier. Dette medfører at i et sameie på 300 boliger kan en enkelt seksjonseier stoppe enhver endring de 299 andre vil måtte ønske å gjøre. Oslo kommune mener dette bør endres slik at *et 2/3 flertall har mulighet til å ivareta fellesskapets behov innenfor visse rammer.*

4.

Nytt avsnitt:

Oslo kommune finner at det er betydelige utfordringer knyttet til utleie, ombygging og dagens regelverk i sameier som strekker seg langt ut over grensene for denne høringen. På den bakgrunn foreslår Oslo kommune at det settes i gang en gjennomgripende utredning knyttet til bomiljø, utleie og regelverk i storbyer. Det kan være aktuelt å se om det er naturlig at både næring- og boligseksjonssameier skal være omfattet av samme regelverk, eller om en skal skille og at reglene for borettslag og sameier kan være noe likere. På samme måte er det mulig å vurdere behovet for nye ombyggingsregler, samt hvordan styrene kan få tilstrekkelig myndighet til å ivareta sikkerheten og bomiljøet på en bedre måte.

James Stove Lorentzen på vegne av H, Guro Fjellanger på vegne av V og Christel Gundelach på vegne av F fremmet følgende alternative forslag:

Oslo kommune finner på bakgrunn av erfaringer med hvordan utleievirksomhet i boligseksjoner i eierseksjonssameie kan påvirke bomiljøet, finner at vedtaksbestemmelser som gir adgang til utleie ikke kan avgjøres uten 2/3 flertall i sameiet. Oslo kommune mener en slik vedtaksbestemmelse er av en så viktig karakter for bomiljøet at den ikke bør avgjøres med simpelt flertall.

James Stove Lorentzen på vegne av H, Guro Fjellanger på vegne av V og Christel Gundelach på vegne av F fremmet følgende alternative tilleggsforslag:

Oslo kommune ber departementet vurdere hvordan man kan redusere muligheten for å undergrave begrensninger i antall leiligheter en kan eie gjennom flere selvstendig rettssubjekter og "stråmenn".

Votering:

Komiteens voteringsrekkefølge ble fulgt.

A og SVs endringsforslag nr 1, overskriften "til § 6 syvende ledd", 3. og 4. avsnitt, ble enstemmig vedtatt.

A og SVs endringsforslag nr 2, overskriften "til § 22, tredje ledd, 7. avsnitt ble enstemmig vedtatt.

A og SVs endringsforslag nr 3, overskriften "til § 22, tredje ledd, nytt avsnitt ble forkastet mot 27 stemmer (A, SV, R og MDG).

A og SVs endringsforslag nr 4, nytt avsnitt, ble enstemmig vedtatt.

H, V og Fs endringsforslag, overskriften "til § 22 tredje ledd, nytt avsnitt, ble enstemmig vedtatt.

Byrådets innstilling for øvrig ble enstemmig vedtatt.
H, V og Fs tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Etter dette er bystyrets vedtak:

1.

Oslo kommune finner generelt at den foreslåtte revisjon av eierseksjonsloven er hensiktsmessig og tidsriktig. Det bemerkes at NOU 2014:6 er skrevet på en lettfattelig og god måte.

Nedenfor følger Oslo kommunes merknader til de ulike endringsforslagene:

Til § 1a

Oslo kommune er enig i at det bør innføres en regel hvor den enkelte sameier gis rett til å kreve seksjonering av boligsameiet. Utvalget foreslår i den forbindelse at sameierne ved en seksjonering vil beholde sin eierandel og den enebruksrett en seksjonering vil gi. Det er i forslaget oppstilt unntak for de tilfeller hvor seksjoneringen vil medføre urimelige kostnader. Som eksempel på slike kostnader er nevnt kostnader for innstallering av kjøkken og bad for innfrielse av minstekravene i § 6, syvende ledd. Kommunen er enig i denne vurderingen.

Oslo kommune er enig i at allerede etablerte rettigheter i fellesarealer bør videreføres hos sameierne selv om de i utgangspunktet vil være i strid med eierseksjonsloven. Det vises til merknadene til § 1a, side 98, annen spalte, om at rettigheten bør vedtektsfestes for å registreres og skaffes rettsvern.

Til § 6 første ledd

Det foreslås at setningen «inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter» fjernes. Kommunen vil påpeke at en fjerning av denne setningen kan i enkelte tilfeller resultere i at det begjæres en avgrensning som er helt åpenbar uhenksom etter de formål seksjonene skal brukes til. Et eksempel på dette kan være situasjoner i kombinerte sameier der alt utearealet, som i utgangspunktet skal benyttes av boligseksjonene, blir lagt som tilleggsdeler til næringsseksjonene. Lovutvalget argumenter med at bakgrunnen for at setningen er fjernet er at enkelte kommuner stiller vilkår for seksjonering som ikke er hjemlet i loven. Oslo kommune mener det kan benyttes andre virkemidler for å forhindre at enkelte kommuner stiller egne vilkår for seksjonering som ikke er hjemlet i loven. Et eksempel på dette kan være en klar uttalelse fra departementet på hvordan man skal tolke paragrafen. Dette burde etter kommunens skjønn være tilstrekkelig for å unngå den nevnte praksis som utvalget påpeker. Oslo kommune anbefaler at paragrafen beholdes slik den er i dag.

Til § 6 andre ledd

Det foreslås at setningen som sier at arealer som etter vedtak eller bestemmelse med hjemmel i plan- og bygningsloven er ment å tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov skal være fellesareal oppheves. Dette er etter Oslo kommunes oppfatning svært uheldig. Dersom det i en byggesak er vedtatt at enkelte arealer i forbindelse med byggeprosjektet skal være et fellesareal for beboerne er det uheldig at en seksjonerings sak i etterkant uthuler dette ved å legge dette arealet som en tilleggsdel til en eller flere seksjoner. Et annet eksempel fra Oslo er reguleringsplaner som klart sier i reguleringsbestemmelsene at ved opprettelse av 5 eller flere boenheter skal minimum $\frac{1}{4}$ av uteoppholdsarealet være et fellesareal som ikke kan tillegges

enkeltseksjoner som tilleggsareal. Dersom setningen i paragrafen fjernes vil dette uthule reguleringsbestemmelsen og dermed svekke intensjonen med planen. Kommunen har tidligere nektet å legge arealer som tilleggsdeler til enkeltseksjoner på bakgrunn av at arealet har vært regulert til felles parkering og felles avkjørsel for eiendommen og andre naboeiendommer. Muligheten til å nekte slike seksjoneringer for å opprettholde intensjonen med reguleringsplanen vil kommunen miste dersom forslaget til endring vedtas. Oslo kommune ber om at setningen «*Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal*» ikke endres eller fjernes. Oslo kommune påpeker at sikring av felles utearealer ofte er svært viktig for å oppnå god bokvalitet i bymessige omgivelser.

Til § 6 tredje ledd

Oslo kommune har ingen motforestillinger til at man fjerner muligheten til å seksjonere over flere eiendommer eller anleggseiendommer. Slike saker skjer svært sjeldent og som regel vil rekvisenten slå sammen eiendommene før de begjærer seksjonering.

Til § 6 femte ledd

Det foreslås at seksjonering kan gis når det foreligger rammetillatelse og ikke igangsettelsestillatelse som i dag. Denne endringen medfører at man går tilbake til ordningen man hadde før matrikkelloven trådte i kraft 01.01.2010. Tidligere ordning fungerte etter kommunens skjønn godt, men med enkelte unntak der man så at seksjoner i planlagte bygninger ikke ble bygget.

Erfaringsmessig i Oslo er det ofte endringer av et byggeprosjekt fra rammetillatelsen er gitt til bygget er ferdig bygd. Dette vil dermed medføre at mange vil måtte gjennomføre en reseksjonering når bygget er ferdigstilt. Det at det er foreslått en ny paragraf 14 som gir kommunen en rett til å kreve reseksjonering eller opphevelse av seksjonering på visse vilkår vil hjelpe kommunen til å rette opp i disse forholdene. Kommunen finner at det er sannsynlig at det er i sameiets egen interesse å gjennomføre en reseksjonering eller opphevelse der det er avvik av betydning eller den planlagte bygningen ikke er bygget.

For å sikre at det er de korrekte opplysninger som finnes i de tinglyste dokumenter, foreslår Oslo kommune at seksjoneringen ved rammetillatelse gis status som foreløpig seksjonering, slik utvalget også er inne på. Men i stedet for at den første seksjoneringen får et automatisk bortfall, slik utvalget ser som et lite hensiktsmessig alternativ, mener kommunen at den foreløpige seksjonering i stedet avløses av en korrigert eller endelig seksjonering når igangsettingstillatelse foreligger. Korrigert eller endelig seksjonering bør på lik linje som seksjoneringen i dag, inneholde en egenerklæring fra utbygger eller privat aktør på at opplysningene stemmer med de faktiske forhold.

Den korrigerede eller endelige begjæringen bør innsendes og tinglyses før seksjonene overdras til sluttbrukerne og mens utbygger fremdeles sitter med hjemmelen til seksjonene. Det bør foreligge en form for sanksjonsmulighet for manglende korrigert eller endelig seksjonering, og en mulighet kan derfor være at tinglyst korrigert eller endelig begjæring om seksjonering eller reseksjonering bør foreligge ved søknad om brukstillatelse. Der det søkes om brukstillatelse i flere trinn, vil det kun være nødvendig å sende inn en korrigert eller endelig seksjoneringsbegjæring når det søkes om brukstillatelse til de første boligene. Ved senere søknader om brukstillatelse for de øvrige, vil det være naturlig å vedlegge kopi av den godkjente korrigerede eller endelige seksjoneringsbegjæringen.

Skulle det vise seg at det kun er små endringer til seksjoneringen, vil den korrigerte eller endelige begjæringen ikke kreve mye forberedelser fra verken utbygger eller privat aktør, eller til behandling fra kommunen. Ulempen er at kommunene vil bli påført ekstra saksbehandling, og det vil påføre utbygger ekstra kostnader for både saksbehandling og tinglysning. Oslo kommune mener likevel at de hensyn som taler for å sikre at det er de korrekte opplysninger som fremkommer av det tinglyste dokument veier tyngre. På denne måten kan seksjoneringsbegjæringen fremdeles legges til grunn mellom sameierne, med den troverdighet et tinglyst dokument bør ha i medhold av lov om tinglysning. Der den tinglyste seksjonering er betegnet som foreløpig, vil dette gi en nyttig bekreftelse på at den ikke kan legges til grunn som korrekt hjemmelsdokument i sameiet.

Med en slik bestemmelse, kan det legges til grunn at det vil føre til en reduksjon av de tilfeller der kommunen vil måtte vurdere å gi pålegg om reseksjonering der det foreligger avvik av betydning. Kommunen ser at disse tilfellene vil reduseres betydelig ved at utbygger eller privat aktør må ha godkjent en korrigeret eller endelig seksjoneringsbegjæring i forbindelse med søknad om bruksrett til de ferdige seksjonene.

I de tilfellene der det ikke bygges i det hele tatt, vil kommunen som en sikkerhetsventil, fremdeles kunne ha hjemmel til å kreve sletting av seksjoneringen slik utvalget foreslår.

Til § 6 sjette ledd

Oslo kommune har ingen motforestilling om at paragrafen endres til at det kun er boligseksjoner som skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk. Kommunen kan ikke se at dette vil få noen store konsekvenser for kommunens behandling og praksis i forhold til dagens eierseksjonslov. Bakgrunnen for dette er at en næringsseksjon vil omfatte alle andre formål enn bolig og det vil dermed ikke nødvendigvis være i strid med arealplanformålet å opprette en næringsseksjon som for eksempel består av parkeringsplasser selv om eiendommen er regulert til boligformål. Dersom kommunen etter endringen vil måtte opprette næringsseksjoner som kommunen ser blir benyttet i strid med gjeldende arealplanformål vil dette kunne følges opp etter reglene i plan- og bygningsloven.

Til § 6 syvende ledd

Oslo kommune mener at det bør være en tettere sammenheng mellom minstekravene til en boligseksjon i eierseksjonsloven og kravene til en godkjent boenhet i plan- og bygningsloven. Det er en uheldig situasjon at Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten vedtar og godkjenner etablering av nye boligseksjoner som ikke er godkjente boliger etter plan- og bygningsloven. Utvalget har i sine kommentarer vedrørende at boligseksjoner skal være i samsvar med arealplanformålet argumentert med at en boligseksjon skal være i samsvar med arealplanformålet av forbrukerhensyn. Utvalget skriver at det ikke bør etableres boligseksjoner som det er ulovlig å bruke til beboelse på grunn av at boligseksjonen ikke er i samsvar med arealplanen. I disse tilfellene skriver utvalget at en ulovlighetsoppfølging ikke vil være tilstrekkelig til å beskytte kjøpere, og kan medføre betydelige tap for kjøper eller pantsetter. Oslo kommune mener at disse argumentene også gjelder for de andre vilkårene til en boligseksjon. I Oslo er det flere eksempler på etablering av nye boligseksjoner som ikke er godkjente boenheter etter plan- og bygningsloven. Flere av disse tilfellene kan ha påført kjøpere eller pantsettere økonomiske tap. Oslo kommune er av den oppfatning at ingen vil være tjent med å erverve eller eie en boligseksjon som ikke er en godkjent boenhet etter plan- og bygningsloven. Etter kommunens oppfatning burde det være uproblematisk å innføre et

krav i eierseksjonsloven om at en boligseksjon også skal være en godkjent boenhet etter plan- og bygningsloven.

Kommunen mener det viktig med godt samsvar mellom de offentligrettslige og de privatrettslige forhold, både for å forhindre økonomiske tap for kjøpere og panthavere, og for å forhindre unødige tvistesaker mellom kjøpere og selgere av boligseksjoner.

«Det foreligger forslag fra to av utvalgsmedlemmene (Stene og Wyller) om å ta inn et ekstra vilkår vedrørende at en boligseksjon også skal tilfredsstille krav i lov eller forskrift som er gitt til vern av liv og helse. Utvalgets mindretall har ikke utredet hvilke krav dette i praksis skal være, men peker på krav som følge av brannvernlovgivning og plan- og bygningslov, f.eks krav til rømningsvei. Oslo kommune mener dette vil være et skritt i riktig retning. Oslo kommune mener imidlertid at dette alene ikke er tilstrekkelig og foreslår at §6 syvende ledd bør lyde:

«Hver seksjon skal ha kjøkken, bad, og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. Boligseksjoner skal også være godkjente boenheter etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsene i første setning i leddet her gjelder ikke for fritidsboliger eller boliger som inngår i en samleseksjon.»

Oslo kommunes forslag til ny lovtekst vil ikke bety at kommunen kan sette krav om oppgraderinger så lenge boligseksjonene man seksjonerer er godkjente boenheter etter plan- og bygningsloven. Utvalget har i sitt forslag argumentert med at de ser muligheten for at kommunene skal sette krav om oppgradering til dagens krav og standard. Slik Oslo kommunes forslag til lovtekst er formulert og slik plan- og bygningsloven er i dag kan ikke kommunen sette ytterligere krav om oppgradering av boenhetene dersom man seksjonerer allerede godkjente boenheter som boligseksjoner.

Til § 7 annet ledd, fjerde punktum

Oslo kommune har ingen bemerkninger til at kravet om rekvisisjonen av oppmålingen av utearealet for ubebygde deler av eiendommen som skal inngå i bruksenheten skal følge begjæringen, foreslås opphevet. Det vises her til kommunens merknader til § 9 annet ledd.

Til § 7 tredje ledd, annet punktum

Oslo kommune har ingen bemerkninger til at krav om navn og adresser til alle leietakere av bolig i eiendommen skal følge begjæringen, foreslås opphevet.

Til § 7 nytt femte ledd

Det foreslås lovpålagt saksbehandlingsfrist på 6 uker. Oslo kommune er ikke imot innføring av lovpålagt tidsfrist for behandling av seksjoneringsaker. Utvalget har lagt til grunn at 6 uker er tilstrekkelig for kommunen å registrere begjæringen, behandle den og treffe vedtak. Oslo kommune har i sitt innspill til utvalget foreslått en tidsfrist på 12 uker, jf. byggesaksbehandling som en mer realistisk saksbehandlingstid. Dette basert på hvor lang tid en seksjonerings sak som regel tar i kommunen. I Oslo er det ulike avdelinger som er involvert fra begjæringen kommer inn til kommunen til den blir sendt til tinglysning og tilslutt returnert tinglyst til kunden. Seksjoneringsaker er ofte svært kompliserte i tettbygd by og derfor mer tidkrevende. Kommunen registrerer at det foreslås reduksjon av gebyret ved fristoversittelse likt tilsvarende regler i plan- og bygningslovgivningen.

Til § 7 sjette ledd

Oslo kommune støtter forslag til gebyrfastsettelsen i tråd med selvkost. Det at kommunen kan fastsette gebyret for saksbehandlingen basert på selvkostprisen vil gi et gebyr som gjenspeiler de reelle kostnadene kommunen har i forbindelse med en seksjoneringssak. Dagens situasjon er at kommunen har tatt inn gebyrer som er langt under det kommunen faktisk bruker kostnadmessig på å gjennomføre en seksjoneringssak. Oslo kommune ser ikke grunn til å sette en maksgrænse for gebyret (på ni rettsgebyr for ordinære saker og femten for i saker med befarings) slik to utvalgsmedlemmer har foreslått.

Til § 8 første ledd

Oslo kommune støtter forslag til opphevelse av adgang til seksjoneringsnekt for eiendommer som omfattes av utbedringsprogram eller byfornyelse. Men kommunen finner at det fremdeles bør være adgang til seksjoneringsnekt der det er nedlagt midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven. Kommunen påpeker at det er viktig med samspill mellom planprosess for eiendom og seksjonering.

Til § 8 annet ledd, bokstav c

Oslo kommune forhåndsfakturerer ikke og støtter forslaget om at seksjonsnekt på bakgrunn av manglende innbetaling av gebyr oppheves.

Til § 8 fjerde ledd

Som nevnt under merknadene til endring av § 6 tredje ledd har Oslo kommune ingen kommentarer til at seksjoneringen kun skal omfatte en grunneiendom eller anleggseiendom.

Til § 9 annet ledd

Foreslåtte endring går mer eller mindre tilbake til tidligere praksis før matrikkelloven trådte i kraft. Ordningen der man påtegnert tilleggsarealene i grunn på situasjonsplanen fungerte stort sett godt i Oslo kommune. De vedlagte eksemplene fra utvalgets forslag til endringer er veldig tydelige på hvilke saker som krever oppmåling og hvilke som ikke gjør det. Erfaringene til Oslo kommune er at mange av sakene ikke er like tydelige. Det antas at kommunene vil få begjæringer der det vil være vanskelig å avgjøre om det kreves oppmålingsforretning eller ikke. For slike tilfeller mener Oslo kommune det kunne være nyttig at man spesifiserte reglene enda tydeligere for hvilke tilfeller som ikke krever oppmåling og hvilke som gjør det. Dette vil hjelpe kommunene i å ha en lik praksis og forhindre saker der det oppstår tvil om det kreves oppmåling eller ikke. Oslo kommune støtter utvalgets forslag, men ønsker en ytterligere presisering av hvilke tilfeller som krever oppmåling.

Til § 9 tredje ledd

Oslo kommune finner det riktig å oppheve leieboernes kjøperett. Kommunen finner det vanskelig å støtte en bestemmelse som gir en leieboer rett til kjøp til 20 % under markedspris på bakgrunn av seksjonering. Leieboer vil kunne innkassere 20 % som ren gevinst ved videresalg. Oslo kommune støtter lovutvalgets vurderinger her.

Til § 11 første ledd, første punktum

Da Oslo kommune støtter at kjøperetten til leieboere oppheves har kommunen ingen merknader til at det som gjelder leiere i § 11 første ledd, første punktum oppheves.

Til § 11 annet ledd, nytt fjerde punktum

Forslag om at et sameie som er registrert i foretaksregisteret kan registreres som eier av et formuesgode har Oslo kommune ingen merknader til.

Til § 14

Forslaget til ny § 14 gir kommunen en mulighet til å pålegge et sameie å reseksjonere en eiendom eller bruksenhet som ble seksjonert før den er ferdig utbygd. Etter Oslo kommunes oppfatning er dette et viktig virkemiddel for kommunen for å kontrollere at det som er blitt bygget stemmer overens med det som er seksjonert. Kommunen er av den oppfatning at i de fleste tilfellene vil sameiet eller utbygger selv sende inn en begjæring om reseksjonering dersom det foreligger avvik av betydning mellom det som er seksjonert og det som er bygget. Det vil være i sameiets egen interesse at seksjoneringen og slik det er bygget stemmer overens.

Den nye paragrafen gir også kommunen en mulighet til å oppheve en seksjonering av en eiendom dersom ikke minst 2 seksjoner er ferdig utbygd innen fem år fra seksjoneringstidspunktet. Slik paragrafen er formulert antar kommunen at dette kan gjøres uten hjemmelshavers samtykke. Oslo kommune mener dette er et viktig virkemiddel for kommunen for å opprettholde et ryddig eiendomsregister og forhindre at seksjoner kun eksisterer på papiret og ikke som en fysisk seksjon. En ny § 14 vil dermed være kommunenes «sikkerhetsventil» dersom planlagte bygninger ikke blir realisert.

Utvalget har i sitt forslag til ny § 14 tredje ledd definert at i denne paragrafen menes ferdig utbygd at en seksjon tilfredsstiller minstekravene til en boligseksjon eller en næringsseksjon. Oslo kommune legger til grunn at disse minstekravene utvalget henviser til omfatter kravene i lovens § 6 om at en seksjon skal være klart avgrenset og en sammenhengende del av bygningen, den skal ha egen inngang fra fellesareal, og en boligseksjon skal kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen.

Den nye § 14 legger opp til at kommunen kan ilegge de aktuelle sameierne en tvangsmulkt dersom de ikke etterkommer kravet om reseksjonering. Oslo kommune mener det bør nærmere spesifiseres hvordan denne tvangsmulkten skal beregnes og kreves inn. Oslo kommune foreslår at det utarbeides enten bestemmelser eller retningslinjer for hvordan kommunene skal fastsette denne tvangsmulkten. Eksempler på slike bestemmelser kan man finne i byggesaksforskriften der det er bestemmelser for hvordan man skal utarbeide overtredelsesgebyr. Lignende bestemmelser mener Oslo kommune at det bør vurderes å utarbeide for eierseksjonsloven.

Til § 21, første ledd

Oslo kommune er enig i utvalgets forslag hvor det klart fremkommer at styret kan fastsette hvem som skal ha rett til å disponere parkeringsplasser som er avsatt til sameiere med nedsatt funksjonsevne. Kommunen ser det er hensiktsmessig å innta denne regel her som følge av at § 6, annet ledd, annet punktum, annen del foreslås opphevet.

Bestemmelsen er i tråd med Oslo kommunes strategiske plan for universell utforming vedtatt av bystyret 22.04.2009.

Til § 22, tredje ledd

Det foreslås at forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner oppheves. Oslo kommune er ikke enig i utvalgets forslag. Formålet med forbudet er å motvirke at eierskap til boliger samles hos investorer hvis eierskap er motivert av ønske om å leie ut boligene.

Oslo kommune ser at dagens bestemmelse kan omgås ved for eksempel å benytte stråmenn, eller danne aksjeselskaper som kjøper opp seksjoner på vegne av en eier.

Slik Oslo kommune ser det, bidrar dagens regel likevel til å bremse at seksjoner erverves for investering og utleie. Uavhengig av om man politisk mener at boligbehovet skal dekkes gjennom leie eller eie, ser Oslo kommune det som uheldig at en stor andel seksjoner eies av en utleieinvestor for utleie i ett og samme eierseksjonssameie.

Erfaringer fra Oslo særlig fra Groruddalen, tilsier at økende utleie medfører konflikter. Spesielt gjelder dette der større ordinære familieleiligheter omgjøres til hybler/kollektiver for inntil 16 personer noe som medfører stor belastning på elektriske anlegg, ventilasjon og avløp. Ofte har denne utleieformen en meget stor beboersirkulasjon noe som er uheldig for bomiljøet i det enkelte eierseksjonssameie og bomiljøet generelt i området.

Oslo kommune påpeker at en utleieinvestor ofte vil ha andre mål for sameiet enn de øvrige seksjonseiere, og sette inntjening først. Har en utleieinvestor stor nok stemmeovervekt, kan det føre til at det blir vanskelig for øvrige sameierne å gjennomføre større vedlikeholdstiltak og tiltak som er verdifullt for bomiljøet og bidrar til økt bokvalitet og trivsel.

I tillegg viser det seg også at utleieleiligheter representerer mer ustabile boforhold og bringer med seg større utfordringer når det gjelder overholdelse av husordensregler. Forholdene er ofte til en stor byrde og sjenanse for de øvrige seksjonseiere, og i særlig grad der en utleieinvestor ikke følger opp forpliktelsene overfor de øvrige sameierne.

Der en utleieinvestor over tid kjøper opp seksjoner, kan de øvrige seksjonseiere etter hvert oppleve situasjonen som låst. Der en utleieinvestor har en stor andel av stemmene i sameiet, vil de øvrige ikke få gjennomslag for tiltak. De vil ha vanskelig for å selge seksjonen uten å opplyse om forholdene, og dermed risikere en redusert salgsverdi.

Oslo kommune ber departementet vurdere hvordan man kan redusere muligheten for å undergrave begrensninger i antall leiligheter en kan eie gjennom flere selvstendig rettssubjekter og "stråmenn".

Oslo kommune finner på bakgrunn av erfaringer med hvordan utleievirksomhet i boligseksjoner i eierseksjonssameie kan påvirke bomiljøet, finner at vedtaksbestemmelser som gir adgang til utleie ikke kan avgjøres uten 2/3 flertall i sameiet. Oslo kommune mener en slik vedtaksbestemmelse er av en så viktig karakter for bomiljøet at den ikke bør avgjøres med simpelt flertall.

Oslo kommune er som nevnt av den oppfatning at bestemmelsen fremdeles bidrar til å motvirke de uheldige konsekvenser det kan få for de øvrige seksjonseierne der en utleieinvestor erverver flere seksjoner i det samme eierseksjonssameiet. Gjeldende bestemmelse vil bremse investeringsmotivert oppkjøp, da det er ulemper med å etablere og administrere flere aksjeselskap eller la slektninger og venner stå som hjemmelshavere alene med den hensikt å kunne erverve flere seksjoner i ett sameie. For å spare unødig administrasjon og risiko kan utleieinvestoren i stedet velge å investere i ytterligere seksjoner i et annet sameie, og bestemmelsen vil dermed virke etter sin hensikt.

Oslo kommune mener det fremmer gode bomiljøer, vedlikehold, sparing og velstandsfordeling at flest mulig eier sin egen bolig. Det er ikke et mål for kommunen å legge til rette for økt eierkonsentrasjon og utleievirksomhet i seksjonerte boligsameier.

Utvalget nevner i annen spalte på side 67 at å begrense antall utleieboliger i et seksjonssameie heller bør reguleres direkte i stedet for å gå veien om å begrense adgangen til å erverve

eierseksjoner. Oslo kommune ser at dette kan være et alternativ, men mener at så lenge slike regler ikke er aktuelle, bør bestemmelsen som begrenser muligheten til å erverve flere seksjoner opprettholdes.

Som en mulighet til å begrense utleie i et seksjonssameie, viser utvalget til at det vil være en mulighet for sameiet selv å vedta bestemmelser i vedtektene som begrenser dette. Oslo kommune er av den oppfatning at det gjerne er først når det begynner å bli et problem at det er aktuelt å innta slike bestemmelser i vedtektene. Da viser det seg ofte å være for sent. Å få tilslutning fra eiere av utleieleilighetene til en vedtektsendring som nettopp begrenser den rettighet de gjør seg nytte av, vil etter all sannsynlighet ikke være mulig å få. Dette, selv om den først vil gjøre seg gjeldende ved senere erverv eller utleieforhold. Et annet forhold er at en utbygger kan opprette og beslutte vedtekter før seksjonene selges. Slike tilfeller begrenser fremtidig sameieres påvirkningsmulighet.

Dersom utvalgets forslag til bestemmelser om maksimums saksbehandlingstid vedtas, kan det føre til at det blir mer aktuelt å etablere et eierseksjonssameie der kommunen benytter sin forkjøpsrett etter leiegårdsloven. Tidligere har det på grunn av lang saksbehandlingstid for seksjoneringsbegjæringen, vært vanskelig å etablere et eierseksjonssameie og samtidig opprettholde fristen i leiegårdsloven på 4 måneder om å vedta bruk av den kommunale forkjøpsretten.

Med kortere saksbehandlingstid for begjæring om seksjonering kan dette være mer aktuelt. Ved salg av leiegård er det ofte flere leiligheter som er tomme for beboere på salgstidspunktet. Hvis det åpnes for at det er anledning til å erverve fler enn 2 seksjoner, vil det kunne føre til at en utleieinvestor enkelt erverver de resterende tomme seksjoner når kommunen legger disse videre ut for salg.

Intensjonen med leiegårdsloven er at den enkelte leietaker gjennom kommunens forkjøpsrett skal kunne bli eier av egen leilighet. Det kan deretter stilles spørsmål ved om en slik konsekvens i så fall vil kunne komme i konflikt med intensjonene i leiegårdsloven.

Oslo kommune finner at det er betydelige utfordringer knyttet til utleie, ombygging og dagens regelverk i sameier som strekker seg langt ut over grensene for denne høringen. På den bakgrunn foreslår Oslo kommune at det settes i gang en gjennomgripende utredning knyttet til bomiljø, utleie og regelverk i storbyer. Det kan være aktuelt å se om det er naturlig at både næring- og boligseksjonssameier skal være omfattet av samme regelverk, eller om en skal skille og at reglene for borettslag og sameier kan være noe likere. På samme måte er det mulig å vurdere behovet for nye ombyggingsregler, samt hvordan styrene kan få tilstrekkelig myndighet til å ivareta sikkerheten og bomiljøet på en bedre måte.

Oslo kommune ber departementet vurdere hvordan man kan redusere muligheten for å undergrave begrensninger i antall leiligheter en kan eie gjennom flere selvstendig rettssubjekter og "stråmenn".

Oslo bystyres sekretariat, den 18. desember 2014

Siv Songedal

Godkjent og ekspedert elektronisk