

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Sak **14/5627**
Postboks 8112 Dep,
0032 Oslo

postmottak@kmd.dep.no

Høringssvar på NOU 2014:6 "Revisjon av eierseksjonsloven" sak **14/5627**.

Tokerudtoppen Sameie er et boligsameie på 213 eieseksjoner på Tokerudberget i Bydel Stovner, Groruddalen i Oslo. Vi har p.t. 61 eieseksjoner som er utleieleiligheter. Dette tilsvarer 28,6 % av eieseksjonene. Noen «familier» eier flere seksjoner og noen personer/juridiske enheter eier inntil 3 seksjoner så langt vi er kjent med.

Tokerudtoppen sameie avgir følgende høringssvar i forbindelse med NOU 2014:16 «Revisjon av eierseksjonsloven». Det vi ser som det viktigste er følgende:

1. Ref. Kap. 3.5 Eierseksjonsloven Kap. V – Beslutningsmyndighet.

I dagens Eierseksjonslov kreves det 100 % tilslutning ved forandring av vedtekter som berører råderetten til seksjonseiere. Dette betyr i realiteten at det ikke er mulig å gjøre forandringer i vedtektene.

Ved endringer i vedtektene som påvirker råderetten til seksjonseiere, bør det være nok med 2/3 flertall for å forandre vedtektene.

2. Ref. Kap. 3.4.3. Forbud mot erverv av mer enn to boligseksjoner.

Dagens Eierseksjonslov § 22 tredje ledd sier at «Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet.....».

Utvalget til NOU 2014:6 foreslår å fjerne denne begrensningen. Vi er overbevist om at en slik endring vil få store konsekvenser for oss.

Vi opplever at flere boligspekulanter kjøper opp to seksjoner i sitt eget navn, deretter kjøper de opp seksjoner i sine egne juridiske enheter. Dersom begrensningen fjernes vil det bli fritt leide til å kjøpe så mange seksjoner de vil.

Vi opplever at profesjonelle utleiery overbyr vanlige folk som prøver å kjøpe seg egen bolig.

Loven bør **definere og spesifisere intensjonen bak § 22** som er «ikke mer enn to boligseksjoner...» uavhengig av vedkommendes juridiske form.

Problemet med boligspekulanter er ikke bare at de leier ut seksjoner, men at de deler opp og bygger om hele vanlige leiligheter til **rene hybelhus** med **mange utleieenheter**. Dette får store konsekvenser for vårt boligsameie. Seksjonene er ikke dimensjonert til slikt formål med hensyn til varmtvann, kloakk, renovasjon, el-anlegg og infrastruktur totalt sett. Nå må vi bl.a ta kostnaden med å installere varmtvannsmålere, slik at kostnaden blir belastet forbrukeren og ikke fellesskapet, fordi det er helt urettferdig.

3. Ref. mandat:

«Det er viktig at eierseksjonsloven er gjennomarbeidet og god, slik at interne konflikter mellom sameiere i størst mulig grad kan unngås.»

Det virker som hele NOU 2014:6 ser på eieseksjoner og problematikk i forbindelse med **mindre boligsameier**. Vi i Tokerudtoppen boligsameie er et stort sameie, og har andre utfordringer og problemer i den sammenheng.

Det er ikke flertallet (2 stykker) som påfører mindretallet (1 stk) vedlikeholdskostnader o.l. Her er det *mindretallet* (utleieeierne) som hindrer *flertallet* i å gjøre nødvendig vedlikehold og utbedringer pga at de ikke ønsker kostnader og dyrere felleskostnader for sine utleieenheter.

Det er derfor viktig med krav om kun 2/3 flertallsbeslutninger og ikke 100 % tilslutningskrav.

4. Omgjøring av boligseksjon til hybelhus – hyblifisering.

NOU2014:6 har ikke diskutert denne konsekvensen som faktisk er en realitet i vårt boligsameie i dag. Vi har fire hybelhus i boligsameie p.t.

Flere av boligspekulantene har en forretningsidé som er å bygge om eieseksjonene til hybelhus. Slik hyblifisering av seksjoner eller hele boligområder har store konsekvenser. Statistikken fra brann- og redningsetaten i Oslo viser at ca 80% av alle branntilløp er i utleieenheter på østkanten.

1. Vi har hatt flere branner og branntilløp i boligsameiet. Det har vært narkotikasalg, slåssing, bråk og politirazzia. Mange mennesker med forskjellige etnisk tilhørighet og forskjellig kultur, bor i hvert sitt lille rom i «hybehus». De har felles kjøkken og dusj. Det kan fort bli konflikter. Dagens hendelse (14.12.2014) i Bergen hvor en kvinne på 35 ble drept, er et eksempel. De bodde på små rom i ombygd leilighet, kalt hybelhus ifølge politiet ref. dagens pressekonferanse. Dette skaper utrygghet.
2. Varmtvann og kloakk, er dimensjonert til størrelsen på en normfamilie til gitt leilighet. Vårt varmtvannsanlegg går tomt for varmtvann pga forbruk langt over normal mengde.
3. Renovasjon. For mange er kildesortering et ukjent begrep og korttidsleietakere har ingen interesse av dette. Boligsameiet får stadig skriv fra Oslo kommune renholdsetaten, og de kommer på husbesøk for å øke andelen avfall til kildesortering.
4. Boegnethet. Ombygging til utleieenheter gjøres ikke ut fra noen form for Tek10 eller andre byggestandarder. Det puttes brannfarlig isolasjon i lettvegger og luft/ventilasjonsystemet blir feilbelastet. Det er dårlige lysforhold, og antakelig mangelfulle rømningsveier.

Seksjonseier har full råderett over sin seksjon, men bruk av råderetten **påvirker og bekymrer boligsameiet**. En persons frihet kan ikke få gå ut over fellesskapet. Begrepet «Min frihet slutter der din begynner», passer fint å etterleve i et boligsameie også.

Her peker vi på forskrifter som disse hyblifiseringene må komme innunder, og som styrene i boligsameier må kunne benytte. Dersom ikke seksjonseierne innordner seg forskriftene, må det være grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse..

5. Små vs store boligsameier

Det er stor forskjell i antall eieseksjoner i boligsameiene rundt omkring i Norge. I store eller større boligsameier kreves det annen regulering av fellesskapet enn i mindre sameier. Vi foreslår at ved revidering av eieseksjonsloven, innføres det differensierte regler med «lemping» av reglene for «store» boligsameier. Bl.a. kravet til 100 % tilslutning bør være innunder en slik lempning med 2/3 flertall.

Refererer til aksjeselskap og regnskapsloven, som omhandler generell del, og spesielle regler for «små selskap». Her bør det bli «**store boligsameier**».

6. Beskatning – forslag om endring av selskapsskatt

Det er mulighet for at det blir endring av selskapsskatten med en betydelig redusert %-sats. Dersom det inntreffer vil det bli enda mer attraktivt å etablere selskaper som eier av boligseksjoner for utleie. Vi ønsker at dette også tas med i betraktning ved eventuelle endring om å eie kun 2 seksjoner.

7. Overgangsordning ved endringer i lovverket

Alle boligsameier ha vedtatt sine vedtekter i forhold til dagens lovverk. Dersom det blir endringer ved f.eks. å fjerne begrensningen i antall eieseksjoner, vil det være ønskelig for boligsameiene å justere sine egne vedtekter til å inneholde en slik paragraf. Vi ber om at videre utredning og forslag til lovendring, legger inn en mulighet for eksisterende boligsameier å få anledning til å justere sine vedtekter innen f.eks. et gitt tidsrom/overgangsperiode.

Med hilsen
For styret i **Tokerudtoppen Sameie**
Trine Skarvang
Nestleder