

Oslo, 09.12.14

Til Kommunal Departementet

Høringssvar på NOU 2014:6 "Revisjon av eierseksjonsloven"

Vestliberget Boligsameie ligger nord i bydel Stovner, og har 16 000m² ute areal, og 204 eierseksjoner.

Vi var borettslag frem til 1986, da ble vi sameie. Vi har en ca. 50 % ikke etniske beboere.

Vi har hatt og har en lang kamp med å beholde kvaliteten i vår bomiljø, styret kjemper hver dag med at beboere skal følge de vedtatte retningslinjer og vedtekter.

Derfor er denne kampen om Lov om Eierseksjoner viktig, vi vil ha kvalitet i vårt bomiljø.

Vår visjon er :



Visjon og målsetting



- Vestliberget Boligsameie skal være veldrevet, attraktivt og trygt å bo i.
- Vi i Vestliberget Boligsameie skal alle bidra, slik at vi holder trygghet og trivsel på et høyt nivå, og våre fellesutgifter på et akseptabelt nivå.



Vi er en del av sammenslutningen Vestli Vel, hvor boligsameier, huseierlag og borettslag fra Skillebekk i nord, Stovner Senter i sør og Jesperud i øst er med.. Vi jobber for å lette arbeidet til styrene, gjøre felles innkjøpsavtaler, samt jobbe med saker som har felles interesse for alle beboere på Vestli. I vårt område bor det ca. 14.000 mennesker.

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

Demokratiske spilleregler.

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

Vi er overbevist om at dette ikke var ment slik fra lovstiller.

Et demokratisk prinsipp må være at Eierseksjonsloven skal fungere slik samfunnet ellers fungerer. Ved endringer i vedtektene, som påvirker råderetten til seksjonseiere, skal det være nok med 2/3 flertall for å forandre **vedtektene på alle områder.**

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. Dette erfarer og **opplever vi hver dag** i vårt bomiljø.

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 blir fritt leide til å kjøpe så mange seksjoner de vil.

Det er også viktig at meningen med §22 tredje ledd, følges opp slik at styrene får myndighet til å stoppe samt omgjøre salg der erverver har opprettet et nytt AS for å kjøpe flere enheter.

Problemet med boligspekulanter er ikke at de leier ut en og en seksjon til hver sin familie, men at de deler opp og bygger om hele den vanlige leiligheter til rene hybelhus som **inneholder opp 16 personer**. Dette får store konsekvenser for den demografiske sammensetningen i vårt bomiljø. Seksjonene er ikke dimensjonert til slikt formål med hensyn til varmtvann, kloakk, renovasjon, el-anlegg og infrastruktur totalt sett. **Vi mener det er viktig at loven gir styrene myndighet til å gå inn og omgjøre slike ombygninger, eventuelt stoppe slik utleie.**

Følgende tema er ikke behandlet i høringsutvalget NOU 2014:6

Vestli Vel har snakket med leder av høringsutvalget Christian Fr. Wyller og Bente Lauritzsen. Begge har bekreftet at det med hybler i enkeltleiligheter ikke er diskutert i høringsutvalget.

3. Omgjøring av boligseksjon til hybelhus – hyblifisering.

NOUen har ikke diskutert denne konsekvenser som faktisk er en realitet i våre bomiljøer i dag. Nettopp dette er en meget viktig ting å diskutere.

Flere av boligspekulantene har som forretningside å bygge om seksjonene 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.
- Dimensjonering av leiligheten: Selvaag AS har dimensjonert eierseksjonene til ca 25 kvm per beboer.
- I dag bor mange beboere hybelhus på Vestli, ned mot 6 kvm pr. beboer eks:
- Her kan man gå inn og se avertissement av hybler, ser pent ut, men virkeligheten er en annen.
<https://www.facebook.com/greger.eiendom?fref=ts>
- Infrastrukturen er i ferd med å kollapse. Deriblant parkeringsnormen på 1,5 i reguleringen mens det kan være opptil 16 biler per seksjon.
- Varmtvann og kloakk, er dimensjonert til størrelsen på en normfamilie til gitt leilighet. Normen er 125 kvm - 5 personer, pr i dag kan det bo opp til 16 mennesker i en slik leilighet.
- Renovasjon. Er også regulert og beregnet etter en normfamilie. For mange er kildesortering er ofte et ukjent begrep, og korttidsleietakere har ingen interesse av dette. Matavfall blir kastet enten ut av verandaen (på baksiden) eller i papirkontaineren.
- Lysforhold og ventilasjon. Slik vi opplever det, har ikke alle hybler i hybelhusene riktig/lovlig tilgang på lys og luft.
- Medfører stor slitasje på fellesområder.
- Er kilde til mye interne konflikter mellom sameierne/leietakerne.
- I et sameie blir kostnadene som inntreffer delt på seksjonseierne. Dette er fra opprettelsen tuftet på at alle følger spillereglene og tar sitt løpende vedlikehold og ikke forårsaker unødvendige utgifter. Hver dag ser styrene ting som skjer som må belastes fellesskapet. Og i de aller fleste tilfelle ville dette være helt unødvendig i et velfungerende bomiljø. Og her er det i ferd med å utvikle seg «krig» mellom beboere, da de opplever å få felleskostnader som de mener er unødvendige.
- Nettopp dette punktet er stikk i strid med hovedmandatet til **utvalget NOU 2014:6**

Oppsummering:

Det er etter vårt skjønn ikke noen vesentlig rettslig forskjell mellom borettslag og eierseksjonssameier som kan begrunne forskjellen i rettsregler, lenger; esl § 1, jf brl § 1-1.

I begge boligformer har man en bruksrett til leiligheten og en sameieandel i eiendommen.

Vi mener at det burde finnes **en Boliglov**. Ikke en for borettslag og en for Eierseksjoner

Vår konklusjon er at de to lovene blir lik på området når det gjelder vedtekts forandringer. Alle vedtekts forandringer skal skje på årsmøter / sameiermøte med 2/3 flertall.


Vår konklusjon er at **det må bli forbudt å bygge om leiligheter til hybelhus** i etablerte bomiljøer. Dette må også ha tilbakevirkende kraft.

De boligspekulantene som vil ha dette som sin forretningside, må bygge egne hybelhus innenfor lovverket/TEK-10 mm.

I tillegg vil vi sterkt påpeke at det også kan bli dramatiske skatteforslag fra Scheel-utvalget som påvirker nettopp dette med utleie, som vi ber landets politikere tenke på når dette skal behandles i fremtiden.

Vi som boligsameie er villig til å møte opp og legge frem saken ytterligere hvis det er ønskelig.

Vennlig hilsen
VESTLIBERGET BOLIGSAMEIE



May-Britt Christensen
styreleder

