



Telefon: 452 60 777
E-post: styret@vestlivel.no
Nettside: www.vestlivel.no
Bankkonto: 1600 40 89662
Postadresse: Vestlisvingen 80, 0969 Oslo

Organisasjonsnr: 996 148 815

27. november 2014

Til Kommunal Departementet

Hørings svar på NOU 2014:6 "Revisjon av eierseksjonsloven"

Vestli Vel er en sammenslutning av boligsameier, huseierlag og borettslag fra Skillebekk i nord, Stovner Senter i sør og Jesperud i øst. 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.

Vestli Vel avgir følgende hørings svar i forbindelse med en eventuell revisjon av eierseksjonsloven. For at loven skal virke på en demokratisk måte må eierseksjonsloven forandres på flere områder. 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 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**.



Telefon: 452 60 777
E-post: styret@vestlivel.no
Nettside: www.vestlivel.no
Bankkonto: 1600 40 89662
Postadresse: Vestlisvingen 80, 0969 Oslo

Organisasjonsnr: 996 148 815

27. november 2014

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 slik ombygninger, eventuelt kan stoppe slik utleie.



Telefon: 452 60 777
E-post: styret@vestlivel.no
Nettside: www.vestlivel.no
Bankkonto: 1600 40 89662
Postadresse: Vestlisvingen 80, 0969 Oslo

Organisasjonsnr: 996 148 815

27. november 2014

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 enkelteleiligheter ikke er diskutert i høringsutvalget.

3. Omgjøring av boligseksjon til hybelhus – hyblifisering.

NOUen har ikke diskutert disse 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 person.
- I dag har mange beboere i hybelhus på Vestli ned mot 6 kvm pr beboer eks: <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. **Noe som motstrider** mandatet til utvalget NOU 2014:6



Telefon: 452 60 777
E-post: styret@vestlivel.no
Nettside: www.vestlivel.no
Bankkonto: 1600 40 89662
Postadresse: Vestlisvingen 80, 0969 Oslo

Organisasjonsnr: 996 148 815

27. november 2014

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 vedtekstforandringer. Alle vedtekstforandringer skal skje på årsmøter med 2/3 flertall.

Våre konklusjon er at det må bli forbudt å bygge om leiligheter til hybelhus. Dette må også ha tilbakevirkende kraft.

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

Styret i Vestli Vel