

Kommunal og moderniseringsdepartementet,
Pb. 8112 Dep
0032 Oslo

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Inngitt elektronisk

Oslo, 28. august 2019
Høringsuttalelse - bygningsloven.doc

Høringsuttalelse - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og borettslagsloven - departementets sak 19/2116

1. Innledning

Det vises til departementets høringsbrev av 3. mai d.å. der departementet ber om innspill til forslag om endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og borettslagsloven innenfor flere forskjellige områder. OBOS takker for muligheten for å avgi høringsuttalelse.

OBOS er Norges største boligbyggelag, en av Nordens største boligbyggere og landets største boligforvalter. Dette bringer oss naturlig nok i nær kontakt med de problemstillingene som behandles i høringsbrevet i en rekke relasjoner.

OBOS er i all hovedsak positiv til forslagene til lovendringer, på enkelte punkter har vi likevel innvendinger som vi håper kan bli hensyntatt i arbeidet med endelig lovforslag, disse vil bli nærmere utdypet nedenfor.

Vi vil i nedenstående høringsuttalelse tematisk følge departementets disposisjon i høringsnotatet.

2. Forslaget til endringer i plan- og bygningsloven – enklere regelverk

OBOS støtter på generelt grunnlag alle forslag som kan gjøre regelverket enklere for borgerne.

Vi er kjent med NBBL's høringsuttalelse i saken og slutter oss i all hovedsak til denne.

Vi har noen korte bemerkninger til utvalgte bestemmelser:

Forslag til ny prinsippbestemmelse om tilstrekkelig boligbygging i Pbl. § 3-1:

OBOS støtter forslaget om at det gis en egen prinsippbestemmelse om at loven skal fremme tilstrekkelig boligbygging.

OBOS konstaterer at det er stor mangel på boliger i sentrale byområder, antallet husstander øker fortsatt og boligproduksjonen holder ikke takt med denne veksten.

Det er utvilsomt mange grunner til at det er blitt slik, men vi kommer ikke utenom at håndhevingen av Plan- og bygningsloven – som i utgangspunktet skal være en «ja-lov» men som alt for ofte blir en «nei-lov» i kommunenes hender – er en medvirkende faktor til at det ikke realiseres flere boligprosjekter.

En prinsippbestemmelse som foreslått – der det understrekes at tilstrekkelig boligbygging er et viktig hensyn som skal ivaretas – kan tjene til å stimulere til et sterkere fokus på dette.

Forslag til ny Pbl. § 21-6 – Privatrettslige forhold:

Problemstillingen er ikke upraktisk. I borettslag og eierseksjonssameier er det boligselskapet som eier selve eiendommen og bygningsmassen, mens andels- eller seksjonseier har bruksrett til sin bolig.

Regelmessig ønsker andels- eller seksjonseier å gjennomføre tiltak på sin boenhet i form av forskjellige tilbygg, påbygg og andre endringer som er søknadspliktige. Dette er imidlertid som regel også tiltak som krever samtykke fra borettslaget/eierseksjonssameiet da de gjør inngrep i fasade, bærende konstruksjoner mv.

Praksis i de kommuner vi har erfaring med er at kommunen ikke tar stilling til privatrettslige forhold og derfor ikke foretar noen kontroll av at andels- eller seksjonseier har lov til å gjennomføre tiltaket av boligselskapet. Vi har erfaring med at dette ikke sjelden ender i tvist mellom beboer og boligselskap, regelmessig etter at endringene er påbegynt eller fullført og kostnader påløpt, dette ville enkelt vært unngått dersom det var et krav at man med byggesøknaden framla skriftlig bekreftelse at boligselskapet samtykket til tiltaket.

Det følger forutsetningsvis av det ovenstående at vi støtter forslaget alternativ 1!

3. Korttidsutleie og hyblifisering

3.1. Generelt

OBOS mener det er en åpenbar fordel både for boligselskapene og for andels- og seksjonseierne at det vi har et regelverk som kan bidra til klarhet i hvilke rettigheter og forpliktelser som gjelder på dette området.

Både korttidsutleie og hyblifisering er forhold som har opptatt oss lenge og som vi blant annet omtalte i vår høringsuttalelse av 6. august 2018 til forlaget til endringer i eierseksjonsloven. Vi stilte oss også bak arbeidet som ble gjort av den såkalte «juristgruppen» omtalt i Høringsnotatet s. 56 og deltok i innspillmøtet som er omtalt i Høringsnotatet s. 55.

Vi mener at spørsmålet om korttidsutleie med de lovendringer som trer i kraft fra årsskiftet er i ferd med å få en regulering i boliglovene som på en balansert måte ivaretar andels- og seksjonseierens interesse i å ta del i delingsøkonomien, samtidig som boligselskapene beskyttes mot de mer intense formene for korttidsutleie som bærer preg av «hotell drift».

Vi støtter forslaget som nå fremmes om å utrede visse endringer i byggeforskriften i forhold til korttidsutleie, samt forslaget om å regulere hyblifisering både i plan- og bygningsloven og i eierseksjonsloven.



3.2. Korttidsutleie – endringer i byggeforskriften

Spørsmålet om korttidsutleie har en privatrettslig side i forholdet mellom andels- og seksjonseier og boligselskapet som nå forutsettes regulert på en hensiktsmessig måte med de nye endringene i boliglovene. Korttidsutleie har imidlertid også en offentligrettslig side som bør reguleres gjennom offentlig regelverk, blant annet i forhold til brannsikkerhet, trafikk og parkering, balansen mellom utnyttelse av boliger til regulær beboelse vs. næringsvirksomhet etc.

OBOS støtter forslaget om å utrede endringer i byggeforskriften med sikte på å klargjøre når korttidsutleie skal anses som søknadspliktig bruksendring.

Vi er enige i at grensene for korttidsutleie som er angitt i boliglovene bør danne utgangspunktet for hva som er søknadspliktig bruksendring etter byggeforskriften, det er en fordel at denne typen grenser er harmonisert. Samtidig ser vi også at andre hensyn enn tidsaspektet er relevant i vurderingen av eventuell søknadsplikt.

3.3. Hyblifisering

Innledningsvis understrekes det at når vi snakker om *hyblifisering* tenker vi ikke på den situasjon der en andels- eller seksjonseier innreder og leier ut en enkelthybel i sin seksjon eller andelsbolig.

Vi oppfatter det også som et relativt sett mindre problem at store leiligheter leies ut til studentkollektiv eller lignende uten at det gjøres ombyggingsarbeider. Det vi først og fremst tenker på som hyblifisering er situasjonen der store leiligheter bygges om til mange småenheter; seks, åtte eller tolv små hybler. For det første representerer dette regelmessig en belastning på byggets infrastruktur som det ikke er beregnet for, for det andre representerer det en belastning på bomiljøet, og for det tredje representerer det – i motsetning til de tilfeller der man leier ut en leilighet «som er» for eksempel til et kollektiv – en i praksis irreversibel endring av enhetens karakter. En hyblifisert leilighet vil med overveiende sannsynlighet forbli hyblifisert og ved eierskifte vil den gå over til en ny hybelutleier, mens en leilighet som har vært leid ut til kollektiv uten bygningsmessige endringer like gjerne kan erverves av en barnefamilie ved neste eierskifte.

Det er liten grunn til å bifalle hyblifisering ut fra det syn at det skaffer boliger til flere. Dette er en form for utbygging som er fullstendig ad hoc, ikke styrt av noen offentlige prosesser og som ikke sjelden resulterer i sub-standard boliger og i verste fall forslumming. Det er et paradoks at det offentlige regelmessig med stor nidkjærhet regulerer antall og størrelse på boliger i nye boligprosjekter - typisk for å imøtekomme ønsket om store familieboliger i sentrale bystrøk - mens det straks bygget er oppført skal være fritt fram til å konvertere de samme leilighetene til knøttsmå hybler.

Borettslig er det likeledes et paradoks at man seriøst kan diskutere hvorvidt det er i samsvar med seksjonert boligformål å drive dagmammavirksomhet eller ha hjemmekontor i sin leilighet, mens det å konvertere en stor leilighet til seks, åtte eller opptil tolv små boenheter er noe man uavkortet skal ha rett til uten at fellesskapet har noe det skulle sagt.

Sammenfatningsvis kan det følgelig konkluderes med at det er på høy tid at hyblifisering undergis en regulering som gjør det mulig å gå i inngrep med de problemene dette fenomenet utløser. Samtidig erkjennes det at det ikke uten videre er enkelt å finne fram til en god lovregulering på området. Det er ikke noe mål å sette en stopper for enhver innredning



av hybler i enkeltboliger – muligheten for å spe på egen inntekt med en moderat hybeluttak kan være nettopp det enkelte trenger for å få råd til sin egen bolig – det er først og fremst den ekstreme hyblifisering som fellesskapet trenger virkemidler for å begrense.

OBOS er kjent med og har vært involvert i forskjellige forslag som har vært foreslått for å begrense hyblifisering, og er innforstått med at det kan være krevende å finne fram til en god formulering som gir en effektiv inngrepshjemmel, men uten å gå så langt at det legger unødvendige eller urimelige begrensninger på eierrådigheten.

I så måte synes vi departementet har kommet fram til en god formulering som bør fungere greit i praksis. Bestemmelsen vil naturlig nok forutsette at det må utvises et visst skjønn med tanke på å fastslå «*hva som er vanlig*» for tilsvarende bruksenheter, men det bør i hvert fall – på bakgrunn av hva som anføres i Høringsnotatet – være klart at der alle fellesrom er omgjort til hybelareal er vi klart utenfor «*hva som er vanlig*».

OBOS støtter følgelig departementets forslag til ny bokstav f) til eierseksjonsloven § 49, annet ledd.

Vi konstaterer at det kun foreslås å endre eierseksjonsloven, og at det ikke er foreslått å gi noen tilsvarende bestemmelse til borettslagsloven § 8-9. Vi har ingen innvendinger til dette. Det legges til grunn at hyblifisering først og fremst er et problem i eierseksjonssameier og at problemet i borettslag er langt mindre, på grunn av det lovfestede brukeieprinsippet, selv om det ikke kan utelukkes at hyblifisering også kan skje her. Det legges til grunn at man kan vurdere en tilsvarende bestemmelse i borettslag dersom det skulle bli behov for det.

For øvrig støtter OBOS forslaget om å utrede hvorvidt byggesaksforskriften § 2-1 bør presisere når hyblifisering skal utgjøre en søknadspliktig bruksendring. Å oppstille klare krav om søknadsplikt vil etter vårt syn være et gode, da det vil lede til større åpenhet, bedre innsyn og mulighet for å utøve andre forvaltningsmessige rettigheter.

4. Ladepunkter for el-biler i borettslag og eierseksjonssameier

OBOS er positive til at det gis regler som regulerer retten til å etablere ladepunkter for ladbare motorvogner i borettslag og at reglene bør være ens med de som gjelder i eierseksjonssameier.

Det må imidlertid konstateres at departementets forslag er nok så radikalt, og man går forholdsvis langt i å legge føringer på borettslag og eierseksjonssameier for at disse skal fasilitere utbygging av ladeinfrastruktur, uavhengig av hva beboerfellesskapet måtte mene om spørsmålet.

Når det gjelder forslagene til ny brl. § 5-11 a) og esl. § 25 a) første ledd er vi enige i første punktum som lyder (esl. formulering):

«En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass har rett til å sette opp ladepunkt der.»

Derimot er vi noe i tvil i forhold til bestemmelsenes andre punktum, som forutsetter en rett til å etablere ladepunkt der styret anviser for andels- eller seksjonseier som ikke disponerer fast plass, men som har parkeringsrett på borettslaget eller eierseksjonssameiets grunn. Vi registrerer at departementet understreker at dette ikke skal være en måte å sikre seg en fast parkeringsplass man ikke ellers ville hatt rett til, men har likevel vanskelig for å se hvordan dette skal gjennomføres i praksis uten at den tilordnede plass i realiteten blir en fast plass. Gitt at vi snakker om konvensjonell lading og ikke hurtiglading vil en lading forutsettes å ta



flere timer og stedet for ladestasjonen må nødvendigvis være et sted der det er mulig å parkere en bil stående den tiden det tar å gjennomføre ladingen.

Det må som et minimum forutsettes at borettslaget eller eierseksjonssameiet kan stille strengere vilkår der det er snakk om å etablere ladepunkt andre steder enn på fast parkeringsplass. En del borettslag satser for eksempel på felles ladestasjoner, gjerne der ikke alle har noen fast tildelt parkeringsplass. Det kan i slike tilfeller være lite rimelig at man skal ha et ubetinget krav på å få opprette privat ladepunkt og dermed sikre seg en *de facto* fast parkeringsplass i tillegg.

OBOS er enig med departementet i at kostnaden til etablering av selve ladestasjonen bør belastes den enkelte som får ladeplass, mens kostnadene til oppgradering av borettslaget eller sameiets elektriske anlegg og annen felles infrastruktur er en felleskostnad som dekkes av fellesskapet.

OBOS er imidlertid sterkt skeptisk til den delen av departementets lovforslag som knytter etableringen til de beløpsmessige grensene av Folketrygdens grunnbeløp (G). Slik vi forstår departementets forslag kan borettslaget eller eierseksjonssameiet aldri nekte dersom kostnadene til felles infrastruktur er på under $\frac{1}{2}$ G (p.t. kr. 48 441,50) pr. seksjon eller andelsbolig, men dersom kostnadene er på over $\frac{1}{2}$ G kreves alltid tilslutning.

OBOS mener dette blir for rigid og at det kan lede til uheldige løsninger i begge retninger.

På den ene side kan da en enkelt andels- eller seksjonseier tvinge igjennom en kostbar oppgradering av det felles anlegget mot alle andres vilje, på en måte som vil påføre alle disse andels- eller seksjonseierne store kostnader.

Motsatt kan et lite antall andels- og seksjonseiere sperre for en utbygging et stort flertall ønsker gjennomført. Det er grunn til å tro at en bestemmelse som krever tilslutning i realiteten vil bli en regel om enstemmighet, fordi ingen tolerere å ha med «gratispassasjerer» i et slikt oppgraderingsprosjekt, og det er vanskelig å se for seg hvordan man kan la det være noen individuell reservasjonsmulighet i forhold til en oppgradering av felles infrastruktur. Det vises i denne sammenhengen til de erfaringer man over årene har gjort med bestemmelsen om avvikende fordeling av vedlikeholdsansvar i eierseksjonssameiene, der kravet om tilslutningsvedtekt i praksis har gjort at avvikende vedtekter er svært sjeldent forekommende.

I alle andre sammenhenger har borettslaget eller sameiet en vid adgang til å treffe de beslutninger om drift, vedlikehold og oppgraderinger som flertallet ønsker. Dog med de begrensninger som følger av kravet om to tredels flertall i brl. § 8-9 og esl. § 49, samt de alminnelige reglene om mindretallsvern. Vi ser ingen rasjonell grunn til at oppgradering av felles infrastruktur for el-billading skal være undergitt noen spesielle begrensninger sammenlignet med andre oppgraderinger av bygningsmassen og fellesarealene. Vi ser ingen grunn til at dette skal sidestilles med særskilte bomiljøtiltak etter eierseksjonsloven § 50.

En slik begrensning av flertallets kompetanse vil kunne lede til at samme type tiltak ble behandlet på en forskjellig og lite logisk måte. For eksempel vil da en oppgradering av det elektriske anlegget for å fasilitere boligene med strøm til elektriske innretninger av mer eller mindre luksuriøs art normalt bare kreve alminnelig flertall (i ytterste fall to tredels flertall), mens en oppgradering for å legge til rette for el-billading vil kreve enstemmighet.

Det er selvsagt mulig departementet mener at regelen skal forstås dit hen at den kun gjelder der initiativet til å etablere ladepunkt kommer fra andels- eller seksjonseieren selv, og ikke



der borettslaget eller sameiet på eget initiativ går inn for å etablere ladepunkter og infrastruktur? Dette er imidlertid ingenlunde klart, slik bestemmelsen er formulert.

Et annet uavklart spørsmål er hvordan andels- eller seksjonseierens individualrett til å få etablere ladepunkt skal balanseres mot andre legitime hensyn i borettslaget eller eierseksjonssameiet? Skal den ubetinget gis forrang i de tilfeller der det kun er et økonomisk spørsmål (og hvor ingen andre saklige hensyn gjør seg gjeldende)? Hvordan vil det være hvis andelseieren i år 1 ønsker å etablere sitt ladepunkt, men dette forutsetter en oppgradering av anlegget som borettslaget først planlegger for år 3 fordi andre vedlikeholdsbehov vurderes som mer nødvendige og påkrevet? Er borettslaget da forpliktet til straks å oppgradere anlegget eller kan man henvise andelseier til å vente til dette planmessig skal gjennomføres?

Totalt sett mener vi at bestemmelsene i borettslags- og eierseksjonsloven er bedre tjent uten at det oppstilles noen ½ G-grense i noen retning, og at styrets adgang til å nekte å godkjenne etablering av ladepunkt knyttes til et krav om «saklig grunn» alene.

Kravet om «saklig grunn» - i betydningen konkret og rimelig grunn - er godt etablert i andre sammenhenger og volder sjelden spesiell tvil eller vansker. For øvrig er det vår overbevisning at interessen for etableringen av ladestasjoner kommer til å øke i takt med den økende elektrifiseringen av bilparken. Særlig dersom den politisk uttalte målsetningen om å stanse salg av nye fossilbiler fra 2025 faktisk blir gjennomført tror vi ikke det er noe behov for den typen virkemidler som ½ G-bestemmelsen representerer. Utviklingen vil naturlig gå i retning av økt etablering av infrastruktur for lading, og viljen og evnen til å realisere dette kommer til å øke tilsvarende. I så måte risikerer man i stedet at ½ G-bestemmelsen blir et hinder for etablering av ladeinfrastruktur, i hvert fall dersom den skal forstås som et krav om enstemmighet for slik etablering.

OBOS foreslår følgelig at den siste setningen i forslaget til brl. § 5-11 a), annet ledd og esl § 25 a), annet ledd utgår og at annet ledd etter dette lyder (eierseksjonslovens språkform, tilsvarende foreslås naturlig nok for brl.):

«Seksjonseieren må innhente samtykke fra styret. Styret kan nekte å samtykke, men bare dersom det foreligger en saklig grunn.»

Endelig mener vi at forslaget til tredje ledd i forslaget til ny brl. § 5-11 a)/esl. § 25 a) er unødvendig og bør sløyfes. Dels ligger det i sakens natur at det er styret som boligselskapets utøvende organ tar nødvendige avgjørelser av driftsmessig art, dels anses det overflødig med en bestemmelse som eksplisitt avskjærer generalforsamlingen fra å ta beslutninger. Det vises i denne sammenheng til at man ikke har funnet dette nødvendig i forhold til andre bestemmelser om individualrettigheter for andelseierne, slik som for eksempel endret fordeling av felleskostnader etter brl. § 5-19, (1) og der dette ikke har voldt noen problemer i praksis.

Når det gjelder hva som skal anses å utgjøre «saklig grunn» konstaterer vi at departementet ikke går spesielt langt i å eksemplifisere, men stort sett nøyer seg med å vise til brannfare og økonomiske forhold. Vi er enige i at det normalt er her anføttelsene vil være å finne, men mener at også andre hensyn kan utgjøre «saklig grunn». Dersom et borettslag for eksempel har opprettet felles ladestasjoner med tilstrekkelig kapasitet, bør det etter omstendighetene kunne utgjøre «saklig grunn» for å avslå et krav om å opprette individuelt ladepunkt, i hvert fall i de tilfeller der dette vil medføre ekstra kostnader for borettslaget/eierseksjonssameiet.

Avslutningsvis påpeker vi at vi ikke kan se at høringsnotatet i tilstrekkelig grad problematiserer betydningen av de tilfeller der boligselskapets parkering er organisert gjennom egne parkeringsseksjoner, parkeringslag og tingsrettslige sameier. Det er uklart



hvorvidt de foreslåtte regler vil få innvirkning på disse, departementet bør belyse dette i forbindelse med lovproposisjonen.

Vi takker for anledningen til å bli hørt, vi håper at de innspill og merknader vi har hatt til departementets forslag vil bli tatt i den beste mening.

Med vennlig hilsen
OBOS

Terje Sjøvold
Juridisk direktør

