

Til: KRD v/statsråd Monica Mæland
Fra: FIDAN Eiendom AS v/Nordan Helland
Dato: 31. august 2019

Høringsuttalelse vedrørende forslag til endringer i plan- og byningsloven og eierseksjonsloven – del 2 «hyblifisering» og invitasjon til befarings

Kjære statsråd,

For mange år siden hørte jeg Kåre Willoch uttale omtrent følgende om hvilke krav som bør stilles til god lovgivning:

- 1) Lovene må ha almenn aksept i befolkningen
- 2) Lovene må løse flere problemer enn de skaper
- 3) Lovene må kunne håndheves

Jeg vil i dette høringssvaret til del 2 «hyblifisering» ta utgangspunkt i disse fornuftige kravene, herunder særlig peke på samfunnets behov for å ha tilgang på et stort tilbud av hybler / rom i bofellesskap.

Jeg vil også gjennomgå det jeg mener er feil, utelatelser, over-/underdrivelser, spekulasjoner og feilslutninger i høringsnotatet, og jeg stiller spørsmål om høringsnotatet i tilstrekkelig grad vektlegger viktige prinsipper som privat eiendomsrett, forutsigbarhet og klarhet i regelverket, grunnlovens krav om avståelse fra tilbakevirkende kraft og et borgerlig syn på maktbalansen mellom stat og individ. Denne gjennomgangen er i praksis gjort ved å legge inn kommentarer fortløpende gjennom høringsnotatet, se vedlegg.

Endelig peker jeg på noen mulige alternative og mindre inngripende tiltak for å sikre gode bomiljø for alle seksjonseiere og samtidig fortsatt tillate en fornuftig, tolerant, liberal, mangfoldig og fleksibel bruk av eierseksjoner – som ivaretar både hensynet til privat eiendomsrett / seksjonseiers råderett, økonomisk og sosialt sårbare boligsøkendes behov for hybler/rom i bofellesskap og samfunnets/folks behov for å kunne danne ulike typer boformer. Også dette tas opp i form av kommentarer fortløpende gjennom høringsnotatet.

Stort behov for hybler / rom i bofellesskap

Den gruppen av bolig- og leiesøkende som velger/trenger å bo i bofellesskap er den økonomisk svakeste, dårligst organiserte og mest sårbare gruppen på det private bolig- og leiemarkedet:

- Studenter
- Folk i sin første jobb som må leie til lavest mulig kostnad for å kunne spare opp egenkapital til å kunne kjøpe sin egen bolig
- Folk som kommer ut av samlivsbrudd
- Pendlere
- Innbyggere i integreringsfasen
- Andre som av ulike grunner har begrenset betalingsevne og/eller har få venner og derfor fordel av å bo sosialt i bofellesskap sammen med andre.

At høringsnotatet omtrent ikke vurderer – langt mindre utreder – konsekvensene for de sårbare bolig- og leiesøkende til hybler / rom i bofellesskapet, er forbausende.

Alle disse har stor nytte av å kunne leie et rom i et velorganisert bofellesskap til en leiepris som ligger på +/- 60% (ca anslag for Oslo) av hva det koster å leie en 1r leilighet alene. Vår erfaring er også at mange enslige som kommer til Oslo får økt

livskvalitet ved å bo i bofellesskap, og på den måten raskt får venner og et sosialt nettverk på nytt sted.

Det må heller ikke herske tvil om behovets volum: Bare i Oslo finnes det ca 80.000 heltidsstuderende¹, og kun 10.500 studentboliger² altså en dekningsgrad på kun ca 13% – hvorav en betydelig andel går til studenter fra utlandet. Køene til subsidierte studentboliger i Oslo hevder SiO å være større i år enn i fjor³. I tillegg kommer de andre nevnte gruppene som også søker seg til bofellesskap. Jeg har ikke gått grundig inn i tallene for de andre større byene i landet, men det bør departementet gjøre og ta dette med som en del av faktagrunnlaget i høringsnotates/sakens kapittel om økonomiske og administrative konsekvenser. Her bør man også vurdere økonomiske konsekvenser for offentlige budsjetter

Det ser ut til at høringsnotatet legger opp til å prioritere hensynet til de som allerede eier og bor i egen bolig, foran hensynet til de som leier, studerer, pendler, integrerer seg og/eller forsøker å bygge seg opp til å kjøpe sin egen bolig. Det kan da umulig være regjeringens politikk?

Jeg mener det er nødvendig og viktig å ha et stort tilbud av hybler og rom i bofellesskap på det private markedet, særlig i byene, og jeg mener at de som trenger dette botilbudet har fått alt for lite oppmerksomhet både av pressen, Stortinget og KRD. Konsekvensene for denne gruppen av de lovendringene som KRD nå vurderer å legge frem for Stortinget kan bli betydelige, og jeg vil henstille til å utrede dette skikkelig for å sikre at ikke tilbudet av rom (hybler) i bofellesskap faller betydelig.

Om Fidan Eiendom

Fidan Eiendom AS driver utleie av rom i bofellesskap i Oslo indre by. Vi er et lite boligutleieselskap med for tiden tre ansatte og drøyt 130 leietakere fordelt på 22 eierseksjoner.

Siden oppstarten har jeg gjennom denne virksomheten skaffet husrom av god kvalitet til overkommelig kostnad, til rundt 1000 – som regel unge - mennesker med svak økonomi. De aller fleste av våre leietakere er selvhjulpne, uten støtte fra NAV, men svært mange av dem ville ikke klart levekostnadene sine uten offentlig hjelp dersom tilbudet av rom i bofellesskap («hybler») ikke eksisterte for dem.

Jeg mener derfor at både FIDAN Eiendom og andre som tilbyr utleie av fine rom i velorganiserte bofellesskap med ordnede forhold, gir et viktig og betydelig samfunnsbidrag. Ja faktisk mener jeg vi er med på å skape «Muligheter for alle».

Vi håper vi kan få lov til å fortsette med det!

Beste hilsen
Nordan Helland

1 SSB 2018: <https://www.ssb.no/statbank/table/03814/tableViewLayout1/>

2 NSO Studentboligundersøkelsen 2018: <https://khrono.no/files/2018/07/23/NSOs-studentboligunders%C3%B8kelse-2018.pdf>

3 <https://www.vartoslo.no/rekordmange-studenter-uten-bolig-i-oslo-6-373-pa-venteliste-hos-sio/>

HØRINGSNOTAT

Saksnr. 19/2116

Forslag til endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling
(plan- og bygningsloven),

lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

og

lov om burettslag (burettslagslova)

a) DEL 2: KORTTIDSUTLEIE OG HYBLIFISERING

5. Regulering av hyblifisering

5.1. Stortingets anmodningsvedtak nr. 705 om hyblifisering

Da Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner ble behandlet i Stortinget, ønsket et flertall i Kommunal- og forvaltningskomiteen å regulere hyblifisering. Flertallet foreslo derfor regler om dette. Forslaget ble nedstemt under stortingsbehandlingen. Stortinget vedtok imidlertid enstemmig et anmodningsvedtak, der regjeringen ble bedt om å utrede problemstillingen nærmere:

Vedtak nr. 705, fra 29. mai 2017:

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et helhetlig lovforslag som vurderer problemstillingen om hyblifisering både i eierseksjonsloven og i plan- og bygningsloven.

Departementet følger opp anmodningsvedtaket med forslag til endringer både i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven.

5.2. Hva menes med "hyblifisering"?

Det finnes ingen formell juridisk definisjon av begrepene hybel, hybelhus eller hyblifisering, verken i eierseksjonsloven eller i plan- og bygningslovgivningen. Betydningen av begrepet hyblifisering er heller ikke entydig, og begrepet kan vise til ulike former for bruk av en bolig.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Det vil i seg selv være bra å få klare definisjoner av disse begrepene, slik at både de utøvende myndighetsorganene og alle berørte parter kan få bedre forutsigbarhet for hvor grensene går.

Bofellesskap som IKKE innebærer «bruksendring» / «hyblifisering» fra «vanlig bolig» til «hybelhus» bør fortsatt kunne etableres uten søknadsplikt til kommunene (så lenge alle tekniske krav er møtt) OG uten godkjenning fra årsmøtet. KRD bør gjøre TYDELIG hva som skal være TILLATT uten søknad til kommunene og uten godkjenning fra årsmøtene.

Dersom grensen her settes for strengt, for intolerant og for illiberal vil det kunne få betydelig negative konsekvenser for tilbudet av rom («hybler») i bofellesskap, til stor ulempe for den sårbare gruppen av boligsøkende som søker seg til bofellesskap.

Regjeringen bør her også gjennomtenke / utrede hvor grensen går for lønnsom og ulønnsom utleie. Dersom kravet til fellesarealer blir for omfattende, og grensen for antall beboere blir for streng (pr m2 BOA), vil det ikke lenger lønne seg å leie ut bofellesskap. Da vil det være best å selge boligen og tilbudet av leieboliger til lav kostnad vil krympe betydelig. Da forsvinner nemlig ikke bare 1-2 rom av det totale antallet utleierom / hybler i bofellesskapet, fordi det nettopp er disse 1-2 rommene som utgjør bunnlinjen i utleieregnskapet. Mister utleieren retten til å leie ut med overskudd, vil utleieren ikke bare avvikle utleien av de rommene hun/han ikke lenger får lov

til bruke som hybler, men samtlige rom i bofellesskapet. Ingen med vettet i behold vil drive med underskudd.

For strenge regler, vil føre til en betydelig reduksjon i tilbudet og tilsvarende kraftig forverring i situasjonen for boligsøkende i den nedre skalaen for kjøpekraft. Alle vet hva redusert tilbud har å si for prisdannelsen. Her vil prisene på de rom/hybler i bofellesskap som blir igjen i markedet gå kraftig opp, og mange i denne gruppen av sårbare boligsøkende vil dessuten bli tvunget til å «uptrade», altså måtte leie en mye mer kostbar 1-roms leilighet alene i stedet for et rom i et bofellesskap.

I Kommunal- og forvaltningskomiteens innstilling til forslaget om ny eierseksjonslov legges det til grunn at hyblifisering er "næringsmessig ombygging av boligseksjoner til en rekke hybler med et antall beboere som boligen ikke har vært bygd for", jf. Innst.308 L (2016-2017) punkt 3.1.

Det typiske eksemplet på hyblifisering er at det settes opp lettvegger for å legge til rette for flere mindre soverom i en større leilighet/bolig. På nettstedet finn.no finner man flere eksempler på annonser for enkeltrom som er til leie i leiligheter som er bygd om, for eksempel en leilighet på 80 kvm. som etter ombygging har seks soverom, men ingen stue.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Hva er en stue? Hvilket behov skal stuen dekke? Her bør man skjelne mellom ombygginger som er gjort slik at hvert rom (hybel) også har en stuefunksjon OG ombygginger som er gjort slik at hver rom (hybel) kun har plass til sove- og garderobefunksjon. Et rom som kun har plass til en seng og en garderobe, er noe annet et rom som i tillegg har plass til arbeidsplass og en komfortabel stuekrok.

Svært mange som bor i bofellesskap bryr seg ikke om stuen er en felles stue, eller om stuen befinner seg inne på hybelen. Mange foretrekker faktisk det siste alternativet fordi bofellesskap uten felles stue legger bedre til rette for at det er ro og orden i boligen (fremfor party-party i felles-stuen). Hvorfor i all verden skulle staten da lage regler som hindrer en slik måte å innrette en bolig på?

Det bør være anledning til å bygge om både slik at hver beboer har sin egen stue som en del av hybelen sin, og på en slik måte at beboerne har en felles stue / stue med åpen kjøkkenløsning. Her bør regjeringen legge opp til å la markedet (utleierne og de leiesøkende) selv bestemme, og la tilbud møte etterspørsel.

Det viktige her kan umulig være å hindre slike fornuftige og gode tilpasninger, men heller sette en liberal og moderat grense for det totale antall beboere pr m2 BOA. Ønsker en seksjonseier å gå ut over denne grensen, vil det være naturlig med godkjenning fra sameieårsmøtet og søknadsplikt til kommunen. Når man setter denne grensen (første gang), taler det for å starte forsiktig. Dersom «uønsket hyblifisering» tiltar også etter dette, kan jo myndighetene da (senere) stramme inn ytterligere.

Begrepet kan også omfatte en situasjon der store leiligheter splittes opp i flere, reelt sett selvstendige, boenheter (med kjøkken og bad, men ikke egen inngang). I andre tilfeller brukes begrepet "hyblifisering" når det bor mange personer som ikke er i familie med hverandre i en og samme bolig, og da uavhengig av om det er gjort ombyggingsarbeider inne i boligen.

Vi legger etter dette til grunn at fellesnevneren for hyblifisering er at boliger bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Dette kan isolert sett bidra positivt til å skaffe boliger til flere. Samtidig kan en slik intensiv bruk påvirke både det enkelte sameie/borettslag og nabolaget på en negativ måte, for eksempel gjennom forringet bokvalitet og bomiljø, økt trafikk og støy og sikkerhet mot brann.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Det blir her helt sentralt å definere hva «vanlig» skal være. Hvor mange beboere pr m2 BOA er «vanlig» og bør tolereres innenfor begrepet «vanlig» i et moderne og mangfoldig samfunn der det skal være «Muligheter for alle»?

Det er INGEN tvil om at svært mange mennesker med svak økonomi i dag klarer seg selv uten støtte fra det offentlige, nettopp fordi det finnes et stort tilbud av rom / hybler i bofellesskap på markedet. Dette bør regjeringen anse som et gode og et viktig samfunnsbidrag fra utleiery som driver ansvarlig og skikkelig både overfor leietakere og boligsameier. Det er også endel som organiserer den første boligen de kjøper for å bo i selv, som et bofellesskap.

De hensyn (bomiljø osv) KRD beskriver over er viktige, men kan ivaretas på flere måter enn å redusere den private eiendomsretten ved å overføre deler av seksjonseiers råderett over selveierbolig til sameiets årsmøte, slik et krav om 2/3 flertall for å kunne bruke en bolig som et bofellesskap i praksis innebærer.

Det ER mulig å nå målet med mindre inngripende tiltak. Det kan feks åpenbart lages regler i eierseksjonsloven, der Sameiet får rett til å kreve inn økte fellesutgifter fra seksjonseiere som bruker boligen på en slik måte at Sameiets kostnader øker, feks økt renovasjon eller økte vedlikeholdskostnader, som følge av «uvanlig» mange beboere i boligen.

Eierseksjonsloven bør dessuten få et tillegg som gir boligsameiet anledning til å fatte vedtekter om dugnasplikt opp til et visst antall timer i året og en rett til å kreve inn et gebyr på feks 1/12 av årlige fellesutgifter fra seksjonseiere som ikke stiller opp selv eller sørger for at leietakere deltar. Her kan KRD og regjeringen virkelig slå et slag for å stimulere til personlig ansvar! Plikt til å delta på boligsameienes dugnader kan også innarbeides som del av leietakers plikter i husleieloven. I FIDANs leiekontrakter forplikter leietakerne seg til å delta på boligsameiets dugnader og vi jobber aktivt for å sende våre leietakere til innsats på dugnadene. Dette blir svært godt mottatt av boligsameiene.

5.3. Gjeldende rett i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven

5.3.1. Eierseksjonsloven

Hovedregel: Seksjonseier kan fritt leie ut sin boligseksjon og foreta mindre bygningsmessige endringer inne i boligen

Eierseksjonsloven § 24 første ledd fastsetter at seksjonseieren fritt kan leie ut sin egen seksjon.⁴ Dette innebærer at det som utgangspunkt heller ikke er noen begrensninger for hvor mange personer en seksjonseier kan leie ut seksjonen til.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Det er egentlig her kjernen i saken ligger: I mangelen på begrensning av antall beboere (enten det er leietakere eller eierne selv som bor der). Ingen er uenig at det bør være en grense. Spørsmålet er hvor den bør gå. Dersom

⁴ Stortinget vedtok i april 2019 nye regler for hvor mye det er tillatt å *korttidsutleie* en eierseksjon, jf. prop. 36 L (2018-2019). De nye reglene trer i kraft 1. januar 2020.

eierseksjonsloven gis en tydelig bestemmelse som definerer maksimalt antall beboere pr m2 som seksjonseier har rett til å bruke seksjonen til, uten å få godkjenning fra boligsameiet og/eller kommunen, er nok problemet stort sett løst.

Ut fra pressedekningen av «hyblifisering» de siste 5 årene, er det tydelig at ønsket om innstramming i pbl og esl først og fremst er drevet av ekstremtilfellene. Da gjelder det å stramme inn slik at anarki ikke får råde, men samtidig uten å kjemme alle over en kam og skape flere problemer enn man løser.

En sjablon for begrenning av antall beboere uten godkjenning fra årsmøte / søknad om bruksendring til kommunene bør bygge på et prinsipp om at antallet må være mindre enn det som klart er til ulempe for bomiljøet og øvrige sameiere, men samtidig stort nok til å sikre seksjonseiers råderett/opprettholde privat eiendomsrett og møte samfunnets behov for hybler og rom i bofellesskap.

Brytes den grensen myndighetene setter, må seksjonseier få forhåndsgodkjenning fra årsmøtet og eventuelt tillatelse fra kommunen hvis årsmøtet godkjenner.

En seksjonseier kan leie ut boligen sin til en "vanlig" husstand, et bokollektiv, eller til personer som disponerer hver sin hybel i boligen.

Eierseksjonsloven har heller ikke regler som hindrer en seksjonseier i å gjøre enkle bygningsmessige endringer inne i boligen for å tilrettelegge for utleie til bokollektiver eller som selvstendige hybler. En eier kan derfor sette opp lettvegger som deler opp stue eller større soverom for å etablere hybler. Årsmøtet må imidlertid med to tredjedels flertall godkjenne større bygningsmessige endringer inne i boligen, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a.

Retten til å leie ut kan begrenses gjennom vedtektene

Sameiet kan gjennom vedtektene begrense seksjonseierens rettslige råderett over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd første punktum. Lovteksten setter ingen begrensninger for hva slags innskrenkninger som kan innføres såfremt den eller de som berøres "samtykker" til det. I teorien stilles spørsmål om det likevel er begrensninger i retten til å vedtektsfeste innskrenkninger i den rettslige rådigheten til seksjonseier.⁵ Kravet om samtykke betyr i alle tilfelle at seksjonseieren uttrykkelig må si seg enig dersom seksjonen skal ha en utleiebegrensning. Et flertall på årsmøtet kan ikke binde en seksjonseier som ikke ønsker en slik begrensning satt på sin seksjon.⁶ Samtykkekravet stenger videre for at begrensninger på utleie kan innføres i ordensreglene til eierseksjonssameiet. For alle praktiske formål vil det derfor være opp til den enkelte seksjonseieren om han ønsker å leie ut og til hvor mange.

Bomiljøproblemer – eierseksjonslovens "generalklausul"

Eierseksjonsloven har regler som skal forhindre bomiljøproblemer, og som gir sanksjoner dersom bomiljøproblemene blir av et visst omfang. Dette følger av eierseksjonsloven § 25 annet ledd, hvor det står at bruken av bruksenheten og

⁵Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller, *Eierseksjonsloven – Kommentartutgave*, 2. utgave (Oslo, 2008) s. 200.

⁶Se for eksempel Borgarting lagmannsretts dom 3. mai 2013 (RG-2013-606). Saken gjaldt spørsmål om vedtektsbestemmelse om profesjonell utleie (hyblifisering) var gyldig etter eierseksjonsloven 1997 (§ 22 annet ledd). Lagmannsretten kom til at den ene sameieren ikke var bundet, da han ikke hadde gitt sin tilslutning til vedtektsendringen slik loven krever.

fellesarealene ikke må være slik at "andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte".

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Esl §25.2 er en god regel og en enda bedre intensjon. I avsnittet over er det fokus på antall personer, og det bør som sagt settes en begrensning i antall beboere for å hindre ekstrem-tilfellene. Det er likevel liten tvil om at beboeres atferd og personlighet har vel så mye å si for bomiljøet enn antall personer. Et større antall personer med fremragende atferd og behagelig personlighet i en seksjon kan være langt mer positivt for bomiljøet, enn én person med uønsket atferd og ubehagelig personlighet i en annen seksjon. Det er nok ikke nødvendigvis slik at det alltid er bofellesskapet med de unge og travle voksne som lager kvalm. Kanskje det er paret i leiligheten ved siden av som krangler høylytt eller kjefter på barna?

Bestemmelsen gir en viss begrensning i den enkeltes rett til å bruke sin egen bruksenhet og fellesarealene. Forarbeidene gir begrenset veiledning i hva som ligger i "urimelig eller unødvendig" skade eller ulempe. Seksjonseieren må imidlertid ta hensyn til at man i eierseksjonssameier normalt bor tett, og må derfor finne seg i at bruken av eiendommen begrenses av hensyn til naboene, jf. Ot. prp. nr. 33 (1995-1996).⁷

Hyblifisering kan oppleves problematisk av øvrige beboere i sameiet. Det kan for eksempel være negativ påvirkning på bomiljøet, sprengt kapasitet på felles infrastruktur, kostnader det er vanskelig å få dekket inn og reduserte boligverdier for øvrige seksjonseiere. Dersom utleien medfører ulemper eller skader som er urimelige eller unødvendige for de øvrige seksjonseierne, vil seksjonseieren ha brutt sin plikt overfor sameiet. Dersom pliktbruddet er "vesentlig", vil det kunne føre til pålegg om salg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Eierseksjonssameiet kan for øvrig gi enkelte regler som skal forhindre bomiljøproblemer gjennom "vanlige" ordensregler, jf. eierseksjonsloven § 28. Dette kan eksempelvis være regler om nattero, musikkøvelser, låsing av ytterdører, dyrehold, trappevask o.l. Regler om utleie kan imidlertid ikke gis gjennom ordensregler.

5.3.2. Plan- og bygningsloven

Hyblifisering kan være en søknadspliktig bruksendring

Dersom bygget skal brukes på en annen måte enn forutsatt, eller gitt tillatelse til, vil dette utløse krav om søknad om bruksendring og tillatelse. Grunnen er at ny bruk kan ha en annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig bruk.

I saker som gjelder bruksendring er det viktig å skille mellom vurderingen av om det kreves søknad for endringen, og dernest om kommunen har grunnlag for å nekte eller stille vilkår for tillatelse. Ved vurdering av om det kreves søknad om bruksendringstillatelse sammenlignes eksisterende lovlig bruk med den ønskede nye bruken. Eksisterende lovlig bruk vurderes ut fra reguleringen da tillatelsen ble gitt og innholdet i tillatelsen selv. Det sentrale punktet er ikke om kommunen har noe å innvende mot endret bruk, men om endringene berører hensyn som plan- og

⁷ Dette er forarbeidene til 1997-loven. De er fortsatt relevante da bestemmelsen i ny eierseksjonslov viderefører innholdet i tilsvarende bestemmelse i 1997-loven.

bygningslovgivningen skal ivareta. Terskelen for at kommunen kan kreve søknad om bruksendring er lav.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Terskelen for å kreve søknad om bruksendring fra bolig til bolig bør avklares langt tydeligere enn i dag, og den bør settes ganske høyt så lenge det er bruksendring innen boligformålet. Det er naturlig å kreve søknad dersom bruken av en eiendom skal endre formål fra næring eller andre formål til bolig. Det er IKKE like naturlig og heller ikke nødvendig å kreve søknad for enhver ombygging / oppdeling / tilpasning av boligen til andre boformer enn den som passer for en familie på 2+2. Seksjonseiere må kunne bruke seksjonen sin på ulike varierte måter uten offentlig innblanding, så lenge tekniske krav og sikkerhet er i varetatt.

En lav terskel for å måtte søke om bruksendring fra bolig til bolig hører ikke hjemme i et moderne, mangfoldig og liberalt samfunn. Høringsnotatet legger jo også vekt på dette, MEN det er viktig å trekke en grense her BÅDE for seksjonseieres råderett mht antall beboere OG for myndighetenes rett til å kreve søknad. Så lenge antall beboere ikke går langt ut over det som er «vanlig», det ikke kan påvises forringelse av bomiljø eller dokumenterte økte kostnader for sameiet som seksjonseieren nekter å betale for og alle tekniske- og sikkerhetsmessige krav er tilfredstilt, bør ombygging, oppdeling og indre organisering av private boliger, herunder selveierseksjoner, ligge utenfor det offentliges myndighetsområde.

I de tilfeller det dreier seg om søknadspliktig bruksendring fra «vanlig» bolig til «uvanlig» bolig, bør seksjonseier/tiltakshaver kunne stå som ansvarlig søker så lenge det er snakk om enkle tiltak innendørs. Det bør IKKE være slik som i dag, der enhver form for søknadspliktig bruksendring automatisk krever søknad fra kostbar fagperson og der alle kravene i TEK17 automatisk utløses for HELE boligen, når tiltaket i virkeligheten bare dreier seg om enkle oppdelinger (oppføring av lettvegger) i DELER av boligen innendørs. Tekniske krav til brannsikkerhet / rømning, ventilasjon, lys (vindu) osv ligger der og må følges uansett. Krav om søknad fra kostbar fagperson ved slik enkel bruksendring er meningsløst.

KRD bør derfor åpne for at tiltakshaver selv kan stå som ansvarlig søker for enkel søknadspliktig bruksendring innen boligformålet.

For å kunne avslå søknad om bruksendring, må kommunen ha avslagshjemmel i plan- og bygningsloven eller arealplan. Kommunen kan eksempelvis avslå søknaden dersom tekniske krav ikke er oppfylt. For eksempel er det krav om at soverom skal ha minst ett vindu eller én dør som kan åpnes mot det fri og til uteluft. Andre relevante krav kan være krav til rømningsvei, tilgjengelighet eller forsvarlig planløsning.

Det å bygge om eller tilrettelegge en bolig, slik at langt flere enn tidligere kan bo der, kan være en søknadspliktig bruksendring. Ombygging eller endret bruk kan få konsekvenser for blant annet brannsikkerhet, parkeringsforhold, støy, planløsning, ventilasjon, tilgjengelighet mv. Det er tilstrekkelig for å utløse søknadsplikt dersom den endrede bruken kan påvirke hensyn som skal ivaretas av plan- og bygningslovgivningen. Å dele opp en boenhet i flere hybler/mange soverom eller legge til rette for mange flere soveplasser, selv uten bygningsmessige endringer, vil derfor ofte være en søknadspliktig bruksendring, jf. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav d, jf. byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a og/eller b.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Formuleringen «.....vil derfor ofte være en søknadspliktig bruksendring.....» blir alt for vilkårlig og uforutsigbar. Det bør være mulig å definere mye tydeligere hvor grensen går for som er TILLATT uten søknad og hva som IKKE er tillatt uten kostbar søknad fra tiltakshaver og kostbar saksbehandling hos kommunene.

Departementet bør lage en sjablon i byggesaksforskriften for hvor mange beboere pr m² BOA som tillates tilrettelagt for i selveierboliger, uten at det stilles krav om søknad til kommunen.

Planbestemmelser

Etter § 11-9 nr. 5 kan kommunen, uavhengig av arealformål, blant annet vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om "utnytting av boligmassen etter § 31-6". Bestemmelsens bokstav c gir kommunen hjemmel til å avslå søknad om "å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler". Ved oppdeling av bolig til hybler, kan kommunen dermed ha mulighet til å avslå søknaden med hjemmel i kommuneplanbestemmelse om dette, selv om tiltaket for øvrig er i samsvar med regelverket.

Reguleringsplan regulerer i utgangspunktet fysiske ressurser og ikke aktivitet og virksomhet som sådan. Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 gir kommunen nokså vid adgang til å lage bestemmelser i reguleringsplan blant annet om bruk av bygninger, herunder stille vilkår for bruk av arealer eller forbud mot enkelte former for bruk. Bestemmelser i reguleringsplan må "fremme eller sikre formålet med reguleringen". I Ot. Prop. nr. 32 (2007–2008) punkt 6.12 er det vist til at det kan gis bestemmelser til for eksempel turistformål med forbud om å fradele utleieenheter som er planlagt for felles næringsdrift. Tilsvarende kan det gis forbud mot deling til utleieenheter i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, dersom kommunen ønsker å sikre at den frittliggende småhusbebyggelsen ikke utvikler seg til å bli flerfamiliehus. Flerfamiliehus inngår i arealformålet konsentrert småhusbebyggelse. Forutsetningen er at oppdelingen vil hindre eller vesentlig vanskeliggjøre formålet med reguleringen. Videre kan det gis bestemmelser som setter vilkår for bruk av bygninger på den enkelte tomt. Det kan for eksempel settes vilkår om at det kun skal være én bygning pr. tomt som skal ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (kjøkken, bad mv.) og at det i tillegg kan tillates inntil for eksempel tre underliggende bygninger (anneks) som ikke kan være selvstendig boenheter. Det vil i praksis si at det ikke kan etableres kjøkken i de underliggende bygningene.

Dersom kommunen har slike planbestemmelser, kan også det gi grunnlag for avslag på en søknad om bruksendring av bolig. Videre vil bruk som ikke er i samsvar med arealformålet eller bestemmelsene, være ulovlig bruk.

5.4. Behov for endring i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven

5.4.1. I hvilket omfang skjer hyblifisering?

I høringen av NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven uttalte flere av instansene seg om hyblifiseringsproblematikken.⁸ Under Kommunal- og forvaltningskomiteens åpne høring av forslag til ny eierseksjonslov⁹ var det også

⁸Se Prop. 39 L (2016-2017) punkt 7.3.1.

⁹Prop. 39 L (2016-2017) Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

flere representanter fra ulike sameier som ga uttrykk for at hyblifisering skjer i et visst omfang.

For å få bedre kunnskap om hyblifisering, herunder omfang og konsekvenser, inviterte departementet til et innspillsmøte i 2018.¹⁰ Ingen av møtedeltakerne kunne vise til konkrete tall eller statistikk over omfanget av hyblifisering. De mente at hyblifisering skjer i et moderat omfang i de største byene. Oslo kommune viste blant annet til tilfeller der hele bygårder kjøpes opp av en eier (gjerne et selskap), som bygger om samtlige leiligheter til hybler. At media stadig omtaler hyblifisering, indikerer også at hyblifisering skjer i et visst omfang, særlig i de store byene.¹¹ Dette underbygges også av annonser på finn.no.¹² Vi legger etter dette til grunn at hyblifisering skjer i et moderat omfang i enkelte byer/områder.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Hvis omfanget av hyblifiseringen er moderat, bør man også ta en moderat tilnærming til nye offentlige inngrep. Kanskje KRD her også burde undersøkt / utredet nærmere omfanget og den gjennomsnittlige alvorlighetsgraden, fremfor å spekulere?

5.4.2. Hvilke problemer fører hyblifisering til?

Deltakerne på innspillsmøtet beskrev ulike problemer som sameier har erfart med intensiv utleie. De nevnte økt belastning på fellesarealer, økt støy, økt fremmedgjøring i naboforhold, utfordringer knyttet til brannsikkerhet (blokkering av rømningsveier mv.), samt økte kostnader til vedlikehold, forbruk (renovasjon, varmtvann mv.) og administrasjon.

De fremhevet at hyblifisering oppleves som et stort problem der det skjer, og at det kan lede til nabokonflikter og et utrivelig bomiljø. Dette er i stor grad de samme utfordringene som ble tatt opp på Kommunal- og forvaltningskomiteens høringsmøte i februar 2017. Hyblifisering kan bidra til flere og potensielt rimeligere

¹⁰Deltakere var Oslo, Bergen og Trondheim kommune, NBBL, OBOS, Eiendom Norge, Boligmentoren, Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen, Utleiemegleren AS, Frittstående Boligforvalteres Interesseorganisasjon (FBIO) og Norges Eiendomsmeglerforbund. I tillegg mottok vi skriftlig innspill fra professor dr. juris Johan Greger Aulstad ved det juridiske fakultet, UiT.

¹¹Se for eksempel Dagsavisen 4. juni 2018: «[Tar 5.600 kr for rom på 4,5 m²](#)» og Adresseavisa 11. januar 2018: «Halvparten av huseierne på Møllenberg bor der ikke selv.»

¹²For eksempel utleieannonse for totalt 17 rom (på mellom 4,5 og 10 m²) i en leilighet, for priser mellom kr 6200 og kr 8200 pr. rom.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Det er skuffende å se at et norsk departement bygger en sak på ulike presseoppslag uten å sjekke fakta. Dette presseoppslaget inneholder en vesentlig feil som hadde vært lett å sjekke. «17 rom i en leilighet» er galt. Det er her snakk om ikke én, men TO seksjoner, hvorav den ene er på 154 m² BOA og går over to etasjer. Sistnevnte har forøvrig 2 bad (ett i hver etasje) og felles stue i tillegg til arbeids-/oppholdsmulighet på de fleste rommene/hyblene. Dette vet jeg, fordi jeg eier begge de to seksjonene presseoppslaget handler om. Vi har forøvrig hatt to rutinemessige branninspeksjoner i dette sameiet i min eiertid, og begge ganger fikk mine seksjoner toppkarakter av inspektøren. Hvis høringsnotatet bygger på lignende feil i flere av de presseoppslagene og anekdotene notatet viser til, er det virkelig grunn til å stille en del kontrollspørsmål og utrede bedre.

hybler på leiemarkedet. Likevel var det ingen av deltakerne på innspillsmøtet som oppfattet at hyblifisering er en løsning for boligmangel.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

*Hele punkt 6.4.2 er temmelig problematisk, og særlig siste setning. Å uten videre undersøkelser legge til grunn at hyblifisering ikke bidrar godt til å bøte på boligmangelen, er rett og slett useriøst! Jeg viser her til hoveddokumentet for denne høringsuttalesen, der jeg går nærmere inn på behovet – blant annet den lave dekningsgraden av studentboliger. Det er dessuten en stor svakhet at deltakerne på innspillmøtet var så skjevt sammensatt! «Foreningen for enslige, studerende, nyskilte og pendlene boligsøkende i økonomisk og sosialt sårbare situasjoner» deltok jo ikke på møtet, og fikk dermed ikke uttale seg. Det er jo fordi denne interesseorganisasjonen ikke finnes, men **denne store gruppens interesser** finnes i høyeste grad og må tas hensyn til!*

Studentorganisasjonene ser heller ikke ut til å ha deltatt. Heller ikke de politiske ungdomspartiene. Bør ikke representanter for brukerne av hybler og rom i bofellesskap, få lov til å si hva de synes om nye offentlige inngrep som vil redusere tilbudet av slike rom / hybler? Hva er KRDs analyse av prisutviklingen for hybler og rom i bofellesskap hvis offentlige inngrep fører til reduksjon i tilbudet?

Videre synes punktet å være preget av at ekstrem-eksempler får dominere fremstillingen, og påstandene som her fremsettes burde derfor vært gjort til gjenstand for grundigere undersøkelser og utredning. Kanskje virkeligheten jevnt over egentlig ikke er så verst? Et kongelig norsk departement må uansett forventes å kunne gjøre mer enn bare å formidle synspunkter fra et skjevt utvalg av interessgrupper! Da ville man også fått bedre oversikt over situasjonen slik den faktisk er – ikke bare slik den fremstilles av enkelte – og følgelig kunne KRD da fått et bedre grunnlag for å foreslå treffende og balanserte tiltak.

5.4.3. Behov for lovregulering

Det enstemmige anmodningsvedtaket om hyblifisering bygger på en forutsetning om at det er behov for lovregulering. Det kom også klart frem på innspillsmøtet at både kommunene og de øvrige deltakerne ønsker klarere regler og virkemidler for å regulere uønsket hyblifisering.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Det er lett å si seg enig i behovet for å regulere uønsket hyblifisering, og det er helt åpenbart at reglene for bruk boligseksjoner bør bli klarere. Poenget er at hyblifisering også er ønsket av – og positivt for – svært mange, og trolig temmelig uproblematisk jevnt over (jeg har leid ut en rekke bofellesskap i over 10 år, og har et godt forhold til samtlige sameiestyre så nær som ett – der sameiet etablerte juridisk konflikt før man i det hele tatt så an effekten av bofellesskapets eksistens i virkeligheten og uten å foreslå ekstrabetaling for påståtte ekstraavgifter som følge av flere beboere i bofellesskapet enn i de øvrige seksjonene). Nettopp de reelle problemenes omfang og alvorlighetsgrad bør utredes og undersøkes nærmere, og regjeringen bør etter min mening da holde dette opp mot alle de problemene som et stort tilbud av hybler / rom i bofellesskap faktisk løser.

Kommunene fremhevet særlig behovet for tydeligere regler i plan- og bygningsloven.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette er jeg helt enig i. Det ligger i enhver offentlig etats ryggmarg å ville ha ryggen fri og ikke gjøre feil. Da kan praktiseringen av regelverket bli mer ekstrem («overkill») enn politiske myndigheter så for seg da reglene ble laget.

Reglene i pbl for bruk av boligseksjoner til ulike boformer, herunder antall beboere, er nå så uklare at de er umulige å forholde seg til for alle parter, inkludert utøvende lokale myndigheter.

Det er et særlig sterkt behov for å tydeliggjøre hva som er TILLATT uten søknadsplikt. Her må KRD være seg bevisst regjeringens politikk for forenkling og avbyråkratisering, det sivile samfunnets behov for forutsigbarhet og prinsippet om den privat eiendomsretten.

Sivilsamfunnet må kunne disponere sine private eiendommer, uten at staten skal blande seg inn i den minste lille ting. I min kontakt med PBE i Oslo har jeg opplevd at det skal være et vurderingskriterium for søknadspliktig bruksendring om noen av leietakerne av rom i et bofellesskap har kjøleskap inne på sin hybel eller ikke.

Vel, hvis det er på det nivået det offentlige skal holde på, så er det ikke rart at det er vanskelig å finne penger på budsjettene til å løse statens kjerneoppgaver.

Reguler antall beboere og tekniske krav til bygningene, og la forøvrig seksjonseier få beholde råderetten over eiendommen sin!

Øvrige aktører påpekte behovet for endringer i eierseksjonsloven. Herunder fremhevet flere at det er viktig at styret/seksjonseierne får verktøy (lovhjemmel) for å kunne gripe inn mot uønsket hyblifisering.

Eierseksjonsloven

Under kommunal- og forvaltningskomiteens behandling av ny eierseksjonslov i Stortinget, foreslo en juristgruppe¹³ å begrense adgangen til hyblifisering av boliger i eierseksjonssameier. Stortinget vedtok imidlertid ikke bestemmelser om hyblifisering, men fattet i stedet et anmodningsvedtak, se punkt 6.1.

Under arbeidet med den nye eierseksjonsloven¹⁴, var vår oppfatning at problemstillinger knyttet til hyblifisering hører hjemme i plan- og bygningsloven, og at det er tilstrekkelig regulert der. Som følge av mer kunnskap om problemstillingen, ser vi nå behov for å foreslå tilføyelser i eierseksjonsloven for å hindre uønsket hyblifisering med påfølgende utfordringer for bomiljøet.

En regel om hyblifisering i eierseksjonsloven vil bare gjelde for eierseksjonssameier. Vi mener det er viktig å ha en regel i eierseksjonsloven for å gi et verktøy til de som faktisk bor der for å kunne hindre hyblifisering. En slik privatrettslig regel innebærer at seksjonseierne ikke vil være avhengig av at kommunen har kapasitet og ressurser til å gripe inn ved eventuelle ulovligheter.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Det er rasjonelt og fornuftig å legge opp til at ulike saker kan løses nærmest mulig dem det gjelder. Det vil også gi mer igjen for skattepengene som bevilges over offentlige budsjetter. Samtidig må også den enkelte borger ha et vern mot intoleranse og formynderi, enten det er staten, lokale myndigheter eller tilfeldige/varierende flertall av borgere som står for intoleransen og formynderiet. Frihet for enkeltmennesket og privat eiendomsrett bør fortsatt være sentrale verdier for styringen av landet.

¹³Med jurister fra blant annet Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen og NBBL.

¹⁴Loven trådte i kraft 1. januar 2018.

Jeg støtter at esl får en regel om hyblifisering, men listen (antall beboere som tillates uten boligsameiets godkjenning) bør legges høyt. Legges listen lavt, vil det være det samme som å overføre mye av råderetten over seksjonen fra seksjonseier til boligsameiets 2/3-flertall (jf forslaget).

Hvor listen skal legges er trolig den viktigste vurderingen departementet skal gjøre i denne saken. Jo lavere listen legges, jo mindre rett vil seksjonseier få over sin seksjon. Dette kan faktisk også føre til lavere verdi på eierseksjoner fordi råderett er verdifullt. Jo lavere listen legges, jo lavere vil også tilbudet av hybler og rom i bofellesskap bli og jo større problemer vil de svært mange brukerne av dette tilbudet få. Her er det svært viktig å gå forsiktig og gradvis til verks. Skulle feks Oslo få 83% dekningsgrad av studentboliger i fremtiden, fremfor 13% som i dag – vil grunnlaget for en strengere linje være bedre. Dog er det vel en stund til man kommer dit.

På dette punkt er det også meget viktig å være tydelig på at en NY regel om hyblifisering i esl IKKE må gis tilbakevirkende kraft. Boliger/selveierseksjoner som er bygget om til bofellesskap («hyblifisering») før lovendringene trer i kraft, må kunne brukes til dette også etter at loveendringene er trådt i kraft – uten krav om 2/3 flertall fra boligsameiet i fremtiden. Det må være tidspunktet for ombyggingen som da er avgjørende.

Plan- og bygningsloven

Utfordringene med hyblifisering er aktuell også for andre boliger enn eierseksjoner. I tilfeller hvor hele bygårder kjøpes opp av én eier, vil det heller ikke være et styre eller andre seksjonseiere som har interesse av eller mulighet til å følge opp eventuelle brudd på en regel om hyblifisering i eierseksjonsloven.

I tillegg fører hyblifisering til at det som i utgangspunktet er store boliger, gjøres om til (små) hybler. Mindre og potensielt rimeligere hybler kan være en god løsning for eksempelvis studenter og pendlere, og dekker følgelig et viktig samfunnsbehov. Samtidig kan utstrakt hyblifisering i enkelte områder føre til færre egnede boliger for barnefamilier, gjerne i sentrumsnære strøk i de største byene.

Vi mener det er viktig at kommunene har egnede verktøy for å kunne hindre uønsket hyblifisering. Gjennom plan- og bygningslovgivningen er det i tillegg mulig å ivareta andre viktige hensyn, som hensyn til bokvalitet, sikkerhet og utnyttning av boligmassen.

Gjeldende § 31-6 første ledd bokstav c innebærer en mulighet til å vedta kommuneplanbestemmelser om oppdeling av boenhet til hybler, og er dermed et virkemiddel for kommunene til å regulere adgangen til hyblifisering i kommunen. Bestemmelsen oppfattes imidlertid som uklar og vanskelig å anvende, og vi foreslår at den ikke videreføres i kapittel 31.

Vi mener det er behov for endringer i plan- og bygningsloven for at kommunene lettere skal kunne regulere omfanget av, og eventuelt gripe inn mot, uønsket hyblifisering. Vi foreslår at kommunenes adgang til å gi bestemmelser om oppdeling av boenhet til hybler (hyblifisering) klargjøres i lovens plandel. Vi vil også følge opp lovarbeidet med forskriftsendringer. Blant annet vurderer vi om det bør presiseres i byggesaksforskriften § 2-1 når hyblifisering utgjør en søknadspliktig bruksendring. Vi tar gjerne imot innspill til arbeidet.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Grensen for søknadspliktig bruksendring («hyblifisering») bør absolutt klargjøres i byggesaksforskriften § 2-1. Det bør klart fremgå hvor mange personer som tillates å bo i en eierseksjon uten plikt til å søke om bruksendring, og selvagt motsatt hvor plikten til å søke inntreffer. En slik

tydeliggjøring vil begrense antall tilfeller av misforståelser, og det vil føre til færre igangsettelser av tiltak på feil grunnlag. Det vil i sin tur føre til færre saker til behandling for byggetilsynene/kontrollorganene, og både det offentlige og det sivile samfunn vil spare seg for mye tid og krefter. Listen for hvor mange beboere som tillates uten søknad, bør legges høyt og grensen bør trolig være den samme som for krav om 2/3 flertall i boligsameiets årsmøte. Da vil seksjonseier vite at hun/han uansett må spørre boligsameiet først, og antall søknader om slik bruksendring til plan- og bygningsmyndighetene vil da gå ned til et minimum.

Argumentene for å legge listen høyt før søknadsplikten inntreffer, er de samme som nevnt under esl over. I tillegg kommer selvsagt at jo lavere listen legges, jo flere søknader vil man få og jo mer tid og penger bruker man på å saksbehandle indre ombygginger/oppdelinger/tilpasninger til boformer som bør være tillatt i et moderne, mangfoldig og liberalt samfunn.

KRD bør vurdere å forenkle reglene for søknadspliktig bruksendring innen boligformålet, feks fra «vanlig bolig» til bofellesskap («hyblifisering»). Pr i dag er det slik at enhver form for bruksendring må omsøkes av fagperson (arkitekt e.l.) og slik jeg har fått det forklart av arkitekt, utløses automatisk alle kravene i TEK17 for hele boligen ved søknad om bruksendring av enhver art. Da man laget reglene for søknad om bruksendring, tenkte man kanskje på bruksendring fra næring til bolig eller fra andre formål til bolig. I slike tilfeller vil det jo være naturlig å måtte forholde seg til alle kravene i TEK17 og ha et krav om at fagperson må stå som ansvarlig søker. Men for bruksendring fra «vanlig bolig» til bofellesskap («hyblifisering») synes disse kravene å være «overkill». Hvis en seksjonseier av en seksjon i en eldre bygård får Sameiets tilslutning til å bygge om en leilighet til et bofellesskap i et slikt omfang at søknadsplikt utløses, skal hun/han da måtte hyre arkitekt og måtte innfri alle kravene i TEK17 for hele boligen, for å sette opp noen lettvegger? I praksis vil det si at svært enkle tiltak vil kunne koste mange 10-tusener – kanskje 100-tusener – i byggesøknad samtidig som risikoen for å få avslag kan være stor. I forenklingens og avbyråkratiseringens ånd vil jeg oppfordre KRD til å se på om bruksendring fra vanlig bolig til bofellesskap («hyblifisering») (altså bruksendring innen boligformålet) bør kunne omsøkes av tiltakshaver/eier (ikke krav om fagperson), og om det i slike tilfeller må være greit at kravene i TEK17 kun gjelder det tiltaket dreier seg om og ikke hele boligen.

5.5. Forslag til endring i eierseksjonsloven

5.5.1. Forslag til endring

Eierseksjonsloven § 49 annet ledd ny bokstav f skal lyde:

f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Nøkkelordet er «vanlig». Hva i all verden er egentlig «vanlig». Er det et A4 mål som Storinget og regjeringen skal tre ned over hodene på folket? Definisjonen av «vanlig» bør i dette tilfellet være vid. Det er vanlig med kjernefamilier, det er ikke uvanlig at en vennegjeng går sammen og kjøper bolig og kanskje også leier ut noen rom til enda flere venner i tillegg, det er vanlig (og sosialt og økonomisk fordelaktig) med bofellesskap, det er vanlig med enkeltpersonhusholdinger og det er vanlig med storfamilier.

I et tolerant, mangfoldig og liberalt samfunn kan man ikke innskrenke «vanlig» til et eller annet trangt ideal. Jo mer alt mulig skal gjøres «vanlig», jo mindre valgfrihet og selvbestemmelse for den enkelte. Det gjelder også – ikke minst – hvordan folk skal bo, hvor mye penger de skal bruke på å bo, hvem de skal bo sammen med, hvor de skal bo og om de skal eie eller leie. Hvorfor i all verden skal staten regulere dette? Når iveren etter å regulere folks liv tar overhånd bør noen og enhver spørre selv om ikke folk flest har det best når de får bestemme selv.

Grunnlaget for likevel å regulere folks liv, må være å beskytte folk mot hverandre. Men da må det altså være noe å beskytte. At enkelte ikke tåler se en ungdom i oppgangen sin, eller at noen steker et egg når man kommer hjem kl 23:00 etter kveldsvakt på jobben og at det derfor osler litt stekelukt ut av kjøkkenvinduet i en seksjon og opp forbi soveromsvinduet til en annen seksjon, utgjør ikke et rimelig krav om statens beskyttelse. Det er mye rart ute og går blant sameiere og toleransen har ofte trange kår.

Jeg tillater meg å fremme følgende forslag til mer moderat og liberal formulering for nytt punkt f):

*f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for **vesentlig** flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning*

En slik mer moderat og liberal formulering bør så følges opp med forskrifter eller presiseringer i forarbeidene som tydelig avklarer grensene for hva som er vanlig og IKKE krever 2/3 flertall på årsmøtet OG hva som er uvanlig og krever 2/3 flertall på årsmøtet.

5.5.2. Nærmere om forslaget

Eierseksjonsloven regulerer bolig og eiendom som har stor økonomisk og velferdsmessig betydning for mange. En regel som begrenser seksjonseiers rett til å bygge om og leie ut til hvem (og hvor mange) han vil, vil representere et inngrep i den frie eierrådigheten. I perioder med vekst i boligprisene, kombinert med lave kostnader ved å betjene gjeld, har investorer økte insentiver om å plassere penger i bolig.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Intensivene til å plassere penger i bolig har blitt redusert de siste årene, i og med regjeringens politikk for økt formuesskatt på utleieboliger (sekundærboliger). Skatteverdien (skattegrunnlaget for beregning av formuesskatt) har økt gradvis fra tidligere 40% til 90% (i realiteten ofte 100%) av markedsverdi. Det er for tidlig å slå fast effektene av dette, men allerede nå er det blitt mindre lønnsomt å investere i utleieboliger. Med de reguleringene som er foreslått i dette høringsnotatet kan det i verste fall bli «to tette og en badehet», der summen av økt formuesskatt og reguleringer som reduserer både topp- og bunnlinje for utleiere blir slik Ronald Reagan i sin tid beskrev Demokratenes politikk i USA:

If it moves - tax it!

It it continues to move - regulate it!

It it stops moving - subsidize it!

Og det er der jeg nå frykter at vi skal komme: Hvis privatpersoner og selskaper ikke skal tillates å drive lønnsom og ansvarlig utleie av bofellesskap ("hyblifisering"), så får politikerne bare forberede seg på å finne penger på offentlige budsjetter til flere studentboliger, sosialboliger, stønader osv.

Flere utleiende, ofte profesjonelle, benytter muligheten til å kjøpe opp større leiligheter i eierseksjonssameier, for så å dele disse opp i flere hybler/soverom. Noen ganger kjøper en investor opp hele bygårder, og deler opp leilighetene på denne måten. Formålet er ofte å kunne leie ut til flest mulig, og dermed få høyere leieinntekter enn om den samme leiligheten hadde vært utleid uten oppdeling. I et fritt marked skal det være mulig å tjene penger på ulike måter, og å sikre god avkastning på investeringer. Samtidig er det viktig å legge forholdene til rette for at folk skal ha trygge og gode bomiljøer. Departementet tar som utgangspunkt at forslag til nye regler om hyblifisering må utformes slik at de gir en god balanse mellom privat eiendomsrett på den ene siden, og hensynet til et godt bomiljø, bokvalitet og sikkerhet på den andre siden.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette er bra, men hensynet til den store gruppen av sårbare boligsøkende med svak økonomi må også – ikke minst – tillegges betydelig vekt. Som nevnt trengs her en utredning for å overskue konsekvensene av de lovendringsforslagene KRD vurderer å legge frem for Stortinget.

Etter vår vurdering bør en regel som regulerer adgangen til hyblifisering i eierseksjonsloven, utformes slik at seksjonseier beholder den alminnelige og vide adgangen til å råde rettslig over sin seksjon, også i form av utleie. Hyblifisering kan også bidra til å dekke boligbehov til studenter, pendlere og andre.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Siste setning over er en kraftig underdrivelse av virkeligheten. Bare i Oslo alene er det ca 80.000 heltidsstuderende, og kun 10.000 studentboliger (dekningsgrad på kun 13%). En del heltidsstudenter bor selvsagt hjemme, men titusenvise av studenter bor i en eller annen form for hybel og de langt fleste leier et rom i et bofellesskap. I tillegg kommer pendlere «og andre», herunder enslige som kommer ut av samlivsbrudd, enslige som er under integrering og enslige som sparer alt de kan for å bygge egenkapital til egen bolig og derfor trenger lavest mulig husleie.

Det er INGEN tvil om at det store antallet av bofellesskap («hyblifisering») i byene dekker et STORT omfattende boligbehov. Å understå dette vil være å fornekte virkeligheten.

En regel som begrenser adgangen til hyblifisering må derfor utformes slik at den kun rammer den mest intensive formen for bruk av boligseksjonen og som kan føre til bomiljøproblemer for naboene.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette er den klokeste setningen i dette høringsnotatet, men avslutningen «...som kan føre til bomiljøproblemer» bør heller lyde «...som påviselig vil føre til bomiljøproblemer.» Det skal jo ikke mye til for å hevde at noe «kan» føre til noe annet. Bevisbyrden bør være tyngre enn rent hypotetiske antakelser, dersom seksjonseiers råderett skal settes til side.

Forslag til ny regel innebærer at sameiene skal treffe beslutninger om hyblifisering selv, gjennom vedtak med kvalifisert flertall på årsmøtet. Sameiene får dermed mulighet til å påvirke omfanget av hyblifisering i sitt sameie.¹⁵

¹⁵Tilsvarende argumentasjon ble også fremhevet i forbindelse med Kommunal- og forvaltningskomiteens behandling av eierseksjonsloven og anmodningsvedtaket på Stortinget, jf. Innst. 308 L (2016-2017) punkt 3.16 og 3.24.

Hensynet til bomiljøet

Formålet med den foreslåtte regelen er å *hindre bomiljøproblemer* som følge av intensiv bruk/utleie av en boligseksjon. Å sikre interessene til eierseksjonssameiet som fellesskap er også ett av formålene til eierseksjonsloven, jf. lovens § 1. Vi foreslår at årsmøtet må godkjenne hyblifisering av den enkelte bruksenhet med to tredjedels flertall. En slik regel vil innebære at sameiet involveres *før* en leilighet blir bygd om eller tilrettelagt for at mange personer kan bo der. Vi antar at en slik regel kan hindre at det etableres såkalte "utleiemaskiner" i boligsameier, dersom dette ikke er ønsket av øvrige seksjonseiere. Ved at en slik sak må tas opp på årsmøtet, kan forslaget til ny bestemmelse også legge til rette for at sameiet finner "mellomløsninger" som lettere kan aksepteres av alle. I så måte kan forslaget ha en preventiv effekt med hensyn til konflikter.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Forutsatt at listen for å definere en boform og antall beboere som «uvanlig» eller «hyblifisering» legges rimelig høyt, er kravet om 2/3 flertall på årsmøtet fornuftig. Legges den for lavt, vil den nye regelen skape flere problemer enn den løser. Jeg viser til mine ovenstående kommentarer.

Uansett må en slik NY regel IKKE på noen måte gis tilbakevirkende kraft på bofellesskap som er bygget før regelen trer i kraft.

Etter gjeldende rett må årsmøtet, med minst to tredjedels flertall, godkjenne ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover "vanlig forvaltning og vedlikehold", jf. § 49 annet ledd bokstav a. Også ombygging av bruksenheter omfattes av bestemmelsen, selv om seksjonseierne i utgangspunktet har full rådighet over egen seksjon. For eksempel må ombygging som medfører endringer i bærende konstruksjoner, eller som på annen måte berører fellesanlegg eller andre bruksenheter, godkjennes av styret eller årsmøtet. Departementet antar derfor at en del tilfeller med ombygging/oppdeling i hybler allerede omfattes av denne bestemmelsen. Slike tiltak vil som hovedregel også være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsens rekkevidde med tanke på arbeider inne i bruksenheter, er imidlertid uklar. Forslaget til ny regel vil ha et videre anvendelsesområde, hvor fokuset er på endringer som øker antallet som kan bo i bruksenheten.

Vi antar at det vil være relativt enkelt for øvrige seksjonseiere å oppdage om det flytter inn mange personer i en bruksenhet, i alle fall hvis dette skjer etter at det er utført arbeider inne i bruksenheten. Dersom seksjonseieren ikke har brakt en slik ombygging (eller tilrettelegging) inn for årsmøtet, vil det være et mislighold. En eller flere av de øvrige seksjonseierne kan da kreve at saken behandles på årsmøtet.

Hva er "vanlig" for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning?

Forslaget til regulering bygger på at det skal være en viss terskel for når en ombygging eller tilrettelegging må godkjennes av årsmøtet. Det må være tale om en endring som muliggjør at flere personer enn det som er *vanlig* for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning kan bo i bruksenheten.

I forslaget legger vi til grunn at seksjonseier fortsatt skal kunne velge om han/hun vil leie ut til en husstand i form av en familie med voksne og barn, eller til flere enkeltstående personer, for eksempel studenter. Selv om andre beboere ville

foretrukket at seksjonen ble leid ut til en barnefamilie, i stedet for til et bokollektiv av studenter, må ikke seksjonseier bringe dette inn for årsmøtet så lenge antall studenter står i rimelig forhold til størrelsen og romløsningen i boligen.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette er bra. Lovendringene må ikke være diskriminerende på HVEM som kan bo i eierseksjoner, men utleierye av bofellesskap bør ha bedre muligheter til å avslutte leieforhold med enkelt-medlemmer av bofellesskap som oppfører seg i strid med leiekontrakten og ikke tar hensyn til sine omgivelser, enn det husleieloven gir grunnlag for i dag. F.eks. Bør gjentatte brudd på boligsameiets husordensregler, etter skriftlig advarsel, kunne gi utleierye rett til å heve leieavtalen etter reglene i hsl §9-9 (utflytting senest 14 dager etter melding om heving er sendt). Dette vil øke utleieryens mulighet til å ta sitt ansvar som seksjonseier, håndheve husordensreglene overfor leietakere og sikre et godt bomiljø.

Seksjonseier skal fortsatt ha rett til å foreta mindre bygningsmessige endringer inne i bruksenheten. For eksempel kan et stort soverom deles av med en lettvegg, slik at det blir to mindre soverom. Dette vil være "vanlig" for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning. I større leiligheter, med flere stuer, vil det i utgangspunktet også være innenfor det som er "vanlig" å omgjøre den ene stuen til soverom. Dersom bruksenheten bygges om slik at det ikke er stue/felles oppholdsrom igjen (fordi alle rom utenom kjøkken og bad brukes som soverom), vil man imidlertid være *utenfor* det som er "vanlig" i henhold til den foreslåtte regelen. En slik ombygging vil derfor kreve godkjenning av årsmøtet.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette er ikke bra. Årsmøtets rett til å kreve godkjenning bør begrenses til der antallet beboere går vesentlig ut over det som er «vanlig». Om et bofellesskap bygges slik at hver hybel har sin egen stuekrok/oppholdsdel ELLER har en felles stue bør være øvrige seksjonseiere og årsmøtet uvedkommende. Det kan IKKE argumenteres godt for at en løsning med felles stue har mer positiv innvirkning på bomiljøet i Sameiet, på nærområdet eller på Sameiets fellesområder, enn en løsning med oppholdsdel/stuekrok på hvert rom i et bofellesskap. Tvert i mot kan det argumenteres godt for at krav om – særlig en STOR – felles stue vil føre til mer fest (vorspiel/narchspiel), nattebråk og uro, enn et bofellesskap UTEN felles stue og MED oppholdsområder/stuekroker inne på hver hybel. På dette punktet mener jeg departementet ikke har tenkt seg om. En påstand om at felles oppholdsrom (stue) gir bedre bomiljø for beboere internt i bofellesskapet og/eller for øvrige beboere i sameiet, har IKKE støtte i de erfaringer vi som driver med utleie av bofellesskap har gjort oss over lang tid. Det er nemlig like åpenbart at et bofellesskap uten felles stue (men med egne oppholdsområder på rommene/hyblene) lager mindre bråk enn et bofellesskap med stor felles stue vil gjøre, som at bilister kjører på veien og ikke i terrenget. Infrastruktur påvirker atferd.

Det sentrale er, som departementet skriver over, at «Formålet med den foreslåtte regelen er å hindre bomiljøproblemer som følge av intensiv bruk/utleie av en boligseksjon». Vel, da må jo det være fokus og ikke en forestilling om hva som er en ideell boform eller organisering av et bofellesskap. Det bør både departementet, kommunene og boligsameiene heller overlate til oss som har greie på det. Kravet til seksjonseierne bør være å bruke seksjonen på en slik måte at formålet her oppnås. Akkurat hvordan det skal skje, bør være den enkelte seksjonseiers ansvar og myndighet. Sameiet bør dog gis sanksjonsmulighet dersom seksjonseier ikke oppfyller plikten til å opprettholde et godt bomiljø.

Forslaget omfatter ikke bare bygningsmessige endringer. Også annen *tilrettelegging* for at flere personer kan bo i bruksenheten omfattes av forslaget.

Slik tilrettelegging kan for eksempel være å sette inn flere (køye)senger i stuen. Det kan også være å dele av rom med skillevegger eller gardinoppheng, slik at mange kan bo på hvert rom.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette støttes 100%. Jeg mener at også de som bor i bofellesskap bør ha krav på å bo i en bolig av god kvalitet. I de siste årene har jeg derfor ved ombygging/oppdeling investert ekstra mye i å gi rommene i våre bofellesskap ekstra god lydisolering, ekstra god brannsikring og regler/systemer for leietakers bruk, renhold og vedlikehold av boligen som er en del av leiekontrakten og er etablert allerede ved innflytting.

Når det gjelder den nærmere vurderingen av hva som er "vanlig", kan det hentes en viss veiledning fra husleieloven § 7-1, om at utleier kan nekte leietaker opptak i husstanden dersom "husrommet klart blir overbefolket". Av forarbeidene¹⁶ fremgår at behovet for en slik begrensning kan være av hensyn til bomiljøet, og at vurderingen må skje basert på en *konkret helhetsbedømmelse*, hvor det blant annet legges vekt på boligens størrelse og om det er barn eller voksne.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette er litt verre. Hva menes med «legges vekt på...om det er barn eller voksne»? Mener KRD å si at det kan tillates flere personer i en bolig, dersom disse er barn/ungdommer i en storfamilie enn om de feks er studenter? Finnes det belegg for å hevde at 7 travle studenter som både studerer, jobber, trener og sosialiserer utenfor boligen det meste av dagen, og dermed nesten aldri er hjemme (for annet enn å sove, dusje og spise) belaster bomiljøet mer, lager mer bråk, genererer mer søppel, bruker boligsameiets fellesarealer mer osv, ENN en stor barnefamilie med to voksne og fem barn? Kanskje det heller forholder seg motsatt; at barnefamilien romsterer, støyer og kaster bleier i et slikt omfang at nettopp barnefamilien belaster bomiljøet mer? Her må man holde seg unna alt som nærmer seg diskriminering og gjøre en ærlig analyse av realitetene i ulike boformer.

5.6. Forslag til endring i plan- og bygningsloven

5.6.1. Forslag til endring

Plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5 skal lyde:

5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og *deling av boenhet til hybler*,

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 skal lyde:

2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder *deling av boenhet til hybler*, byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,

¹⁶Ot.prp.nr. 74 (2007-2008) Om lov om endringer i husleieloven, punkt 9.4.

5.6.2. Nærmere om forslaget

Vi foreslår å flytte deler av innholdet i det som i dag er § 31-6 første ledd bokstav c over i lovens plandel. Forslaget innebærer for det første at det gis en direkte hjemmel i § 11-9 nr. 5 til å gi kommuneplanbestemmelser om deling av boenheter til hybler. For det andre innebærer forslaget at det gis en klar hjemmel til å gi samme type bestemmelser på reguleringsplannivå.

Hva innebærer deling av boenhet i "hybler"?

Forslaget angir at det kan gis bestemmelser om deling av boenhet til "hybler". Hva som ligger i dette begrepet danner rammene for hvilke bestemmelser kommunene kan vedta i kommune- eller reguleringsplan. Siden forslaget i praksis er en videreføring av gjeldende rett, vil tidligere forarbeider og rettspraksis knyttet til § 31-6 første ledd bokstav c, fortsatt kunne være relevant med hensyn til hva som er oppdeling i hybler.¹⁷

I likhet med eierseksjonsloven, kan eier etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om søknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom. Å ta i bruk kjeller eller loft som ikke tidligere er godkjent til boligareal (tilleggsdel), vil imidlertid kreve søknad om tillatelse.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Det sentrale og viktige her er å avklare hva som skal være søknadspliktig bruksendring og hva seksjonseiere/boligeiere skal ha lov til å gjøre uten å søke. Slik forslagene står nå, blir det ikke særlig tydeligere hvor grensen går, enn det er i dag – og i dag er det mildt sagt utydelig. Ergo blir det fortsatt kime til mye konflikt, misforståelser og sløsing med ressurser, med mindre det kommer tydelige grensedragninger i forskriftene. Det er selvsagt klokt å delegere til kommunene å kunne regulere deling av boliger til hybler, MEN det må av hensyn til privat eiendomsrett/seksjonseiers råderett og samfunnets behov for hybler og rom i bofellesskap formuleres klart i loven hva som minimum – uansett innholdet i lokale reguleringsplaner/kommunedelplaner – er TILLATT bruk av privat eiendom uten krav om søknadsplikt til det offentlige. Her må man også tenke på at vi er ETT land og ikke bare en ansamling av autonome kommuner/byer. Staten bør også beskytte enkeltmennesket, ikke bare kommunene! Poenget her er at det må være mulig for tilflyttende fra en kommune til en annen kommune å finne seg en bolig. Da kan man ikke tillate kommunene å vedta lokale reguleringer som stenger alle dører.

Kommunene må ikke gis så frie tøyler til å stramme inn, at enkeltmenneskets rettigheter og muligheter blir skvist.

Kravet om at alle boliger i dette land SKAL ha felles stue er dårlig begrunnet, jf mine kommentarer over. Derimot bør det være et krav om at alle boliger og alle beboere i en bolig skal ha oppholdsrom for opphold (ut over kjøkken og bad) også på dagtid, men der dette kravet kan løses på ulike måter, blant annet ved å sørge for nok plass til dagopphold innvendig på et rom (hybel) i et bofellesskap.

Også i forhold til pbl må det avklares hvor mange personer som minium kan bo i en bolig (pr m2), FØR det utløser krav om søknadspliktig bruksendring med alle de kostnader og vanskeligheter som der oppstår. Her må departementet rydde opp!

¹⁷Se for eksempel Somb-1993-60, som inntatt i RG 1995 s. 1198 (gjelder samme sakskompleks).

Kommunene skal føre opplysninger om boliger inkludert hybler i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25 første og andre ledd. Kommunen skal under dette tildele hver bolig et bruksenhetsnummer. Nummeret er en del av boligens offisielle adresse. Registrering av bolig i matrikkelen baseres på faktisk bruk, og sammenfaller ikke nødvendigvis med hva som er en godkjent boenhet etter plan- og bygningsloven. Utleierom skal ikke ha egen adresse og registreres ikke.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette er forvirrende. «Hybler» skal føres i matrikkelen, mens «Utleierom registreres ikke». Jeg kan ikke se at departementet har definert forskjellen noe sted i notatet. Tvert i mot er det gjennomgående at departementet omtaler utleierom som hybler i hele høringsnotatet. Hvis en «hybel» er en egen boenhet, så er jo dette greit, men i det overstående har departementet konsekvent snakket om at oppdeling av en bolig, feks en selveierseksjon, til flere utleierom og definert dette som «hyblifisering».

Dette er både rotete og uklart. Jeg tror det enkleste, beste og mest forutsigbare vil være om KRD bestemmer seg for en sjablong som definerer at MER enn X antall beboere pr m2 = «hyblifisering» og dermed søknadspliktig bruksendring og at MINDRE enn X antall beboere pr m2 = «vanlig bolig og vanlige bofellesskap» som kan dannes uten å søke om bruksendring og dermed heller ikke krever noen form for registrering i matrikkelen.

Hva kommunen kan regulere gjennom plan

Som nevnt under punkt 6.2, finnes det ikke en formell juridisk definisjon av "hybel" i plan- og bygningslovgivningen. En vanlig språklig forståelse av begrepet "hybel" er at dette er et enkeltrom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad og wc enten med andre "hybler", eller med brukeren(e) av primærboligen.¹⁸ Hybelen er en del av boligen (samme boenhet) og inngår i samme branncelle.

Det er derfor naturlig å skille mot en oppdeling som gjør at det dannes flere *selvstendige* boenheter, jf. byggesaksforskriften § 2-2 jf. § 20-1 første ledd bokstav g. Det er ikke avgjørende om hybelen har eget bad og/eller kjøkken, så lenge hybelen ikke tilfredsstiller kravene til selvstendig boenhet, og ikke utgjør egen branncelle. Dersom for eksempel boenheten har alle hovedfunksjoner for bolig, men ikke egen inngang, vil det fortsatt være tale om en hybel – og dermed noe kommunen kan vedta bestemmelser om i henhold til forslaget til nye regler.

Derimot vil kommunen ikke kunne gi bestemmelser i plan om *hvem* som disponerer en boenhet. Kommunen kan for eksempel ikke gi bestemmelser som forbyr bofellesskap, eller familieboliger der det bor flere generasjoner mv.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette støttes 100%.

Lovforslaget vil bli presisert nærmere i byggesaksforskriften

Vi vil foreslå endringer byggesaksforskriften som klargjør når endring, herunder hyblifisering, av boenheter utløser krav om bruksendringstillatelse etter plan- og bygningsloven.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

¹⁸Dette er lagt til grunn blant annet i KMDs tolkningsuttalelse i sak 15/1439-2.

Bra! Og da gjelder det å ta en liberal, forsiktig og moderat tilnærming, som sikrer mangfold, privat eiendomsrett, hensynet til samfunnets behov for et betydelig tilbud av rom i bofellesskap og at forskriften løser flere problemer enn de skaper.

5.7. Økonomiske og administrative konsekvenser

Utleie av "hyblifiserte" boligseksjoner kan gi langt høyere leieinntekter enn utleie til andre husstander som barnefamilier, studentkollektiv e.l. Forslaget vil derfor kunne innebære tapte inntekter for seksjonseiere og investorer/næringsdrivende som driver denne typen virksomhet.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette er riktig, men ufullstendig vurdert. En bolig som er kjøpt og bygget om til bofellesskap med 100% lånefinansiering vil ha store kostnader. Selv om inntektene også er store, blir ikke marginen/overskuddet – etter fellesutgifter, strøm, Internett, møblering, vedlikehold, reparasjoner, lønn, renteutgifter m.m. - særlig mer enn hva det må være for å betale ned på gjelden. Dersom topplinjen tvinges ned gjennom offentlige inngrep og reguleringer (færre beboere/rom), kommer utleieren fort i kontakt med «break even» og vil da bli nødt til / foretrekke å selge/avvikle, og heller begynne med noe annet.

Selv om investeringen fortsatt skulle være «lønnsom» hvis man legger til grunn verdistigning på boligen, så er det et tvilsomt forretningscase gitt at inflasjonen kan bli like høy eller høyere enn verdiutviklingen på boliger og den nyinnførte formuesskatten på utleieboliger (sekundærboliger). Dessuten skal regningene betales, og da må det være likviditet i virksomheten. Man kan ikke betale verken fellesutgifter, renter, eiendomsskatt eller formuesskatt med verdier som ligger i eiendommene.

Nå vil de færreste kjøpe en utleiebolig med 100% lånefinansiering, men i mikroøkonomi er det alltid en selvsagt øvelse å regne på «alternativ-kostnaden». Man investerer selvsagt der avkastningen synes å bli størst.

Dersom marginene på utleie av bofellesskap blir for svake, vil det åpenbart bli langt færre bofellesskap på markedet. Da blir det en betydelig reduksjon i tilbudet av rom / hybler (hva departementet mener er forskjellen mellom utleierom og hybler er fortsatt helt uklart for meg) i bofellesskap, som igjen vil 1) drive prisene oppover og 2) tvinge mange i den sårbare målgruppen for bofellesskap til å leie større og dyrere boliger. Følgelig kan dette også få konsekvenser for offentlige budsjetter til sosialstøtte, bostøtte o.l. Foresatte til borteboende studenter og andre unge voksne vil også kunne bli indirekte rammet, ved at de kjenner seg tvunget til å stille opp økonomisk for sine voksne barn og dermed får en økt økonomisk belastning sammenlignet med i dag.

Ettersom det ikke finnes statistikk over omfanget av hyblifisering, er det usikkert hvilke økonomiske konsekvenser forslaget vil ha. Departementet legger til grunn at omfanget er moderat, og at konsekvensene av forslaget dermed blir moderate.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dette er en korrekt analyse dersom listen for antall beboere/rom/hybler pr m2 i bofellesskap legges høyt, liberalt og moderat. Dersom den legges lavt, illiberal og radikalt, vil konsekvensene bli betydelige.

Å regulere hyblifisering i eierseksjonsloven kan potensielt føre til et noe lavere tilbud av utleieboliger, og da særlig små boliger/hybler. Med dagens moderate omfang er det imidlertid ikke sannsynlig at endringen vil ha betydelige konsekvenser for bolig- og leieprisene.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dersom departementet hindrer alle muligheter for tilbakevirkende kraft, er jeg enig i dette. Da opprettholdes jo status quo. Skulle sameieårsmøtene derimot få rett til å kreve godkjenning av ombygginger – og utleie av slike – som er foretatt før lovendringen iverksettes og gis tilbakevirkende kraft, vil konsekvensene bli betydelig og konfliktnivået høyt.

Forslaget i plan- og bygningsloven innebærer at adgangen til å regulere hyblifisering blir en del av det ordinære plansystemet. Dette kan tydeliggjøre kommunens rolle og mulighet for å ivareta boligpolitiske hensyn gjennom kommune- og reguleringsplan, og dermed gi kommunen et bedre grunnlag for å styre bruken av boligmassen etter behov og ønske. Forslaget kan også bidra til et mer stabilt og trygt bomiljø. Næringsdrivende, som kjøper bygårder/eiendommer for å dele opp og leie ut til flest mulig, vil imidlertid kunne oppleve at de endrede reglene begrenser deres handlingsrom. Vi legger imidlertid til grunn at dette ikke gjelder mange næringsdrivende, og at konsekvensene uansett er av begrenset omfang.

For øvrig er forslaget i plan- og bygningsloven i stor grad en videreføring av gjeldende rett. Departementet antar at forslaget ikke vil ha særskilte økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige eller private.

Kommentar fra FIDAN Eiendom v/Nordan Helland:

Dersom departementet sørger for tydelig avklaring av grensen for søknadspliktig bruksendring, og legger listen for slik søknadsplikt rimelig høyt og liberalt, vil både kommunene (planmyndighetene) og boligeieren spare både tid og penger.