



# Representantforslag 140 S

(2014–2015)

fra stortingsrepresentantene Jan Bøhler, Marianne Marthinsen, Marit Nybakk og Truls Wickholm

Dokument 8:140 S (2014–2015)

## Representantforslag fra stortingsrepresentantene Jan Bøhler, Marianne Marthinsen, Marit Nybakk og Truls Wickholm om endring i eierseksjonsloven – demokrati i sameier for å hindre spekulasjon i utleie og oppkjøp

Til Stortinget

### Bakgrunn

I Oslo og andre storbyer opplever beboere i sameier en rekke utfordringer i bomiljøet som henger sammen med eierseksjonsloven. Sameiene peker på en stadig økende spekulativ utleie som medfører konflikter og til dels farlige situasjoner knyttet til brann, vannskade og generell utrygghet. Det man nå ser var ikke kjente problemstillinger på det tidspunktet eierseksjonsreglene ble utarbeidet, men det undergraver i dag den store statlige og kommunale innsatsen som er lagt ned gjennom blant annet områdesatsingene og boligsosialt utviklingsprogram.

Mange steder i Oslo registreres en ny type utleie eller framleie av boliger. Det fins mange eksempler på omfattende ombygging av tradisjonelle familieboliger i både blokkbebyggelse og rekkehus, hvor boligene omgjøres til mange små rom som så leies ut enkeltvis. Dette medfører at en vanlig blokkleilighet som opprinnelig ble bygget til en familie på 4–5 personer, blir omgjort til bokollektiv (hybler) for opp til tjue personer. Dette medfører en belastning på elektrisk anlegg, ventilasjon og avløp som medfører skade og fare, og det er opplyst om flere branntilløp og vannskader som følge av dette. Fordi stue og andre fellesrom er bygd om til små private rom, blir balkongene brukt som eneste fellesrom på døgnbasis året rundt, til sjenanse for øvrige beboere. Det er også stor

beboersirkulasjon og liten oversikt over hvem som er beboere til enhver tid. En vet ikke lenger hvem naboen er, og kortsiktige leietakere viser ofte liten interesse for å delta i dugnader og fellesskapsaktiviteter.

De fleste sameier har bestemmelser i sine vedtekter som regulerer omfanget av utleie, og disse er vanligvis blitt respektert. Men i de senere år har man sett flere tilfeller av at personer som kjøper opp flere leiligheter i et område med sameier for å bygge om til utleie, nekter å følge disse vedtektene. Når sameiene har prøvd sakene for retten, har det vist seg at eierseksjonsloven som forutsetter tilslutning fra alle, overstyrer beboervedtatte vedtekter. Derfor er det behov for en endring i selve loven, som gir sameiene mer demokrati og fellesskap – og mulighet for å vedta vedtekter som gjelder alle seksjonseiere.

I 2014 var en utredning med forslag om å endre dagens eierseksjonslov på høring. Det gjelder blant annet begrensningen i lovens § 22, hvor det ikke er tillatt å erverve mer enn to seksjoner i samme sameie. Selv om denne bestemmelsen ikke hindrer kreative ervervelser gjennom ulike eierkonstellasjoner, vil det å fjerne denne bestemmelsen åpne for at det vil være mulig å kjøpe opp hele blokker eller sameier. Dette vil kunne få svært uheldige følger for bomiljøene, særlig sett i lys av erfaringene knyttet til spekulativ ombygging av leiligheter. Under høringen har bydelsutvalg, sameier og bystyret i Oslo sendt inn høringssvar som tar opp hvordan sameiene kan få større mulighet til å hindre spekulative oppkjøp og ombygging av leiligheter for utleie til et uforsvarlig antall beboere.

Ifølge sameiene er det i hovedsak enkeltpersoner og noen små firmaer som dominerer som utleiere. De opplever at det er vanskelig å få kontakt med seksjonseier når det oppstår problemer og er behov for oppfølging av leilighet eller leietaker. Dermed blir

sameiene sittende igjen med problemene, ansvaret og ofte kostnadene. Dette er en betydelig utfordring for styrene og et hinder for å ivareta et godt bomiljø.

Det er også grunn til å sette spørsmålsteget ved forholdene til leietakerne i slike «boliger». Sameiene registrerer at det i hovedsak er de uten andre muligheter til å skaffe seg bolig, ofte studenter eller utenlandske arbeidstakere, som er leietakere. Nav, miljørettet helsevern og bydelenes boligseksjoner mottar jevnlig henvendelser fra beboere som har kommet i en situasjon der de har fått tildelt eller måttet leie seg rom i slike utleieboliger, der kvaliteten på boligen kan medføre helsefare.

Det er betydelige utfordringer knyttet til ombygging og utleie i en del sameier som dagens eierseksjonslov gjør det vanskelig å håndtere. Retten til å eie må ikke settes over retten til akseptable levekår og trygghet i eget bomiljø. Det er blitt et så stort omfang av utleie i noen sameier at det vekker stor bekymring blant beboere og i sameiene selv. Et høyt utleieomfang kan medføre at det er vanskelig å få flertall for helt nødvendige oppgraderingsprosjekter og medfølgende fellesutgiftsøkninger. I dagens eierseksjonslov er det krav om full tilslutning fra samtlige seksjons-

eiere for å gjøre endringer som innskrenker den frie råderetten til den enkelte eier. Dette medfører at i et sameie på 300 boliger kan én enkelt seksjonseier stoppe endringer som de 299 andre vil måtte ønske å gjøre. Ett av forslagene fra sameier og bydelsutvalg i høringssvarene om lovforslaget er at 2/3 flertall på generalforsamlingen skal gi mulighet til å ivareta fellesskapets behov innenfor visse rammer.

## Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

1. Stortinget ber regjeringen legge fram forslag om endring av eierseksjonsloven, der sameiene får større mulighet til å hindre spekulative oppkjøp og ombygging av leiligheter for utleie/framleie til et uforsvarlig antall beboere.
2. Stortinget ber regjeringen opprettholde dagens begrensning i eierseksjonsloven om at ingen skal kunne eie flere enn to seksjoner i samme sameie.

18. juni 2015