



# Innst. 329 S

(2015–2016)

## Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:140 S (2014–2015)

### **Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om 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

#### **1. Sammendrag**

I dokumentet fremmes følgende forslag:

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.»

Det vises i dokumentet til at 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.

Mange steder i Oslo registreres en ny type utleie eller framleie av boliger, for eksempel omfattende ombygging av tradisjonelle familieboliger i både blokkbebyggelse og rekkehus, hvor boligene omgjøres til mange små rom som så leies ut enkeltvis.

De fleste sameier har bestemmelser i sine vedtekter som regulerer omfanget av utleie, og disse er van-

ligvis blitt respektert. 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. Forslagsstillerne peker på at det derfor er 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. Forslagsstillerne peker på at dette vil kunne få svært uheldige følger for bomiljøene.

Sameiene opplever at det er vanskelig å få kontakt med seksjonseier når det oppstår problemer og er behov for oppfølging av leilighet eller leietaker.

Det er også grunn til å sette spørsmålsteget ved boforholdene til leietakerne i slike «boliger».

Forslagsstillerne viser til at det er betydelige utfordringer knyttet til ombygging og utleie i en del sameier som dagens eierseksjonslov gjør det vanskelig å håndtere. Et høyt utleieomfang kan medføre at det er vanskelig å få flertall for helt nødvendige oppgraderingsprosjekter og medfølgende fellesutgiftsøkninger. 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.

Det vises for øvrig til dokumentet for nærmere beskrivelse av forslaget.

## 2. Komiteens behandling

Komiteen sendte i brev av 30. september 2015 representantforslaget til Kommunal- og moderniseringsdepartementet ved statsråd Jan Tore Sanner for vurdering. Statsrådets uttalelse følger av vedlagte brev av 3. november 2015. I tillegg har det kommet en uttalelse fra statsråden i vedlagte brev av 27. mai 2016.

## 3. Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Jan Bøhler, Stine Renate Håheim, Stein Erik Lauvås, Helga Pedersen og Eirin Sund, fra Høyre, Mudassar Kapur, Bjørn Lødemel, Ingjerd Schou og Marvin Wiseth, fra Fremskrittspartiet, Mazyar Keshvari og lederen Helge André Njåstad, fra Kristelig Folkeparti, Geir Sigbjørn Toskedal, fra Senterpartiet, Heidi Greni, fra Venstre, André N. Skjelstad, og fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen, viser til Representantforslag 140 S (2014–2015) fra stortingsrepresentantene Jan Bøhler, Marianne Marthinsen, Marit Nybakk og Truls Wickholm om endring i eierseksjonsloven.

Komiteen viser til at et lovutvalg i 2014 leverte et forslag til endringer i eierseksjonsloven. Departementet er for tiden i gang med å følge opp lovutredningen. Blant annet utredes hvorvidt ervervsbegrensning kan oppheves eller ikke, sameienes mulighet til å forby utleie, problemstillinger knyttet til hyblifisering og en rekke andre områder. Alt dette vil bli lagt frem for behandling i Stortinget gjennom en egen lovproposisjon i løpet av høsten 2016. Komiteen mener derfor det er hensiktsmessig å vente til saken kommer til Stortinget og man dermed får gjort en grundig vurdering av alle faktorer og en helhetlig behandling av ny eierseksjonslov.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at spørsmålet om å gjøre endringer i lovgivningen for sameier, slik at de får større mulighet til å hindre spekulative oppkjøp og ombygging av leiligheter til et uforsvarlig antall leietakere, ikke ble tatt opp i NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven. Da denne var på høring framhevet flere bydeler i Oslo denne problemstillingen, og et tverrpolitisk Oslo bystyre vedtok 17. desember 2014:

«Uavhengig av om man politisk mener at boligbehovet skal dekkes gjennom leie eller eie, ser Oslo kommune det som uheldig at en stor andel seksjoner

eies av en utleieinvestor for utleie i ett og samme eierseksjonssameie. Erfaringer fra Oslo, særlig fra Groruddalen, tilsier at økende utleie medfører konflikter. Spesielt gjelder dette der større ordinære familieleiligheter omgjøres til hybler/kollektiver for inntil 16 personer noe som medfører stor belastning på elektriske anlegg, ventilasjon og avløp. Ofte har denne utleieformen en meget stor beboersirkulasjon noe som er uheldig for bomiljøet i det enkelte eierseksjonssameie og bomiljøet generelt i området.»

Disse medlemmer vil også vektlegge hvordan Oslo bystyre beskriver hvilke konsekvenser omfattende oppkjøp for utleie kan få for demokrati og vedlikehold i sameiene:

«Oslo kommune påpeker at en utleieinvestor ofte vil ha andre mål for sameiet enn de øvrige seksjonseiere, og sette inntjening først. Har en utleieinvestor stor nok stemmeandel, kan det føre til at det blir vanskelig for øvrige sameierne å gjennomføre større vedlikeholdstiltak og tiltak som er verdifullt for bomiljøet og bidrar til økt bokvalitet og trivsel. I tillegg viser det seg også at utleieleiligheter representerer mer ustabile boforhold og bringer med seg større utfordringer når det gjelder overholdelse av husordensregler. Forholdene er ofte til en stor byrde og sjenanse for de øvrige seksjonseiere, og i særlig grad der en utleieinvestor ikke følger opp forpliktelsene overfor de øvrige sameierne. Der en utleieinvestor over tid kjøper opp seksjoner, kan de øvrige seksjonseiere etter hvert oppleve situasjonen som låst. Der en utleieinvestor har en stor andel av stemmene i sameiet, vil de øvrige ikke få gjennomslag for tiltak.»

Disse medlemmer vil understreke at de advarslene Oslo bystyre kommer med om hvordan boforholdene kan utvikle seg i områder med omfattende oppkjøp og utleie i sameiene, må tas på høyeste alvor. Det er viktig å forebygge at man ikke får tilstander en har sett i noen områder i Sverige og andre land med stor andel utleieboliger. Disse medlemmer mener derfor at regjeringen og Stortinget må følge opp når Oslo bystyre blant annet går inn for følgende:

«Oslo kommune ber departementet vurdere hvordan man kan redusere muligheten for å undergrave begrensninger i antall leiligheter en kan eie gjennom flere selvstendige rettssubjekter og stråmenn.

Oslo kommune finner på bakgrunn av erfaringer med hvordan utleievirksomhet i boligseksjoner i eierseksjonssameie kan påvirke bomiljøet, at vedtektsbestemmelser som gir adgang til utleie ikke kan avgjøres uten 2/3 flertall i sameiet. Oslo kommune mener en slik vedtektsbestemmelse er av en så viktig karakter for bomiljøet at den ikke bør avgjøres med simpelt flertall.

Oslo kommune mener det fremmer gode bomiljøer, vedlikehold, sparing og velstandsfordeling at flest mulig eier sin egen bolig. Det er ikke et mål for kommunen å legge til rette for økt eierkonsentra-

sjon og utleievirksomhet i seksjonerte bolig-sameier.»

Disse medlemmer mener det vil være uheldig om Stortinget får til behandling en lovproposisjon om eierseksjonsloven som varslet høsten 2016, uten at det foreslås grep som kan forebygge den utviklingen et tverrpolitisk Oslo bystyre har tatt opp på en grundig og omfattende måte. På denne bakgrunn viser disse medlemmer til Representantforslag 140 S (2014–2015) og fremmer følgende forslag:

«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.»

«Stortinget ber regjeringen opprettholde dagens begrensning i eierseksjonsloven om at ingen skal kunne eie flere enn to seksjoner i samme sameie.»

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti støtter intensjonen i forslaget og mener at det er behov for raske og effektive tiltak for å stoppe hyblifiseringen slik representantforslaget tar opp. Disse medlemmer mener det må gjennomføres regelendringer for å sikre dette og at det haster, og forutsetter at forslaget til regjeringen kommer så raskt som overhodet mulig.

#### **4. Forslag fra mindretall**

##### **Forslag fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti:**

###### *Forslag 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.

###### *Forslag 2*

Stortinget ber regjeringen opprettholde dagens begrensning i eierseksjonsloven om at ingen skal kunne eie flere enn to seksjoner i samme sameie.

#### **5. Komiteens tilråding**

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til dokumentet og råder Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

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 – vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 31. mai 2016

**Helge André Njåstad**

leder

**Mudassar Kapur**

ordfører

Vedlegg 1**Brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet v/statsråden  
til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 3. november 2015****Dokument 8:140 S (2014–2015) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Böhler, Marthinsen, Nybakk og Wickholm om endring i eierseksjonsloven**

Jeg viser til representantforslag som nevnt i overskriften, oversendt hit ved brev 30. september 2015 fra Kommunal- og forvaltningskomiteen.

Representantene ber regjeringen legge frem forslag om endringer i eierseksjonsloven, slik at sameiene får større mulighet til å hindre "spekulanter" i å kjøpe opp og bygge om leiligheter "for utleie/frambleie til et uforsvarlig antall beboere". Representantene ber også regjeringen om å opprettholde ervervsbegrensningen i dagens eierseksjonslov.

Som representantene er kjent med, leverte et lovutvalg i august 2014 et forslag til endringer i eierseksjonsloven. Utvalget foreslo blant annet å oppheve nevnte ervervsbegrensning. Departementet er midt i arbeidet med å følge opp lovutredningen. Vi utreder for tiden hvorvidt ervervsbegrensningen bør oppheves eller videreføres, om det skal gis helt nye regler som gir sameiene mulighet til å forby utleie og den såkalte hyblifiseringsproblematikken. Problemstillingene vil, sammen med en rekke andre temaer, bli grundig utredet og deretter vurdert i den lovproposisjonen som etter planen skal legges frem for Stortinget høsten 2016. Det er hensiktsmessig at de utfordringene som er omtalt i representantforslaget blir vurdert og behandlet sammen med øvrige deler av eierseksjonsloven

**Vedlegg 2****Brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet v/statsråden  
til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 25. mai 2016****Svar på Dokument 8:140 S (2014-2015)**

Jeg viser til brev fra Stortingets kommunal- og forvaltningskomite 30. september 2015. Komiteen ber om min vurdering av et representantforslag fra stortingsrepresentantene Jan Bøhler, Marianne Marthinsen, Marit Nybakk og Truls Wickholm datert 18. juni 2015, jf. Dokument 8:140 S (2014–2015). Forslaget går ut på å gjøre endringer i eierseksjonsloven som kan gi sameiene bedre mulighet til å "hindre spekulasjon i utleie og oppkjøp".

**1. INNLEDNING**

Representantene skriver at beboere i sameier i Oslo og andre storbyer opplever 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. Representantene er bekymret for at dette undergraver den store statlige og kommunale innsatsen som er lagt ned gjennom blant annet områdesatsingene og boligsosialt utviklingsprogram.

La meg først understreke at regjeringen er enig med representantene i at det er viktig å legge forholdene til rette for at folk som bor tett i borettslag og eierseksjonssameier skal ha gode og trygge bomiljøer. For regjeringen er det derfor viktig at den rettslige reguleringen av slike kollektive boformer er god.

Det pågår for tiden et større lovarbeid knyttet til nettopp eierseksjonsloven i departementet. Lovarbeidet bygger på en utredning fra et lovutvalg som i august 2014 foreslo en del endringer i eierseksjonsloven. Ett av utvalgets forslag var å oppheve forbudet mot å kjøpe flere enn to seksjoner i ett og samme eierseksjonssameie - også omtalt som ervervsforbudet eller ervervsbegrensningen. Departementet vil gi en bred omtale av forslaget i den lovproposisjonen som skal legges frem for Stortinget til høsten. I mitt svar på representantforslaget her vil jeg derfor begrense meg til å fremheve noen av de hensynene som gjør seg gjeldende, uten å forskuttere de vurderingene og konklusjonene som vil komme i lovproposisjonen.

**2. ERVERVSBEGRENSINGEN**

Representantforslaget lyder slik:

*Stortinget ber regjeringen opprettholde dagens begrensning i eierseksjonsloven om at ingen skal kunne eie flere enn to seksjoner i samme sameie.*

Etter dagens lov er det altså forbudt å kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Formålet med ervervsbegrensningen er å hindre at én seksjonseier får en dominerende rolle i et sameie på bekostning av de øvrige seksjonseierne når beslutninger skal tas. Det har vært omdiskutert om regelen er egnet til å oppnå dette formålet.

Kommunal- og arbeidsdepartementet foreslo å fjerne regelen ved forrige lovrevisjon.<sup>1)</sup> Hovedbegrunnelsen for forslaget den gangen var nettopp at ervervsbegrensningen syntes lite egnet til å oppnå formålet. Departementet viste til at en investor som ønsker å erverve flere seksjoner står fritt til å etablere flere aksjeselskaper i ervervsøyemed og med at det er vanskelig å hindre at den egentlige kjøperen benytter stråmenn for samme formål. Under Stortingets behandling ønsket komitéens flertall (Ap, KrF, SP og SV) likevel å beholde regelen. Begrunnelsen var at "avskaffelsen av bestemmelsen kan føre til at flere seksjoner kan kjøpes for investering, spekulasjon og utleie, og [flertallet] ser dette som lite heldig".<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Ot. prp. nr. 33 (1995-96) side 86-87.

<sup>2)</sup> Innst. O. nr. 57 (1996-97) side 14.

Et samlet lovutvalg foreslo å oppheve regelen i NOU 2014: 6.

Høringsinstansene er splittet i sitt syn på forslaget. Høringsinstansenes syn vil bli nærmere redegjort for i den kommende lovproposisjonen.

Jeg er enig med forslagsstillerne i at det kan anføres noen argumenter for å beholde dagens regel, blant annet ser jeg representantenes poeng når det gjelder hensynet til *bomiljøet*. Det er imidlertid flere argumenter, både mer prinsipielle og rent praktiske, som gjør seg gjeldende og som må veies mot hverandre. Jeg vil komme tilbake til disse i en grundig vurdering av om ervervsbegrensningen bør oppheves, slik lovutvalget har foreslått, eller videreføres, slik representantene tar til orde for, i lovproposisjonen som kommer til høsten.

**3. VEDTEKER SOM BEGRENSER UTLEIE?**

Jeg forstår representantene slik at de ønsker å endre eierseksjonsloven slik at sameiet får mulighet til å innføre vedtektsfestede begrensninger i retten til å leie ut egen boligseksjon uten dagens lovkrav om at alle seksjonseierne må være enige i det.

Mitt utgangspunkt er at en regel som gir eierseksjonssameiet en rett til å innføre begrensninger i utleieretten vil representere et vesentlig inngrep i den frie råderetten som følger av eierseksjonsloven § 22 første ledd. Det bør derfor foreligge gode grunner for eventuelt å innføre regler som gir et kvalifisert flertall av seksjonseierne rett til å begrense mindretallets rett til å leie ut egen boligseksjon. Om hensynet til bomiljøet er en så god grunn at det kan legitimere slike begrensninger i utleieretten, vil jeg vurdere nøye i den kommende lovproposisjonen.

#### **4. BØR HYBELUTLEIE BEGRENSSES GJENNOM STRENGERE KRAV TIL BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER?<sup>3)</sup>**

Representantene har også bedt regjeringen legge frem forslag om endring av eierseksjonsloven, der "sameierne får større mulighet til å hindre spekulative oppkjøp og ombygging av leiligheter for utleie / fremleie til et uforsvarlig antall beboere".

<sup>3)</sup> Flere av de høringsinstansene som kommer inn på problemstillingen omtaler dette som et spørsmål om å unngå "hyblifisering".

*Eierseksjonsloven* har 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. Etter *plan- og bygningsloven* § 31-6 kan kommunen gjennom kommuneplanbestemmelser bestemme at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å kunne slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler, se første ledd bokstav c.

Kommunen kan også i reguleringsbestemmelser for et bestemt område legge inn restriksjoner mot oppdeling av bolig til hybler, jf. *plan- og bygningsloven* § 12-7 nr. 2. På denne måten har kommunen mulighet til å regulere uønsket "hyblifisering". Ved enhver form for ombygging må dessuten seksjonseiere vurdere om tiltaket er søknadspliktig etter *plan- og bygningsloven*.

Jeg er opptatt av at kommunene skal ha de juridiske virkemidlene som er påkrevde for å unngå at det oppstår helsefarlige boforhold. I den kommende proposisjonen vil jeg vurdere om *plan- og bygningslovens* hjemler er gode nok til å forhindre dette, eller om det kan være grunn til å endre eller supplere de ovenfor nevnte reglene.



