



Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo 19.03.2019

UTLEIEVIRKSOMHET PÅ BRENN

Boligområdet på Brenna er etablert med grunnlag i Reguleringsplan S-2849, med Oslo kommune som tilrettelegger og selger. En del sentrale forutsetninger lå til grunn for dette: småhusbebyggelse med begrenset størrelse på hus og parkeringsplasser på egen tomt, beboerne skulle ha økonomisk ansvar for vedlikehold og drift av infrastrukturen som blant annet veier, vann, kloakk og gatelys. Infrastrukturen ble også dimensjonert for en viss mengde beboere og biler, bl.a. med smale veier uten fortau.

De siste årene har utviklingen gått i en svært uheldig retning ved at flere hus på området er omgjort/brukes som rene utleieboliger hvor eierne selv ikke bor i husene. Vi ser også at boliger blir kjøpt opp utelukkende for utleievirksomhet. Dette har ført til flere utilfredsstillende forhold. Her kan nevnes at infrastrukturen blir belastet i et helt annet omfang enn det som lå til grunn da området ble etablert. Veiene i området blir sterkere belastet ved at langt flere biler enn tidligere bruker området. Videre er belastningen på kloakkanlegget sterkt økende, med den konsekvens at velforeningen får høye kostnader til drift og vedlikehold. Det må også nevnes at velforeningen ikke har hjemmel i vedtektene til å kreve inn velkontingent som gjenspeiler antall beboere i husene.

Ut fra det vi har erfart så langt, kan en god del av utleievirksomheten være ulovlig ved at det strider mot både plan- og bygningsloven og reguleringsplanen for området:

- Flere av boligene er trolig ombygd uten tillatelse. For eksempel er rom som i utgangspunktet ikke er godkjent for varig opphold, tatt i bruk som boligareal uten at det er søkt om godkjenning.
- Det er foretatt endringer på fasaden som er i strid med reguleringsplanen, for eksempel at vilkåret om hel vegg mot nabo er brutt flere steder. Dette er gjort for å få boligen bedre tilpasset utleievirksomhet.
- En del av utleievirksomheten er å anse som næringsvirksomhet (hyppige utskiftinger av beboere), noe som er i strid med reguleringsplanen for området.

Styret i Brenna velforening er sterkt bekymret for denne utviklingen. Etter hvert kan det utgjøre en trussel mot de prinsipper og mål som etableringen av området er bygd på, herunder at området selv skal ha det økonomiske ansvaret for egen infrastruktur. Et slikt ansvar som er pålagt oss iht. kjøpskontraktene med Oslo kommune, krever en viss forutsigbarhet mht. befolkningsmengde og trafikk.

Styret vil arbeide aktivt for å bremse eller redusere utleievirksomheten i området. Vi vil i den forbindelse så langt som mulig skaffe oss oversikt over de boliger som vi mener driver ulovlig utleievirksomhet. I tilknytning til dette arbeidet er det nødvendig med en dialog med Oslo kommune. For skal vi lykkes i å gjøre noe med dette, er vi avhengige av en slik dialog. Vi har god erfaring med kontakten med Oslo kommune når det gjelder ulovlig bygging på våre fellesarealer, og har tro på at en slik kontakt også vil være til nytte i denne saken.

Vi foreslår at en dialog og kontakt om den ulovlige utleievirksomheten, innledes gjennom et møte mellom Brenna velforening og Oslo kommune.

For øvrig må det presiseres at vi ikke er ute etter å ramme boligeiere med normal utleievirksomhet, som for eksempel utleie av hybler osv.

Med vennlig hilsen
Brenna velforening

Tor Helge Lyngstøl (sign.)
Formann
mobiltlf.: 95908179
epost: leder@brennavel.no