



Innst. 308 L

(2016–2017)

**Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen**

Prop. 39 L (2016–2017)

**Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Lov om
eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Innhold

	Side
1. Sammendrag	1
1.1 Innledning og bakgrunnen for proposisjonen.....	1
1.2 Departementets arbeid med lovproposisjonen	1
1.2.1 Noen prinsipielle spørsmål	2
1.2.1.1 Hva slags lov er egentlig dette?.....	2
1.2.1.2 Bør loven i større grad harmoniseres med burettslagslova?.....	2
1.3 Innledende bestemmelser	2
1.3.1 Nye bestemmelser om lovens formål og definisjoner av sentrale begreper.....	2
1.3.2 Ny bestemmelse om lovens anvendelse på Svalbard	2
1.4 Kjøperett for leier av bolig	3
1.4.1 Gjeldende rett	3
1.4.2 Fakta om kjøperetten	3
1.4.3 Utvalgets forslag.....	3
1.4.4 Departementets vurdering	3
1.5 Bør eierseksjonsloven sette grenser for retten til å kjøpe, leie ut og bygge om egen boligseksjon?.....	4
1.5.1 Ervervsbegrensningen	4
1.5.1.1 Hva slags regel er dette?.....	4
1.5.1.2 Gjeldende rett	4
1.5.1.3 Historikk: Ervervsbegrensningen har vært omdiskutert.....	4
1.5.1.4 Utvalgets forslag.....	4
1.5.1.5 Representantforslag om å videreføre ervervsbegrensningen.....	4
1.5.1.6 Departementets vurdering	4
1.5.2 Bør loven gi hjemmel for å innføre vedtekter som begrenser retten til utleie?.....	5
1.5.2.1 Innledning	5
1.5.2.2 Departementets vurdering	5
1.5.2.3 Særlig om korttidsutleie gjennom Airbnb og lignende	5
1.5.3 Bør hybelutleie begrenses gjennom strengere krav til bygningsmessige endringer?.....	5
1.5.3.1 Innledning.....	5
1.5.3.2 Gjeldende rett	6
1.5.3.3 Departementets vurdering	6
1.6 Oppmålingskravet for utendørs tilleggsdeler	6
1.6.1 Innledning.....	6
1.6.2 Gjeldende rett	6
1.6.3 Utvalgets forslag.....	6
1.6.4 Høringsinstansenes syn	6
1.6.5 Departementets vurdering	6
1.7 Eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven og matrikkellova	7
1.7.1 Innledning.....	7
1.7.2 Vilkåret om «formålstjenlig avgrensning».....	8
1.7.3 Reglene om vaktmesterboliger	8
1.7.4 Regelen om «felles garasje».....	8
1.7.5 Regelen om eiendom i byfornyelsesstrøk	8
1.7.6 Harmonisering mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven ved å innføre en «koblingsregel» om krav til bolig i eierseksjonsloven?.....	8
1.7.6.1 Innledning.....	8
1.7.6.2 Bør lovene harmoniseres ved å innføre en «koblingsregel» om krav til bolig i eierseksjonsloven?.....	8
1.7.6.3 Utvalgets forslag.....	9
1.7.6.4 Høringsinstansenes syn	9
1.7.6.5 Departementets vurdering	9
1.7.6.6 Nærmere om forslaget til koblingsregel.....	9
1.7.7 Seksjoneringsformål og arealplanformål.....	10

	Side
1.7.7.1	Gjeldende rett 10
1.7.7.2	Er det nødvendig å videreføre regelen om kontroll av formål? 10
1.7.7.3	Kontrollere næringsformålet?..... 11
1.7.7.4	Særlig om forbud mot å seksjonere turistanlegg 11
1.7.8	Standardkravene 11
1.7.8.1	Gjeldende rett 11
1.7.8.2	Departementets vurdering 11
1.7.9	Arealer som etter plan- og bygningsloven skal dekke «felles behov» 12
1.7.9.1	Innledning og gjeldende rett..... 12
1.7.9.2	Utvalgets forslag..... 12
1.7.10	Departementets vurdering 12
1.7.10.1	Innledning: forholdet mellom plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven 12
1.7.10.2	Bør loven regulere ulike typer båndlagte arealer hver for seg? 12
1.7.10.3	Hvilke arealer er det konkret tale om å sikre? 12
1.7.10.4	Kan arealene sikres på annen måte enn ved å kreve at de skal være fellesareal? 13
1.7.10.5	Parkering 13
1.7.11	Valget mellom anleggseiendom og eierseksjonssameie 14
1.7.11.1	Gjeldende rett 14
1.7.11.2	Utvalgets forslag..... 14
1.7.11.3	Departementets vurdering 14
1.8	Boligsameier som ikke er seksjonert: rett til å kreve seksjonering 14
1.8.1	Litt historikk og gjeldende rett 14
1.8.2	Hvilke problemer kan oppstå i ikke-seksjonerte boligsameier?..... 15
1.8.3	Utvalgets forslag..... 15
1.8.4	Høringsinstansenes syn 15
1.8.5	Departementets vurdering 15
1.8.5.1	Innledning..... 15
1.8.5.2	Nærmere om departementets forslag: de materielle reglene 15
1.8.5.3	Hva kan tinglyses?..... 17
1.8.5.4	Nærmere om departementets forslag: saksbehandlingsreglene..... 17
1.9	Seksjoneringstidspunktet..... 17
1.9.1	Gjeldende rett 17
1.9.2	Utvalgets forslag..... 18
1.9.3	Høringsinstansenes syn 18
1.9.4	Departementets vurdering 18
1.10	Hjemmel for kommunen til å kreve reseksjonering 20
1.10.1	Gjeldende rett 20
1.10.2	Departementets vurdering 20
1.10.2.1	Innledning..... 20
1.10.2.2	Avvik av betydning 20
1.10.2.3	Kommunen har ikke plikt til å kreve reseksjonering 21
1.10.2.4	Plikten til å reseksjonere skal påhvile berørte seksjonseiere..... 21
1.10.2.5	Tvangsmulkt når pålegget ikke etterkommes..... 21
1.10.2.6	Bør kommunen også kunne kreve reseksjonering i andre tilfeller? 21
1.11	Saksbehandlingstid..... 22
1.11.1	Gjeldende rett og dagens situasjon..... 22
1.11.2	Departementets vurdering 22
1.11.2.1	Innføre tidsfrister for kommunens behandling 22
1.11.2.2	Hvor lang bør fristen være?..... 22
1.11.2.3	Sanksjoner når kommunen oversitter fristen..... 22
1.11.2.4	Frist for å tinglyse seksjoneringsvedtak? 23
1.12	Saksbehandlingsgebyr 23
1.12.1	Gjeldende rett 23
1.12.2	Utvalgets forslag..... 23
1.12.3	Departementets vurdering 23

	Side
1.12.3.1	Innføre selvkostprinsippet 23
1.12.3.2	Halvt gebyr ved avslag? 23
1.12.3.3	Skal gebyrileggelse kunne påklages? 24
1.13	Rett til å bruke og plikt til å vedlikeholde bruksenheten og fellesarealene..... 24
1.13.1	Gjeldende rett 24
1.13.1.1	Rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene 24
1.13.1.2	Vedlikeholdsreglene 24
1.13.2	Utvalgets forslag..... 24
1.13.2.1	Rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene 24
1.13.2.2	Vedlikeholdsreglene 24
1.13.3	Departementets vurdering 24
1.13.3.1	Forholdet til vedlikeholdsreglene i burettslagslova..... 24
1.13.3.2	Grensen mellom seksjonseiernes og sameiets vedlikeholdsplikt 25
1.13.3.3	Eneretter til å bruke deler av fellesarealene 26
1.13.3.4	Vedtekstfestede løsninger om vedlikeholdsplikt..... 27
1.13.3.5	Avtaler om vedlikeholdsplikt 27
1.13.3.6	Rett til selvhjelpsvedlikehold 28
1.13.3.7	Vedlikeholdsplikten ved eierskifte..... 28
1.14	Erstatning for mangelfullt vedlikehold..... 29
1.14.1	Gjeldende rett 29
1.14.2	Utvalgets forslag..... 29
1.14.3	Departementets vurdering 29
1.14.3.1	Valg av ansvarsgrunnlag for erstatning i eierseksjonsforhold 29
1.14.3.2	Ansvarets omfang, påregnelighet, tapsbegrensning og lemping 30
1.14.3.3	Erstatningsansvar ved eierskifte..... 30
1.14.3.4	Krav mot tidligere avtalepart..... 30
1.15	Salgspålegg og fravikelse (utkastelse) i sameier med bare to seksjoner 30
1.15.1	Gjeldende rett 30
1.15.2	Utvalgets forslag..... 31
1.15.3	Departementets vurdering 31
1.16	Beslutningsmyndigheten til årsmøtet (sameiermøtet)..... 31
1.16.1	Gjeldende rett 31
1.16.2	Utvalgets forslag..... 31
1.16.3	Departementets vurdering 32
1.16.3.1	Innledning..... 32
1.16.3.2	Flertallskrav 32
1.16.3.3	Forslaget om å skjerpe flertallskravene for viktige beslutninger 32
1.16.3.4	Et «tak» for kostnader knyttet til bomiljøtiltak 32
1.16.3.5	«Særlig inngripende eller viktige avgjørelser» 33
1.16.3.6	Lovfeste at oppløsning av sameiet krever enighet 33
1.17	Regnskap og revisjon 33
1.17.1	Plikt til å føre regnskap 33
1.17.1.1	Gjeldende rett 33
1.17.1.2	Utvalgets forslag..... 33
1.17.1.3	Regnskapslovutvalgets forslag til ny lov om regnskapsplikt 34
1.17.1.4	Departementets vurdering 34
1.17.2	Plikt til å ha revisor 35
1.17.2.1	Gjeldende rett 35
1.17.2.2	Utvalgets forslag..... 35
1.17.2.3	Departementets vurdering 35
1.17.3	Innføre krav om driftsbudsjett i sameier?..... 35
1.17.3.1	Gjeldende rett 35
1.17.3.2	Utvalgets forslag..... 35
1.17.3.3	Departementets vurdering 35
1.18	Habilitet på årsmøtet 35

	Side
1.18.1	Gjeldende rett 35
1.18.2	Utvalgets forslag..... 36
1.18.3	Departementets vurdering 36
1.19	Sameiets partsevne og sameiet som hjemmelshaver 36
1.19.1	Sameiets partsevne 36
1.19.1.1	Innledning..... 36
1.19.1.2	Gjeldende rett 36
1.19.1.3	Utvalgets forslag..... 37
1.19.1.4	Høringsinstansens syn 37
1.19.1.5	Departementets vurdering 37
1.19.2	Sameiet som hjemmelshaver 37
1.19.2.1	Innledning og gjeldende rett..... 37
1.19.2.2	Utvalgets forslag..... 37
1.19.2.3	Departementets vurdering 37
1.20	Sammenslåing av eierseksjonssameier..... 37
1.20.1	Gjeldende rett: Hva er problemet med dagens praksis? 37
1.20.2	Utvalgets forslag..... 38
1.20.3	Departementets vurdering 38
1.20.3.1	Særlig om tinglyste panterettigheter som tjener som sikkerhet for dekning av felleskostnader mv. 39
1.20.3.2	Deling av eierseksjonssameier 39
1.21	Kompetansefordelingen mellom Kartverket og kommunene 39
1.21.1	Utvalgets mandat 39
1.21.2	Dagens kompetansefordeling 40
1.21.3	Utvalgets vurderinger 40
1.21.4	Departementets vurdering 40
1.22	Andre forslag innkommet i høringen 40
1.22.1	Innledning..... 40
1.22.2	Gransking 40
1.22.3	Gebyr for ikke å delta på dugnad, innflyttingsgebyr, utleiegebyr..... 41
1.22.4	Hjemmel for det offentlige til å kreve reseksjonering..... 41
1.22.5	Eierseksjonssameiets ansvar for festeavgift 41
1.22.6	Forkjøpsrett i eierseksjonssameier 42
1.22.7	Frist for å avholde ordinært årsmøte 42
1.22.8	Fullmakt på årsmøtet 42
1.22.9	Seksjonering på festegrunn 42
1.22.10	Retting av sameiebrøk uten arealoverføring 43
1.23	Problemstillinger som ikke er løst i lovforslaget..... 43
1.23.1	Særregler for beslutningsprosesser i små sameier..... 43
1.23.1.1	Innledning: Hva er «problemet» med små sameier? 43
1.23.1.2	Utvalgets omtale av problemstillingen..... 43
1.23.1.3	Departementets vurdering 44
1.23.2	Bedre lovregulering av større utbyggingsprosjekter 44
1.23.2.1	Innledning..... 44
1.23.2.2	Utvalgets omtale av problemstillingen..... 44
1.23.2.3	Departementets vurdering 44
1.24	Administrative og økonomiske konsekvenser..... 44
1.25	Merknader til de enkelte paragrafene i lovforslaget..... 46
2.	Komiteens behandling 46
3.	Komiteens merknader 46
3.1	Næringsmessig hyblifisering og korttidsutleie..... 48
3.2	Kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven 49
3.3	Særlig om forbud mot å seksjonere turistanlegg..... 50

	Side
3.4	Oppmålingskravet for utendørs tilleggsdeler 51
3.5	Boligsameier som ikke er seksjonert: rett til å kreve seksjonering 51
3.6	Seksjoneringstidspunktet..... 51
3.7	Hjemmel for kommunen til å kreve reseksjonering 51
3.8	Saksbehandlingstid..... 51
3.9	Saksbehandlingsgebyr 51
3.10	Salgspålegg og fravikelse (utkastelse) i sameier med bare to seksjoner 52
3.11	Sameiets partsevne og sameiet som hjemmelshaver 52
3.12	Sammenslåing av eierseksjonssameier..... 52
3.13	Kompetansefordelingen mellom Kartverket og kommunene 52
3.14	Kjøperett for leier av bolig 52
3.15	Ervervsbegrensningen 53
3.16	Begrensninger i bruksretten 54
3.17	Enerett til bruk av fellesarealer 55
3.18	Lading for elbiler og ladbare hybrider 56
3.19	Husordensregler og korttidsutleie 57
3.20	Felleskostnader og fordeling av dem..... 59
3.21	Regnskap og revisjon 60
3.22	Vedlikeholdsplikt 61
3.23	Erstatning for mangelfullt vedlikehold..... 63
3.24	Regler om årsmøtet og flertallskrav 63
3.25	Endringer i andre lover..... 65
3.26	Overgangsbestemmelser 65
4.	Forslag fra mindretall..... 66
5.	Komiteens tilråding 68
	Vedlegg Brev fra kommunal- og forvaltningsdepartementet v/statsråd Jan Tore Sanner,
	datert 24. april 2017 82



Innst. 308 L

(2016–2017)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 39 L (2016–2017)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Til Stortinget

1. Sammendrag

1.1 Innledning og bakgrunnen for proposisjonen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger i proposisjonen frem forslag til ny eierseksjonslov. Loven skal avløse lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Departementet har forsøkt å lage en mer moderne, brukervennlig og systematisk lov. Forslaget viderefører dagens regler på de fleste punkter, men inneholder også noen nyskapninger og endringer sammenlignet med gjeldende rett.

I lovforslaget er en eierseksjon definert som en eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en eller flere bruksenheter i eiendommen. I proposisjonens kap. 2 gis en historisk gjennomgang av eierseksjonenes fremvekst, og den første rettslige reguleringen av disse.

Ved kongelig resolusjon oppnevnte regjeringen 14. juni 2013 et offentlig utvalg for å vurdere revisjon av eierseksjonsloven. Bakgrunnen for oppnevningen var at Kommunal- og regionaldepartementet over lengre tid hadde erfart at det var et behov for å gjennomgå og revidere eierseksjonsloven.

Utvalget skulle i henhold til mandatet vurdere og fremme forslag til endringer i eierseksjonsloven. For omtale av mandatet vises det til proposisjonen.

Utvalget leverte sin utredning 18. august 2014, NOU 2014:6. Utvalget svarte på alle problemstillingene og vurderte i tillegg enkelte andre forhold som

ble spilt inn utenfra eller som utvalget ut fra egen erfaring fant det hensiktsmessig å ta opp.

Utvalget foreslo å tydeliggjøre, eller «rendyrke», eierseksjonsloven som en privatrettslig lov. Som en konsekvens av dette prinsipielle utgangspunktet, foreslo utvalget å redusere kommunenes oppgaver i seksjoneringssaker. Utvalget forsøkte også, først og fremst gjennom sitt forslag om å flytte tidspunktet for når en eiendom tidligst kan seksjoneres frem til rammetillatelse, å legge forholdene bedre til rette for eiendomsorganisering og – utvikling. Gjennom å oppheve reglene om leiers kjøperett og forbudet mot å kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme sameie, ønsket utvalget å forenkle loven betydelig. Departementet trekker i proposisjonen spesielt frem at utvalget foreslo nye regler om vedlikeholdsplikt og erstatning som forhåpentligvis vil kunne bidra til å redusere antallet interne konflikter mellom seksjonseiere.

NOU 2014:6 ble sendt på høring, med frist 15. desember 2014.

Hovedinntrykket etter høringen er at utredningen har fått en blandet mottagelse. Høringen viser at det gjør seg gjeldende mange og svært motstridende interesser og syn.

1.2 Departementets arbeid med lovproposisjonen

Departementet viser i proposisjonen til at det var flere dissenser i utvalget, og at høringsuttalelsene spriker på de fleste temaer. Det gjorde lovarbeidet større og mer komplisert enn hva departementet først så for seg.

Departementet har innhentet flere utredninger, fra flere advokatfirmaer.

Departementet har valgt å foreslå en helt ny lov fremfor å revidere eierseksjonsloven fra 1997.

De paragrafene som videreføres uten materielle endringer får ikke noen generell omtale i proposisjonen, men departementet har skrevet fyldige særmerknader til disse paragrafene. Departementet finner imidlertid grunn til å presisere at når en bestemmelse innebærer en videreføring av dagens rettstilstand, vil det som fremkommer i forarbeidene til 1997-loven fremdeles være relevant ved tolkningen.

Som eier av prosjektet «Klart lovspråk» ønsker departementet å sørge for klart språk i egne lover. Klare og forståelige lover er viktig for å styrke demokratiet og rettssikkerheten, og for å nå målet med lovene. Eierseksjonsloven leses av mange som ikke har juridisk bakgrunn. Departementet har derfor lagt mye arbeid i å gjøre loven god, både språklig og strukturelt.

Dagens lovtekster og utvalgets lovforslag er bearbeidet og forenklet, men ofte uten at det er tilsiktet å endre innholdet.

1.2.1 Noen prinsipielle spørsmål

1.2.1.1 HVA SLAGS LOV ER EGENTLIG DETTE?

Det vises i proposisjonen til at dagens eierseksjonslov ikke har en egen bestemmelse som sier hva lovens formål er. Likevel er det ikke tvil om at loven først og fremst er privatrettslig. Loven gir eieren rett til å dele opp eiendommen i flere bruksenheter som til sammen utgjør et eierseksjonssameie. Loven regulerer eierforholdene og fordeler rettigheter og plikter mellom seksjonseierne.

Eierseksjonsloven har imidlertid også en offentligrettslig side. Dette gjelder særlig reglene om hvordan eierseksjoner opprettes. Det offentliges rolle inntreffer når kommunen skal behandle søknaden om seksjonering og påse at seksjoneringen oppfyller vilkårene i eierseksjonsloven.

En søker som oppfyller vilkårene i eierseksjonsloven, har etter gjeldende rett krav på seksjonering til bolig selv om kommunen som plan- og bygningsmyndighet mener at seksjonen ikke fyller kravene til å være egen boenhet etter plan- og bygningsloven. For å unngå de mest uheldige konsekvensene av dette paradokset, foreslår departementet en tettere kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven når det gjelder kravene til bolig. Et slikt grep bidrar til å styrke lovens offentligrettslige side – i strid med utvalgets ønske om å rendyrke loven som privatrettslig.

1.2.1.2 BØR LOVEN I STØRRE GRAD HARMONISERES MED BURETTSLAGSLOVA?

Utvalget som kom med forslag til nye lover om borettslag og boligbyggelag (Borettslovutvalget), vurderte om det er nødvendig å videreføre to regelsett når eierseksjonssameier og borettslag etter hvert

ligner mye på hverandre, men konkluderte med å ikke ta bort skillet mellom de to eierformene, jf. Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) s. 30.

Daværende Kommunal- og regionaldepartementet sluttet seg til utvalgets vurdering i Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 31–32.

Departementet understreker i proposisjonen at det går en grense for hvor mye eierseksjonsloven og burettslagslova kan nærme seg hverandre før forskjellene mellom regelsettene blir så små at det ikke lenger er hensiktsmessig å opprettholde to kollektive former for boligeie. Med de endringene av eierseksjonsloven som departementet nå foreslår, nærmer man seg etter departementets syn denne grensen.

1.3 Innledende bestemmelser

1.3.1 Nye bestemmelser om lovens formål og definisjoner av sentrale begreper

Departementet har erfart at det er et problem for brukerne av dagens lov at det ikke fremgår uttrykkelig at loven både har offentligrettslige og privatrettslige sider. Departementet mener derfor at det er hensiktsmessig at den nye loven har en formålsbestemmelse som klart gir uttrykk for hva som er lovens målsettinger.

Det er en svakhet ved dagens lov at den ikke definerer sentrale begreper som gjentas flere steder i loven.

Ut fra en klarspråkstankegang, av informasjonshensyn og for faktisk å oppklare vanskelige spørsmål, er det nyttig med definisjoner. Departementet foreslår derfor at den nye loven får en egen bestemmelse som definerer de viktigste ordene og uttrykkene som loven bruker.

1.3.2 Ny bestemmelse om lovens anvendelse på Svalbard

Dagens eierseksjonslov har ikke bestemmelser om lovens anvendelse på Svalbard. Spørsmålet er heller ikke behandlet i lovforarbeidene, og må derfor i dag løses ut fra en fortolkning av Svalbardloven av 17. juli 1925 nr. 11. Ifølge denne lovens § 2 gjelder norsk privatrett for Svalbard når ikke annet er fastsatt. Eierseksjonsloven må i hovedsak anses å være en privatrettslig lov. Imidlertid er reglene i kapittel II om seksjonering av offentligrettslig karakter.

Departementet viser til at det i dag etableres eierseksjoner på Svalbard. Departementet kan ikke se at det er særlige forhold ved svalbardsamfunnet som tilsier at den etablerte praksisen bør endres. Departementet stiller seg bak utvalgets syn på at lovgiver bør legge forholdene til rette for at seksjonering skjer på samme måte på Svalbard som på fastlandet. Departementet foreslår derfor at dagens praksis blir lovfestet i ny eierseksjonslov. Departementet mener at den

beste løsningen er at eierseksjonsloven uttrykkelig fastslår at den gjelder for Svalbard.

Hvilken myndighet som skal ivareta kommunens oppgaver, bør det være opp til departementet å bestemme. Det samme gjelder hvem som skal være klageinstans etter lovforslagets § 16.

1.4 Kjøperett for leier av bolig

1.4.1 Gjeldende rett

Dagens regler om kjøperetten følger av eierseksjonsloven kapittel III. Hovedtrekkene er at den som leier en bolig i en eiendom som skal seksjoneres, har rett til å kjøpe boligen til 80 prosent av seksjonens salgsverdi. Kjøperetten gjelder selv om eieren ikke ønsker å selge.

1.4.2 Fakta om kjøperetten

Situasjonen er at man ikke med sikkerhet vet hvor mange leiere som vil bli berørt hvis kjøperetten fjernes. Ut fra den generelle kjennskapen departementet har til utviklingen i boligmarkedet de siste ti-årene, mener imidlertid departementet at det er rimelig å anta at det dreier seg om nokså få.

1.4.3 Utvalgets forslag

Utvalget vurderte om kjøperetten bør beholdes i sin nåværende form, avvikles fullstendig eller erstattes med en annen form for løsningsrett for leiere. Utvalget delte seg i et flertall og et mindretall. Et samlet utvalg mente at spørsmålet om man skal beholde kjøperetten først og fremst er politisk, ikke juridisk.

Utvalgets flertall (alle unntatt leder Wyller) mente at kjøperetten bør avvikles i sin helhet. Flertallet trakk frem åtte argumenter for sitt syn:

- Hensynene bak regelen gjør seg ikke lenger gjeldende.
- Kjøperetten utgjør en tilfeldig fordel.
- Det er ikke er gitt at eksisterende leieforhold utgjør et verdiminus ved en eiendom.
- Kjøperetten er mindre aktuell etter at husleiereguleringen ble opphevet.
- Innvendinger av mer praktisk karakter.
- Kjøperetten svekker grunnbokens troverdighet.
- Kjøperetten utgjør en tidstyv for kommunen.
- Den boligpolitiske målsettingen om at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig, oppfylles uansett gjennom seksjoneringen.

Se proposisjonen kap. 6.3 for en omtale av disse.

Flertallet mente at det må være riktig å fjerne kjøperetten fullstendig, og ikke holde fast ved mellomløsninger som er vanskelige å gjennomføre.

Som et argument til forsvar av kjøperetten, trakk flertallet frem at kjøperetten kan fungere som en del

av et leiervern. Ved salg av nyopprettede seksjoner vil kjøperen ofte ha et ønske om å benytte seksjonen som egen bolig. Dersom det er ønskelig å verne leier i slike tilfeller, mente utvalget at dette burde gjøres ved direkte regulering i husleieloven.

Mindretallet (utvalgsleder Wyller) mente at en opphevelse av kjøperetten vil bety en vesentlig svekkelse av vernet av egen bolig. Se proposisjonen kap. 6.3 for en omtale av mindretallets vurderinger.

1.4.4 Departementets vurdering

Departementet er enig med flertallet i utvalget og slutter seg til deres argumentasjon. En opphevelse av kjøperetten er også i samsvar med synet til et stort flertall av høringsinstansene. Departementet finner heller ikke gode grunner for å videreføre kjøperetten uten prisreduksjon.

På et helt prinsipielt grunnlag mener departementet at kjøperetten representerer en unødvendig svekkelse av den private eiendomsretten.

Selv om departementet ikke finner grunnlag for å karakterisere kjøperetten som verken ekspropriasjonslignende, grunnlovsstridig eller konfliktfylt i forhold til den private eiendomsretten i EMK, mener departementet at mindretallets argumentasjon om at eier «kan la være å seksjonere» dersom det er viktig for ham å beholde eiendomsretten til boligen, er lite relevant. Kjøperetten er en heftelse som virker begrensende på eierens frie råderett over egen eiendom. I tillegg til denne helt prinsipielle innvendingen mot kjøperetten, mener departementet at det kan anføres en rekke praktiske argumenter mot kjøperetten:

- Kjøperetten er mindre aktuell uten husleieregulering
- Eierlinjen oppfylles også uten kjøperetten
- Kjøperetten fører til at eiendomsutviklere sier opp leiere som ellers kanskje kunne blitt boende en stund
- Kjøperetten krever offentlige ressurser

SAMLET VURDERING OG KONKLUSJON

Departementet slutter seg i all hovedsak til flertallets argumenter for å fjerne kjøperetten. Behovet for kjøperetten er etter departementets oppfatning i dag såpass marginalt at argumentene for å fjerne den mer enn oppveier argumentene for å beholde den. Departementet har i avveiningen lagt størst vekt på at den opprinnelige begrunnelsen for kjøperetten – at flest mulig skal gis anledning til å eie sin egen bolig – oppnås også uten kjøperetten, og på hensynet til å forenkle loven og frigjøre ressurser i offentlig sektor. Videre mener departementet at det er uheldig at kjøperetten virker mot sin hensikt når den av og til fører til at en leier, som kanskje ellers kunne fortsette å leie, blir sagt opp.

Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, NBBL, Trondheim kommune og Arendal kommune har i sine høringsinnspill tatt til orde for at kjøperetten opprettholdes uten prisreduksjon. Disse forslagene samsvarer med det subsidiære forslaget til mindretallet i utvalget. Departementet legger til grunn at også en kjøperett til markedspris ville kreve prosedyrer for å få fastsatt en markedsverdi, og at kommunene fortsatt måtte bruke ressurser på oppfølging av kjøpeberettigede og saksbehandling. En forkjøpsrett ville være enklere å håndtere enn en kjøperett til markedspris siden prisen på seksjonen ville bli fastsatt i det åpne markedet. Departementet mener likevel at langvarige heftelser på en seksjon som ikke har veldig gode grunner for seg, bør unngås. Departementet er etter dette kommet til at det er riktig å fjerne kjøperetten fullstendig.

1.5 Bør eierseksjonsloven sette grenser for retten til å kjøpe, leie ut og bygge om egen boligseksjon?

1.5.1 Ervervsbegrensningen

1.5.1.1 HVA SLAGS REGEL ER DETTE?

Dagens eierseksjonslov har noen verktøy for å oppnå boligpolitiske mål, og den såkalte ervervsbegrensningen i § 22 tredje ledd er en av disse.

1.5.1.2 GJELDENDE RETT

Etter dagens lov er det 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 boligsameie på bekostning av de øvrige seksjonseierne når de skal ta beslutninger.

Ervervsbegrensningen gjelder bare erverv, og loven hindrer derfor ikke at den som opprinnelig seksjonerer eiendommen velger å beholde alle seksjonene selv. Begrensningen gjelder dessuten bare kjøp av boligseksjoner. Næringsseksjoner og fritidsboliger er ikke omfattet. Staten, kommunene og andre sammenlutninger med samfunnsnyttig formål kan dessuten kjøpe så mange boligseksjoner de ønsker, jf. § 22 tredje ledd tredje punktum.

1.5.1.3 HISTORIKK: ERVERVSBEGRENSNINGEN HAR VÆRT OMDISKUTERT

Ervervsbegrensningen er begrunnet med et ønske om å spre eiendomsretten til seksjonene i et eierseksjonssameie slik at ikke for stor makt samles på én og samme hånd når beslutninger skal tas. Det har vært omdiskutert om regelen er egnet til å oppnå dette formålet.

1.5.1.4 UTVALGETS FORSLAG

Utvalget foreslo å oppheve regelen. Utvalget trakk frem tre hovedargumenter til støtte for sitt forslag: Regelen er lett å omgå, utvalget var på prinsipielt grunnlag kritisk til å begrense folks handlefrihet og utvalget hadde erfart at ervervsbegrensningen kan være til hinder for en hensiktsmessig utbygging av eierseksjonssameier.

Selv om utvalget ønsket å oppheve ervervsbegrensningen, mente utvalget at en stor leietakerandel kan være negativt for bomiljøet, for eksempel gjennom mer forsøpling og bråk.

Utvalget pekte videre på at dagens regel ikke begrenser adgangen til å leie ut, og at det ikke er noe i veien for at alle boligseksjonene i et sameie er utleid. Utleierestriksjoner burde etter utvalgets syn gjøres ved en «direkte regulering i stedet for å gå veien om en begrensning i adgangen til å erverve eierseksjoner». Utvalget understreket imidlertid at de ikke kunne se tilstrekkelige negative effekter av utleie som kunne legitimere en slik begrensning.

1.5.1.5 REPRESENTANTFORSLAG OM Å VIDEREFØRE ERVERVSBEGRENSNINGEN

Departementet mottok et representantforslag (Dokument 8:140 S (2014–2015)) fra stortingsrepresentantene Jan Böhler, Marianne Marthinsen, Marit Nybakk og Truls Wickholm, datert 18. juni 2015. Representantforslaget lød slik:

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

Kommunal- og forvaltningskomiteen innstilte 31. mai 2016 (Innst. 329 S (2015–2016)) på at forslaget «vedlegges protokollen». Komiteen mente det var «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». Stortinget behandlet representantforslaget 7. juni 2016. Vedtak 804 lyder som innstillingen.

1.5.1.6 DEPARTEMENTETS VURDERING

På et prinsipielt grunnlag er departementet kritisk til å begrense privates rettslige og økonomiske handlefrihet i et ellers fritt eiendomsmarked. Departementet er imidlertid enig med flere av høringsinstansene i at det er velbegrunnede argumenter for å videreføre dagens regel. Regelens formål er å hindre for sterkt konsentrert eierskap. Dette er med på å sikre beboerdemokratiet. Departementet er ikke kjent med forskning som bekrefter påstanden om at høy utleieandel fører til dårligere bomiljø, men ut fra depar-

tementets generelle kjennskap til leiemarkedet, er det rimelig å anta at dette i noen grad er tilfelle.

På den annen side er departementet enig med utvalget i at det er lett å omgå regelen. På en relativt enkel måte kan den som måtte ønske det kjøpe flere enn to boligseksjoner i samme sameie ved å etablere ett eller flere aksjeselskaper.

Til tross for dette er det departementets oppfatning at regelen delvis har virket etter sitt formål. Det vil alltid være noe arbeid med å stifte og drifte et aksjeselskap.

Rask vekst i boligprisene øker risikoen for økonomisk ustabilitet. Det er stor investeringsvilje i sekundærboligmarkedet i enkelte områder i landet, noe som bidrar til å presse boligprisene oppover. Om dagens regel har noen dempende effekt på boligprisene, er det vanskelig å vite noe sikkert om. Å fjerne begrensningen nå vil likevel harmonere dårlig med de tiltakene regjeringen for øvrig iverksetter i forsøket på å dempe prisveksten i boligmarkedet.

Etter en konkret avveining, der det er lagt vekt på de utfordringene som nå knytter seg til presset i boligmarkedet, har departementet konkludert med at ervervsbegrensningen bør videreføres på kort sikt. I samsvar med departementets prinsipielle syn vil det imidlertid bli vurdert om begrensningen kan oppheves på lengre sikt.

1.5.2 Bør loven gi hjemmel for å innføre vedtekter som begrenser retten til utleie?

1.5.2.1 INNLEDNING

Spørsmålet om loven bør gi hjemmel for at sameiet kan innføre utleierestriksjoner via vedtektene var ikke omtalt i utvalgets mandat. Utvalget løftet imidlertid frem et slikt alternativ på side 67 i NOU 2014:6, og flere høringsinstanser har tatt til orde for en slik løsning. I Dokument 8:140 S (2014–2015), ble det foreslått å innføre hjemmel for at et kvalifisert flertall på sameiermøtet kan innføre vedtektsfestede utleierestriksjoner. Departementet har på denne bakgrunn funnet grunn til å vurdere spørsmålet i proposisjonen.

At seksjonseieren etter gjeldende rett står fritt til å leie ut seksjonen til andre følger av hovedregelen om full eierrådighet i eierseksjonsloven § 22 første ledd.

Sameiet kan gjennom vedtektene begrense seksjonseierens rettslige råderett over seksjonen, jf. § 22 annet ledd første punktum. Lovteksten setter ingen begrensninger for hva slags innskrenkninger som kan innføres såfremt den eller de det gjelder «slutter seg til» det. For alle praktiske formål vil det derfor være opp til den enkelte seksjonseieren om han ønsker å leie ut.

1.5.2.2 DEPARTEMENTETS VURDERING

Det vises i proposisjonen til at det bør foreligge svært tungtveiende 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. Spørsmålet er om hensynet til bomiljøet likevel kan legitimere begrensninger i utleieretten.

Sameiet kan med dagens hjemmel i § 19 sjette ledd vedta vanlige ordensregler for eiendommen.

Etter departementets vurdering har loven tilstrekkelige sanksjonsmidler til å motvirke dårlige bomiljø. Departementet kan derfor ikke se at hensynet til bomiljøet alene kan begrunne restriksjoner i seksjonseierens rett til å leie ut egen seksjon.

1.5.2.3 SÆRLIG OM KORTTIDSUTLEIE GJENNOM AIRBNB OG LIGNENDE

Det vises i proposisjonen til at delingsøkonomien skaper nye muligheter, men også utfordringer. Slike tjenester reiser nye spørsmål og myndighetene må vurdere om det er behov for nye eller endrede reguleringer på flere områder, også innenfor bolig- og bygningslovgivningen.

Huseiernes Landsforbund har i en tilleggsuttalelse til sin opprinnelige høringsuttalelse oppfordret departementet til å se nærmere på problemstillingen. Huseiernes Landsforbund foreslår at seksjonseierne kan vedtektsfeste et forbud mot «korttidsutleie til et stort antall personer via nettbasert markeds plass».

Leieboerforeningen og Huseiernes Landsforbund har også fremmet et felles forslag om å lovfeste en øvre grense for antall døgn i året der slik korttidsutleie skal være tillatt.

Regjeringen oppnevnte den 4. mars 2016 et utvalg som skal se på delingsøkonomien. Derfor mener departementet at det ikke vil være riktig å foreslå lovendringer i proposisjonen.

1.5.3 Bør hybelutleie begrenses gjennom strengere krav til bygningsmessige endringer?

1.5.3.1 INNLEDNING

Utvalget drøftet ikke om eierseksjonsloven bør ha regler som gjør det vanskeligere å bygge om boligseksjoner til flere mindre utleieenheter, eller hybler. Stortingsrepresentantene Jan Böhler, Marianne Marthinsen, Marit Nybakk og Truls Wickholm har imidlertid bedt departementet om å se nærmere på om eierseksjonsloven bør endres for å hindre dette.

Flere av høringsinstansene som har uttalt seg til utvalgets forslag om å oppheve ervervsbegrensningen, har også tatt opp hyblifiseringsproblematikken.

1.5.3.2 GJELDENE RETT

Eierseksjonsloven er ikke til hinder for at seksjonseiere leier ut boligen til en «vanlig» husstand, et bokollektiv eller til enkeltpersoner som disponerer hver sin hybel i boligen. Ved endret bruk, eller tilrettelegging for endret bruk, kan det oppstå søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan avslå en slik søknad hvis den har hjemmel enten i lov, forskrift eller arealplan, eller eventuelt oppstille vilkår for å avhjelpe ulemper som den mener bruksendringen kan medføre.

I tillegg kan kommunen vurdere om endringen er i tråd med arealplan, som for eksempel kommunale restriksjoner om oppdeling av boliger til hybler. Der som bruken av boligen minner om hotellvirksomhet, kan kommunen også vurdere om bruken er i tråd med planformålet. Er bruken i strid med plan, må eierne søke om dispensasjon.

1.5.3.3 DEPARTEMENTETS VURDERING

Departementet 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 departementet er det derfor viktig at den rettslige reguleringen av slike kollektive boformer er god. Regler om ombygging av boligseksjoner til hybler hører etter departementets vurdering naturlig hjemme i plan- og bygningslovgivningen, og er slik departementet ser det allerede tilstrekkelig regulert der. Departementet er derfor kommet til at det ikke er hensiktsmessig å gi særlige regler om «hyblifisering» i eierseksjonsloven.

1.6 Oppmålingskravet for utendørs tilleggsdeler

1.6.1 Innledning

En eierseksjon består i hovedsak av arealer innendørs. I tillegg kan noen utendørs arealer, som balkonger og terrasser, være en del av seksjonen. Men ut over disse utendørsarealene, kan en seksjon også ha visse utendørs tilleggsdeler som tilligger seksjonen.

En utendørs tilleggsdel til en eierseksjon vil typisk være en utenforliggende hage eller et inngangsparti som tilhører eierseksjonssameiet, men som seksjonen skal disponere alene. Seksjonen har en varig og eksklusiv bruksrett til arealet, men arealet eies av sameiet.

1.6.2 Gjeldende rett

Etter gjeldende rett må utendørs tilleggsdeler til eierseksjoner måles opp. Det rettslige grunnlaget for oppmålingsplikten er matrikkellova § 4 og eierseksjonsloven § 9 annet ledd:

- matrikkelen skal vise grensene for utearealer som ligger til en eierseksjon, og
- grensene til en eierseksjon kan ikke fastsettes på annen måte enn gjennom en oppmålingsforretning.

Oppmålingsforretning går ut på å klarlegge og beskrive grenser og rettigheter.

BAKGRUNNSINFORMASJON OM MATRIKKELEN OG GRUNNBOKEN

Til sammen sikrer matrikkelen og grunnboken samfunnets og myndighetenes behov for informasjon om eiendomsobjekter, deres eiere og rettighetshavere i eiendommene.

1.6.3 Utvalgets forslag

Utvalget foreslo å gjeninnføre de enklere reglene som gjaldt frem til 2010, med andre ord at utendørs tilleggsdeler som enkelt kan avgrenses av bygningsdeler, eller som kan angis ved rette utmål fra sameiets bygninger, ikke lenger skal måles opp. Utvalget mente det er tilstrekkelig at tilleggsdelene anmerkes på et situasjonskart som følger seksjoneringssaken.

Utvalget baserte sin kritikk av dagens krav til oppmåling på fire hovedargumenter. Utvalget foreslo å reversere de endringene som ble gjort i eierseksjonsloven § 9 annet ledd da matrikkellova trådte i kraft.

1.6.4 Høringsinstansenes syn

Et lite flertall av høringsinstansene støtter utvalgets forslag.

1.6.5 Departementets vurdering

Departementet mener utendørs tilleggsdeler til eierseksjoner fortsatt bør registreres i matrikkelen. Det vil svekke verdien av matrikkelen som et pålitelig eiendomsregister om registreringen av utearealer til eierseksjoner ikke videreføres. Dette har konsekvenser for matrikkelens helhet og brukerne av matrikkelen. Grenseinformasjonen i matrikkelen har betydning ved kjøp og salg av fast eiendom, for forholdet mellom private aktører samt offentlig forvaltning og saksbehandling.

Departementet foreslår samtidig å forenkle kravene til oppmåling. Departementet er enig med Kartverket i at oppmålingsforretning for utendørs tilleggsdel som hovedregel kan skje i form av såkalt «kontorforretning», det vil si uten oppmøte, oppmåling og merking i terrenget. Det er en forutsetning for dette at tilleggsdelen er entydig definert i kartmaterialet ved hjelp av koordinater.

EIENDOMSGRENSER OG BRUKSRETTSGRENSER VISES LIKT I MATRIKKELEN

Utvalget argumenterte med at dagens krav om registrering i matrikkelen skaper forvirring fordi bruksrettsgrensene vises likt som eiendomsgrensene. Problemstillingen utvalget beskriver kan løses ved bruk av ulike farger eller andre anmerkningsmåter i matrikkelkartet for eiendomsgrenser og bruksrettsgrenser. Departementet har i samarbeid med Kartverket igangsatt et arbeid for å se på slike mulige løsninger.

MATRIKKELENS TROVERDIGHET

Utvalget pekte også på at opplysninger i matrikkelen ikke har rettslig troverdighet på samme måte som opplysninger i grunnboka. Selv om departementet er enig med utvalget i at man ikke alltid kan legge til grunn at alle opplysninger i matrikkelen er riktige, er det viktig med et system som sikrer mest mulig tydelige grenser.

FØRER OPPMÅLINGSKRAVET TIL AT ANDRE OG DÅRLIGERE LØSNINGER BLIR BENYTTET?

Utvalget hevdet at oppmålingskravet fører til at seksjonseierne, for å spare tid og penger, velger andre og dårligere løsninger. Slike løsninger vil først og fremst være vedtektsfestede bruksrettigheter. Departementet mener at det er uheldig dersom strenge krav til dokumentasjon fører til at mindre sikre løsninger velges, men at den enkelte søker i så fall selv må ta konsekvensen av et slikt valg. På den annen side trenger ikke vedtektsfestede løsninger alltid å være et dårlig alternativ, men kan gi brukerne en hensiktsmessig fleksibilitet.

BETYDNINGEN AV SAKSBEHANDLINGSTID OG GEBYRER

Departementet har ikke sikre tall som viser hvor lang tid kommunene bruker på å behandle søknader om seksjonering, eller hvor mye saksbehandlingstiden øker når søknaden også omfatter uteareal. Departementet er opptatt av å effektivisere registreringsarbeidet, og mener at kommunene ikke skal ta gebyrer som publikum opplever som urimelige. Forslaget om å åpne for bruk av kontorforretning i alle saker som er forberedt med kartmateriale som tilfredsstillende tekniske krav til entydige kartkoordinater, vil kunne forenkle de fleste saker hvor det er ønske om å legge utendørs tilleggsdel fast til bestemte seksjoner. Samtidig sikrer forslaget nødvendig dokumentasjon og publisitet.

NØYAKTIGE GRENSER FOREBYGGER TVISTER

Slik departementet ser det, gjør behovet for nøyaktige bruksrettsgrenser seg gjeldende i minst to re-

lasjoner. For det første kan en potensiell kjøper av en eierseksjon ha nytte av informasjon om grensene til utearealet til seksjonen. For det andre fører dette til ryddige forhold internt i sameiet når seksjonseierne enkelt kan finne informasjon om bruksrettsgrensene seg imellom, eller mellom egne seksjoner og fellesarealer, i matrikkelen.

ANDRE ARGUMENTER FOR Å KREVE REGISTRERING I MATRIKKELEN

Et argument for å beholde dagens ordning med registrering av utearealet i matrikkelen, er at digitalisering og økt tilgang til informasjon på internett gjør at matrikkelen vil få sterkere beviskraft i fremtiden.

Et ytterligere argument er at matrikkellovas regler bør praktiseres likt for alle matrikkelenhetstypene.

NÆRMERE OM FORENKLINGEN AV KRAVENE TIL OPPMÅLING

Departementet mener kontorforretning kan brukes i alle tilfeller der tegningsmaterialet er utarbeidet med entydig stedfesting i form av kartkoordinater. Enkel bruk av kontorforretning vil etter dette være hovedregelen for registrering av utendørs tilleggsdel, jf. forslag til endring av matrikkellova § 34.

Departementet vil for ordens skyld nevne at overgang til privat landmåling og sentral matrikkelføring for tiden er under utredning. Eventuell konkurranse om slike oppdrag kan kanskje medføre at oppmålingsforretningene kan foretas raskere og billigere i fremtiden.

HVOR GÅR GRENSEN MELLOM UTENDØRS TILLEGGSDDEL OG FELLESAREAL I HØYDE OG DYBDE?

Seksjonseierens bruksrett til utearealet gjelder oppover og nedover så langt eiendomsretten strekker seg på samme måte som for grunneiendom, jf. merknad til matrikkellova § 5 første ledd bokstav c i Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) om lov om egedomsregistrering. Hvor langt og med hvilket innhold må avgjøres konkret i den enkelte sak.

1.7 Eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven og matrikkellova

1.7.1 Innledning

Utvalget ble i mandatet bedt om å se nærmere på eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven. Mandatet antydte at grensdragningen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er uklar, og at eierseksjonslovens forhold til matrikkellova også byr på problemer.

1.7.2 *Vilkåret om «formålstjenlig avgrensning»*

Departementet er enig med utvalget i dets vurdering av at vilkåret i lovens § 6 første ledd siste punktum om at bruksenheten skal ha en «formålstjenlig» avgrensning bør utgå. Kartverket har bekreftet at mange kommuner synes å trekke inn utenforliggende hensyn i vurderingen av om bruksenhetene er formålstjenlig avgrenset. Departementet er for så vidt enig med Oslo kommune i at det som alternativ til å fjerne regelen er mulig å presisere regelen. Likevel er departementet blitt stående ved at det er best å fjerne regelen. I tillegg til at regelen praktiseres ulikt i kommunene, har den liten selvstendig betydning. Med en slik tettere kobling til plan- og bygningsloven som dette lovforslaget legger opp til, blir det enda mindre behov for kravet.

1.7.3 *Reglene om vaktmesterboliger*

Reglene i § 6 annet ledd fjerde og femte punktum sier at vaktmesterbolig må være fellesareal når sameiet opprettes.

Departementet er enig med utvalget i at det ikke er behov for reglene, og foreslår derfor å ikke videreføre dem.

1.7.4 *Regelen om «felles garasje»*

I § 6 annet ledd fjerde punktum er det bestemt at «felles garasje og liknende areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift» ved opprettelsen av sameiet skal være fellesareal.

Utvalget foreslo å oppheve regelen med følgende begrunnelse:

«Når det gjelder garasjer og andre arealer som skal tjene felles bruk, er dette ikke et spørsmål om forholdet mellom reguleringsbestemmelser og seksjoneringsvilkårene. For så vidt gjelder garasjer, kan bestemmelsen forstås slik at garasjer alltid må være fellesareal. Dette er neppe korrekt og utvalget foreslår derfor at bestemmelsen blir opphevet. Det bør være opp til den som seksjonerer å bestemme om garasjen eller de enkelte garasjeplasser skal være fellesareal eller ikke.»

Advokatselskapet Bing Hodneland skriver i sin utredning at bestemmelsen er uheldig, og at den har gitt grobunn for ulik kommunal praksis. De er «ikke i tvil» om at denne delen av bestemmelsen bør oppheves.

Departementet er enig med utvalget og Bing Hodneland. Parkering i sameier reiser kompliserte rettslige spørsmål, og det er forvirrende at loven har regler om parkering på flere steder. Departementet legger i dette lovforslaget opp til en helt ny regulering av parkering.

1.7.5 *Regelen om eiendom i byfornyelsesstrøk*

Eierseksjonsloven § 8 første ledd slår fast at «kommunen kan nekte seksjonering av eiendom som senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er mottatt av kommunen, omfattes av vedtak om utbedringsprogram, reguleringsplan som bestemmer at det i området der eiendommen ligger skal gjennomføres omforming og fornyelse, eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 13-1».

Departementet stiller seg bak utvalgets vurderinger om at bestemmelsen må betraktes som en anakronisme, og foreslår at regelen ikke videreføres i den nye loven.

1.7.6 *Harmonisering mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven ved å innføre en «koblingsregel» om krav til bolig i eierseksjonsloven?*

1.7.6.1 INNLEDNING

Plan- og bygningsloven er utpreget offentligrettslig og stiller krav til enhver som skal bygge på en eiendom. Byggesaksbehandling er kommunens vurdering av om et byggetiltak er i overensstemmelse med de rammene samfunnet har gitt. Rammene er først og fremst nedfelt i lovgivningen og i kommunale planer. Gjennom byggesaken skal kommunen sikre at bygget oppfyller nødvendige kvalitetskrav.

Det er ikke tvil om at dagens eierseksjonslov først og fremst er privatrettslig.

Eierseksjonsloven har imidlertid også et offentligrettslig tilsnitt. Dette gjelder særlig reglene om hvordan eierseksjoner opprettes. Det offentlige rolle inntreffer når kommunen skal behandle seksjonerings-søknaden og påse at seksjoneringen oppfyller vilkårene i eierseksjonsloven. Kommunen skal blant annet kontrollere at standardkravene er oppfylt for boliger. Dersom kommunen finner at vilkårene for seksjonering er oppfylt, skal den innvilge søknaden.

1.7.6.2 BØR LOVENE HARMONISERES VED Å INN- FØRE EN «KOBLINGSREGEL» OM KRAV TIL BOLIG I EIERSEKSJONSLOVEN?

En søker som oppfyller vilkårene i eierseksjonsloven har krav på seksjoneringstillatelse til bolig, selv om kommunen som plan- og bygningsmyndighet mener seksjonen ikke oppfyller kravene til egen boenhet etter plan- og bygningslovgivningen. Situasjonen oppstår fordi plan- og bygningsloven stiller andre, flere og strengere krav til boenheter enn de kravene eierseksjonsloven stiller for å opprette en boligseksjon. Konsekvensen kan da bli at en seksjon er lovlig opprettet til boligformål etter eierseksjonsloven selv om den ikke lovlig kan brukes som boenhet etter plan- og bygningsloven. Slike «ulovlige»

seksjoner blir omsettelige og kan pantsettes med risiko for tap for både kjøpere og panthavere.

Spørsmålet er om kommunen, når den behandler en seksjoneringsøknad, bør vurdere om omsøkte seksjon oppfyller de vilkårene plan- og bygningsloven stiller til selvstendige boenheter før en seksjoneringstillatelse eventuelt gis.

1.7.6.3 UTVALGETS FORSLAG

Utvalget ville «rendyrke», eller tydeliggjøre, loven som privatrettslig. Vilårene for seksjonering burde etter utvalgets syn fremgå av eierseksjonsloven og bare der. Utvalget mente seksjonering bare er – og fortsatt bør være – en fordeling av bruksretten til deler av en eiendom. At kravene i plan- og bygningslovgivningen ikke er oppfylt, burde ikke være til hinder for å seksjonere en eiendom. Utvalget foreslo imidlertid en regel om at kommunen skal opplyse i vedtaket om at et positivt vedtak om seksjonering til bolig ikke betyr at kommunens plan- og bygningsmyndighet har godkjent seksjonen for beboelse.

1.7.6.4 HØRINGSINSTANSENS SYN

Et stort flertall av høringsinstansene mener det er uholdbart at det er mulig å seksjonere til bolig dersom ikke omsøkte seksjon er, eller kan godkjennes som lovlig boenhet etter det plan- og bygningsrettslige regelverket.

Noen høringsinstanser støtter utvalgets prinsipielle syn på at eierseksjonsloven først og fremst skal være en privatrettslig lov.

1.7.6.5 DEPARTEMENTETS VURDERING

Innledning: Hvor stort er problemet i praksis?

Det klare inntrykket etter høringen er at manglende harmonisering er et problem av en slik størrelse at lovgiver bør forsøke å løse det.

Argumenter for og mot harmonisering gjennom koblingsregel

Departementet er enig med utvalget i at «rendyrking» av eierseksjonsloven som en privatrettslig lov gir det retts teknisk enkleste regelverket. Departementet mener likevel at lovgiver bør frigjøre seg fra slike prinsipielle betraktninger og heller se nærmere på de konkrete problemstillingene som oppstår i praksis.

Fra et forbrukerperspektiv er det mye som taler for at eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven bør harmoniseres akkurat når det gjelder kravene til bolig.

Dagens lov innebærer også ulemper for finansieringsinstitusjonene.

Ved å sikre at boligen er en godkjent boenhet før seksjonering kan tillates, skapes det dessuten ryddigere forhold.

Bedre samsvar mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven vil ifølge en utredning fra advokatselskapet Bing Hodneland bidra til å redusere tvistesaker mellom kjøpere og selgere.

Det sterkeste argumentet mot å harmonisere de to regelverkene er at det mange år etter at bruksenheter ble tatt i bruk kan være vanskelig å fastslå hvilke krav som gjaldt på det tidligere tidspunktet. Departementet ser at det kan by på problemer å fastslå om bruksenheter var lovlig etablerte da de ble tatt i bruk. Det er også en viss fare for at kommunene kan misforstå en koblingsregel og bruke seksjonerings-saken til å kreve oppgraderinger til dagens kvalitetskrav for boliger som allerede er lovlig boenheter.

Konklusjon: Lovene bør harmoniseres ved å innta en koblingsregel i eierseksjonsloven

Departementet har kommet til at forbrukerinteresser og andre samfunnsmessige hensyn med stor tyngde taler for at eierseksjonsloven bør kobles til plan- og bygningsloven når det gjelder kravene til å opprette en boligseksjon (eierseksjonsloven) og kravene til en boenhet (plan- og bygningsloven).

Det pekes i proposisjonen på at å utforme en god og praktikabel regel, er utfordrende. Regelen må være nøye balansert slik at den stopper de seksjoneringene det er ønskelig å forhindre, samtidig som den ikke rekker lenger enn det formålet tilsier. Krav fra plan- og bygningsregelverket må ikke slå inn i seksjoneringssaken på en måte som publikum vil oppfatte som urimelig. Kommunene skal ikke få hjemmel til å kreve oppgraderinger til dagens kvalitetskrav for boliger bare fordi eieren ønsker å dele opp en eiendom i seksjoner.

1.7.6.6 NÆRMERE OM FORSLAGET TIL KOBLINGS-REGEL

Innledning og gjeldende rett

Regelen bør ta utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til boenhet.

En innledende betraktning er at interessene til søkerne etter de to lovene på sett og vis er «motsatte». Når det gjelder plan- og bygningsloven vil søkeren kunne være interessert i å hevde at vilårene for søknadsplikt for nye boenheter ikke er oppfylt, fordi flere boenheter utløser større krav til for eksempel uteareal og parkeringsdekning. Når en eier søker om seksjonering, vil motivasjon ofte være å dele opp eiendommen i flere omsettelige enheter. Den som søker om seksjonering vil derfor regelmessig være interessert i å påvise at enhetene kan bebos hver for seg.

Oppdeling av boenheter er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven, jf. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd, bokstav g.

Eksisterende boliger

Byggesaksforskriften (SAK) § 2-2 oppstiller vilkårene for når det oppstår søknadsplikt for ny boenhet i eksisterende bolig. Boenheten må inneholde alle hovedfunksjoner for bolig, den må ha egen inngang og boenheten må være fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Som hovedregel vil det fremgå av byggetillatelsen hvor mange boenheter som er godkjent.

De materielle kravene til en selvstendig boenhet følger hovedsakelig av byggt teknisk forskrift (TEK). Forskriften inneholder regler som skal sikre at byggverk oppfyller minimumskrav til sikkerhet, miljø, helse og energi, og ivaretar god visuell kvalitet og universell utforming. Konkrete krav til parkering og uteareal stilles normalt i plan.

En seksjonerings sak vil alltid komme etter en godkjenning av søknad om å opprette ny boenhet i eksisterende bygg. Det avgjørende spørsmålet vil være om omsøkte boligseksjon allerede er en lovlig etablert boenhet på tidspunktet for søknad om seksjonering. Er den det, skal ikke seksjonering nektes.

Nye boliger

Koblingsregelen skal også gjelde for nybygg.

Når vurderingen av antall boenheter skjer i forbindelse med søknad om oppføring av en ny bolig, har departementet i en konkret enkeltsak lagt til grunn at det ikke kan legges avgjørende vekt på de tre vilkårene i SAK § 2-2 i punktet over. Ved søknad om oppføring av nye boliger må kommunen foreta en konkret vurdering i den enkelte sak. I nevnte sak søkte tiltakshaveren om å føre opp en «enebolig» med to speilvendte enheter som begge hadde alle hovedfunksjoner for bolig, samt hver sin inngang. Enhetene var atskilte med unntak av en intern forbindelse i plan U2 (teknisk rom) og i plan 2 (fellesstue). Søknad om oppføring av enebolig ble avslått da kommunen mente at det var to boenheter og at økningen til en tomannsbolig medførte at kravene til uteoppholdsareal og parkering ikke ble oppfylt. Med en ny koblingsregel ville ikke tiltakshaver ha mulighet til å seksjonere før kommunen eventuelt gir tillatelse til oppføring av to boenheter.

Etter det departementet har fått opplyst, er ikke slike problemstillinger ukjente for Oslo kommune etter dagens situasjon.

Krav til søkers dokumentasjon

Kravet til dokumentasjon kan gjøres svært enkelt ved ikke å kreve annet enn en egenerklæring fra sø-

ker om at lovlig bruk til bolig er etablert. Departementet mener imidlertid at den sikreste måten å oppnå formålet med regelen, er at søkeren må fremlegge dokumentasjon på at omsøkte seksjon(er) er godkjente boenheter.

Det vil kunne oppstå situasjoner der det er problematisk å skaffe dokumentasjon. I gamle saker der søker ikke kan fremlegge en tillatelse, bør det være tilstrekkelig for å dokumentere lovlige boenheter at søkeren kan sannsynliggjøre lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper. Sivilombudsmannen har i flere saker uttalt at etablert bruk lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer.

1.7.7 Seksjoneringsformål og arealplanformål

1.7.7.1 GJELDENE RETT

Etter dagens lov skal det fastsettes hva seksjonene skal brukes til. Eierseksjonsloven «kjenner» bare to formål, bolig og næring, og følger slik sett ikke plan- og bygningslovens finmaskede formålsangivelser. «Bolig» kan være både helårsbolig og fritidsbolig. «Næring» omfatter alle andre formål enn bolig.

Kommunen skal kontrollere at seksjoneringen ikke er i strid med arealplanformålet fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven.

1.7.7.2 ER DET NØDVENDIG Å VIDEREFØRE REGELEN OM KONTROLL AV FORMÅL?

Departementet har vurdert om koblingsregelen som foreslås i proposisjonen medfører at det ikke er behov for å kontrollere seksjoneringsformålet bolig opp mot arealplanformålet.

Gjennom koblingsregelen vil kommunen få dokumentasjon for at en boenhet er godkjent. Når det foreligger en tillatelse til oppføring av bolig fra bygningsmyndighetene vil boligen være i tråd med arealformålet, eller eventuelt ha fått dispensasjon. Det kan derfor tenkes at en bestemmelse om kontroll av arealformål i prinsippet er overflødig sammen med koblingsregelen for de fleste boliger. Der det ikke foreligger noen tillatelse og boenheten må dokumenteres på annen måte, vil det imidlertid kunne være behov for å se hen til formålet.

Koblingsregelen ivaretar heller ikke seksjonering til næring på samme måte som til bolig, og av denne grunn vil det fortsatt være behov for å kontrollere formålet i disse tilfellene.

Departementet mener det er vanskelig å avdekke alle tenkelige konsekvenser det kan få å fjerne bestemmelsen. Departementet foreslår derfor å videreføre den, slik at kommunen – selv med en koblingsregel – fortsatt skal kontrollere om seksjoneringen kommer i strid med planformålet.

1.7.7.3 KONTROLLERER NÆRINGSFORMÅLET?

Utvalget foreslo at kommunen bare skal kontrollere at boligseksjoner ikke blir opprettet i strid med arealplanformål. Forslaget innebærer at kommunen ikke lenger skal kontrollere om opprettelsen av næringsseksjoner vil være i strid med planformålet.

De fleste høringsinstansene er positive til utvalgets forslag. Mange spør imidlertid om endringen egentlig er nødvendig.

Departementet viser til at forslaget må ses i sammenheng med at utvalget gikk for å rendyrke loven som privatrettslig, og følgelig ikke hadde foreslått noen koblingsregel. Når den foreslåtte koblingsregelen trekker plan- og bygningsloven inn i eierseksjonsloven i større grad enn dagens lov, mener departementet det vil være naturlig at kommunen sjekker at ikke næringsseksjoner opprettes i strid med planformål. Hensynet til lovens helhet taler, slik departementet ser det, for å videreføre en kontroll også av næringsformålet. Departementet er uansett av den oppfatning at det også er den beste regelen at kommunen skal sjekke at seksjonering til næring ikke kommer i strid med planformålet.

1.7.7.4 SÆRLIG OM FORBUD MOT Å SEKSJONERE TURISTANLEGG

Hvis formålet med seksjoneringen er å legge til rette for salg og tilbakeleie (sale and leaseback), kan det hevdes at seksjoneringen undergraver kommunens regulering av et område til næringsvirksomhet. Spørsmålet om salg og tilbakeleie blir aktuelt når en privatperson kjøper en fritidsbolig eller leilighet som er tilknyttet et hotell eller turistbedrift. Fritidsboligen er seksjonert, og kjøperen er den formelle og reelle eieren, men med på kjøpet følger en heftelse i form av en utleieklausul. Klausulen regulerer utleie av fritidsboligen til det tilknyttede hotellet, og hotellet kan leie ut videre til sine gjester i den perioden ikke eier selv har rett til å disponere den. Kommunen går der ved glipp av inntekter som følger med turismen. Ordningen med salg og tilbakeleie er også blitt kritisert som et forsøk på rettsstridig privatisering av strandsonen.

En seksjonering endrer ikke planen og hva en bruksenhet lovlig kan brukes til. Det er den faktiske bruken – ikke eierformen – som er avgjørende for om bruken er lovlig eller ikke i forhold til planformål og planbestemmelser.

Departementet har vurdert om det kan være grunn til å gi regler i eierseksjonsloven om salg og tilbakeleie, men har konkludert med at det fortsatt bør være plan- og bygningsloven som skal hjemle kontroll av om bruken er lovlig i forhold til arealplanformålet. Departementet foreslår likevel en endring for å klargjøre forholdet til plan, ved at det tas inn en tilføyelse om planbestemmelser i tillegg til

planformål i dette lovforslagets § 7 første ledd bokstav i.

Spørsmålet om den faktiske bruken av et område er i samsvar med plan og lovlig etter plan- og bygningsloven, er det Plan- og bygningsmyndighetene som må vurdere og følge opp. Når det gjelder den nærmere vurderingen kommunen må gjøre, har departementet tidligere uttalt at utleieperioden må være på minst ni måneder per år, og at det er et vilkår at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.

Uttalelsen gir fortsatt uttrykk for departementets oppfatning av hva som er gjeldende rett og er utdypet i et brev 14. juni 2016 til Hemsedal kommune.

Her fremgår det at selv om det som utgangspunkt ikke kan gis reguleringsbestemmelser som forbyr seksjonering, gjelder det unntak for turistanlegg. Det kan gis reguleringsbestemmelser som setter forbud mot å seksjonere turistanlegg. Departementet har også lagt til grunn at det for næringsområder/turistanlegg kan gis nærmere bestemmelser om bruken og om utleieperioden, det vil si bestemmelser om salg og tilbakeleie. Slike bestemmelser kan i dag gis med hjemmel i § 12-7 nr. 2 om vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg. Adgangen til å hindre seksjonering av turistanlegg har vært lite kjent. Med bakgrunn i at det har vært klagesaker, finner departementet det riktig å gjøre en tilføyelse i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2 hvor det uttrykkelig fremgår at kommunen kan gi reguleringsbestemmelse som forbyr seksjonering av turistanlegg.

1.7.8 Standardkravene

1.7.8.1 GJELDENE RETT

Eierseksjonsloven har hatt standardkrav siden 1983.

Standardkravene i gjeldende eierseksjonslov § 6 syvende ledd innebærer at alle boligseksjoner skal ha kjøkken, bad og wc, og at disse funksjonene må være plassert innenfor bruksenhetens hoveddel.

Standardkravene gjelder både ved første gangs seksjonering og ved eventuell resekjonering.

Kravene gjelder bare for helårsboliger.

1.7.8.2 DEPARTEMENTETS VURDERING

Departementet er, i likhet med utvalgets flertall og et stort flertall av høringsinstansene, ikke i tvil om at standardkravene er verdifulle og bør videreføres. Dersom kravene fjernes, kan gjenværende boliger uten kjøkken og/eller bad/wc i gamle bygårder komme for salg som eierseksjoner. Ved å fjerne kravene, legges det dessuten til rette for helt nye typer boligseksjoner: Leiligheter kan bli seksjonert eller resekjonert med kjøkken, bad og wc på fellesareal (slik som for eksempel er vanlig i studentsamskipnadens

studentboliger). Det kan også bygges og seksjoneres dubletter med to soverom og felles kjøkken, bad og wc. Departementet ser en slik utvikling som uheldig, og etter departementets vurdering bør ikke kravene tas bort bare fordi de har mindre betydning nå enn da de ble innført.

Om standardkravene bør videreføres kan imidlertid ikke vurderes løst fra spørsmålet om eierseksjonsloven bør harmoniseres med plan- og bygningslovens krav til bolig. Med den foreslåtte koblingsregelen for bolig vil standardkravene antagelig få liten selvstendig betydning.

Departementet mener det er vanskelig å avdekke alle tenkelige konsekvenser det kan få dersom standardkravene fjernes. Departementet foreslår derfor å videreføre standardkravene, slik at kommunen – selv med en koblingsregel – fortsatt særskilt skal kontrollere om boligseksjoner har kjøkken, bad og wc innenfor bruksenhetens hoveddel. Regelen foreslås inntatt i § 7 tredje ledd.

1.7.9 Arealer som etter plan- og bygningsloven skal dekke «felles behov»

1.7.9.1 INNLEDNING OG GJELDENDE RETT

Dagens eierseksjonslov stiller i § 6 annet ledd tredje punktum krav om at visse arealer eller bygningsdeler alltid skal være fellesareal.

Bestemmelsen sier at det er to typer areal som alltid skal seksjoneres til fellesareal. Første del av regelen bestemmer at deler av eiendommen som andre bruksenheter må ha tilgang til skal være fellesareal. Departementet er i likhet med utvalget ikke i tvil om at regelen bør videreføres.

Andre del av bestemmelsen oppstiller et vilkår om at deler av eiendommen som er bestemt til å skulle «tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov» i medhold av plan- og bygningsloven, skal avsettes til fellesareal i seksjoneringen. Denne regelen gjør det til en oppgave for kommunen å kontrollere at seksjoneringen ikke tilsetter offentlige vedtak om arealbruk.

Bestemmelsen trekker vedtatt arealbruk etter plan- og bygningsloven inn i seksjoneringssaken.

At arealene er fellesareal innebærer ikke bare at arealene skal kunne brukes av alle seksjonseierne, men også at de eies av seksjonseierne sammen.

1.7.9.2 UTVALGETS FORSLAG

Utvalget var av den oppfatning at den som seksjonerer bør påse at arealbruken er i samsvar med offentlige regler som er gitt om dette. Ut fra utvalgets prinsipielle holdning til hva som bør være en kontrolloppgave i forbindelse med behandlingen av seksjoneringssaken, mente utvalget at det ikke burde være adgang til å avslå en søknad om seksjonering på dette

grunnlaget. Utvalget viste også til at bestemmelsen har ført til problemer i forbindelse med krav om parkeringsdekning, der kommunene har stilt krav om at parkeringsplasser skal være fellesareal. Utvalget mente at kommunen med hjemmel i plan- og bygningslovgivningen kan stille krav om en viss parkeringsdekning når det oppføres bygg, men utvalget kunne ikke se noen grunn til at kommunen også skal bestemme hvordan plassene skal disponeres internt i sameiet.

Utvalget foreslo på denne bakgrunn å fjerne regelen om at kommunen skal kontrollere at seksjoneringen ikke tilsetter bestemmelser om arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles bruk. Utvalget foreslo likevel en særregel for å sikre garasje- og parkeringsplasser for personer med nedsett funksjonsevne.

1.7.10 Departementets vurdering

1.7.10.1 INNLEDNING: FORHOLDET MELLOM PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG EIERSEKSJONSLOVEN

En av plan- og bygningsmyndighetenes mange oppgaver er å ivareta beboernes interesser i plansaker og byggesaker, herunder gjennom å sikre fellesområder. Departementet mener det vil være uheldig om det skal være mulig å se helt bort fra bestemmelser om fellesområder ved seksjoneringen.

1.7.10.2 BØR LOVEN REGULERE ULIKE TYPER BÅNDLAGTE AREALER HVER FOR SEG?

Dagens bestemmelse, det vil si § 6 annet ledd tredje punktum annen del, er generell og omhandler alle typer areal som i byggesaken er båndlagt til felles bruk for beboerne. I proposisjonen vises det til at departementet mener det er kompliserende at loven regulerer alle typer båndlagte arealer i den samme bestemmelsen. Departementet foreslår derfor å ta parkeringsarealer ut av regelen og regulere parkering i en egen bestemmelse. Med et slikt grep blir regelen mer treffsikker.

1.7.10.3 HVILKE AREALER ER DET KONKRET TALE OM Å SIKRE?

Dagens bestemmelse sier at arealer som er «fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov» skal seksjoneres til fellesareal. Vurderingstemmet er ganske vidt utformet, og det fremstår som uklart hva kommunen faktisk skal kontrollere i seksjoneringssaken og hvor langt undersøkelsesplikten går.

Departementet foreslår i proposisjonen å videreføre bestemmelsen, men med en endret ordlyd, slik at det blir enklere for kommunen å vite hva den skal kontrollere i seksjoneringssaken. Ved å bruke begrepet «uteoppholdsareal», gir loven en tydeligere an-

visning på hvilke typer arealer fra byggesaken som må seksjoneres til fellesareal. Dessuten er dette samme terminologi som plan- og bygningsloven bruker i § 11-7 nr. 1 (arealformål i kommuneplanens arealdel), § 12-5 nr. 1 (arealformål i reguleringsplan) og § 12-7 nr. 4 (bestemmelser i reguleringsplan). Uteoppholdsareal vil i denne sammenheng omfatte lekeområder og friområder i tilknytning til utbyggingsområder, jf. blant annet Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen) på side 214.

1.7.10.4 KAN AREALENE SIKRES PÅ ANNEN MÅTE ENN VED Å KREVE AT DE SKAL VÆRE FELLESAREAL?

Advokatselskapet Bing Hodneland foreslår i utredningen som er nevnt i punkt 4.2 i proposisjonen at den nåværende bestemmelsen videreføres, men at den endres slik at kommunen som seksjoneringsmyndighet ikke kan kreve at de båndlagte arealene skal være fellesareal. Regelen bør ifølge utredningen heller gå ut på at seksjoneringsmyndigheten skal påse at alle seksjonseierne sikres en rett til å bruke de båndlagte arealene slik byggesaken har forutsatt. Departementet har vurdert forslaget, men er kommet til at det blir for komplisert å overlate dette til videre regulering gjennom bruk av servitutter.

1.7.10.5 PARKERING

Dagens § 6 annet ledd tredje punktum annen del har vært kritisert fra flere hold fordi den har gitt uheldige resultater i parkeringssakene.

En undersøkelse utført av Høgskolen i Bergen viser at regelen praktiseres ulikt i kommunene når det kommer til fordeling av parkeringsareal i seksjoneringsaken. Antallet klagesaker til fylkesmannen underbygger at regelen skaper tolkningsproblemer for kommunene.

Private aktørers praksis

Etter det departementet har forstått, er opprettelse av anleggseiendom blitt en ikke helt uvanlig måte å organisere større parkeringskjellere på.

Departementets forslag

OBOS skriver, slik departementet ser det, trefende om «urimelige fordelingsvirkninger» i sin høringsuttalelse. Dersom parkeringsplassene seksjoneres til fellesareal, må alle seksjonseierne være med og betale sin andel av parkeringsanlegget enten de har behov for parkeringsplass eller ikke. Å bygge parkeringsplasser, særlig parkeringskjellere i bystrøk, er svært kostbart og medfører en uheldig prisøkning på boliger for de som ikke trenger plass i de kommunene som krever at plassene må være felles-

real. Dette rammer særlig førstegangskjøpere. Alle må dessuten være med og betale for vedlikehold og oppgraderinger av anlegget.

Departementet mener lovgiver bør legge til rette for mer fleksible løsninger for organisering av parkeringsareal enn å kreve at parkeringsareal alltid må være fellesareal. Departementet foreslår at kommunen i seksjoneringsaken bare skal kontrollere at det er opprettet så mange parkeringsplasser som plangrunnlaget og byggetillatelsen krever, og at det for øvrig skal være opp til utbygger å bestemme hvordan parkeringsplassene skal organiseres, fordeles og disponeres.

Konsekvensen av forslaget er at utbyggeren kan velge mellom flere alternativer når han skal fordele parkeringsplasser.

Departementet presiserer at en annen konsekvens av forslaget er at kommunen ikke kan kreve at parkeringsplasser skal seksjoneres som fellesareal – heller ikke dersom det ikke er like mange plasser som seksjoner.

Spesielt om parkering for personer med nedsatt funksjonsevne

Tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne er en viktig forutsetning for tilgjengelighet i byggverk. Byggteknisk forskrift (TEK) § 8-9 tredje ledd stiller krav om at bygning med boenhet med krav om heis og byggverk med krav om universell utforming, skal ha tilstrekkelig antall parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Kommunen kan stille krav til HC-plasser i planbestemmelser til reguleringsplan.

Departementet er enig med utvalget i at det er behov for regler som sikrer at plasser som kreves tilrettelagt med hjemmel i plan- og bygningslovgivningen blir gjort tilgjengelige for de som faktisk har behov for dem.

Kravet om parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i planer må etter departementets syn forstås slik at et angitt antall av plassene i sameiet må få en slik størrelse og en slik plassering (typisk nær heis og hovedinngang) at de kan brukes av forflytningshemmede. Retten til å bruke parkeringsplass må imidlertid en person med nedsatt funksjonsevne tilegne seg på vanlig måte ved å kjøpe en seksjon med parkeringsplass (hvis det ikke er gjesteparkering det er snakk om).

Utvalget vurderte «å åpne for en bytteordning der man kan selge disse plassene som tilleggsdeler, men der kjøperen har plikt til å bytte plassen med en kjøper/sameier med nedsatt funksjonsevne». Utvalget landet imidlertid i stedet på å foreslå en særregel om at parkeringsplasser for forflytningshemmede må være fellesareal, begrunnet i at utvalget fant det van-

skelig å lage gode og praktikable bytteordningsregler.

OBOS hevder i sitt høringssvar at utvalgets forslag har to svakheter. Departementet er enig i dette. For det første sikrer ikke forslaget at plassene faktisk blir tilgjengelige for de som trenger dem, forslaget sikrer bare at disse plassene er fellesareal. For det andre er det unødvendig å «låse» plassene som fellesareal, og dermed trekke dem ut av det antallet plasser som kan selges ordinært.

Både OBOS, Asker og Bærum Boligbyggelag og Selvaag Bolig mener at eksisterende vedtektsfestede bytteordninger fungerer godt, og tar til orde for å lovfeste en plikt til å bytte plass. Departementet er enig i at det fremstår som unødvendig å binde opp parkeringsplasser til fellesareal når personer med nedsatt funksjonsevne kan sikres plass gjennom en bytteordning. Bytteordninger forhindrer at plasser blir stående ubrukt. Indirekte bidrar en byttemodell antagelig også til lavere pris på boligene.

Vedtektsbestemte bytteordninger som departementet har sett nærmere på, gir personer med dokumentert behov for en tilrettelagt plass rett til å søke styret om å få bytte plass med en som disponerer en slik plass uten å ha behov for det. Styret har plikt til å pålegge en seksjonseier å bytte dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne trenger plassen.

Departementet foreslår at loven får en regel om at sameiene må ha vedtekter som sikrer at de tilrettelagte plassene gjøres tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er opp til sameiet selv om de vil vedtektsfeste en bytteordning som beskrevet ovenfor, eller om de ønsker å sikre tilgjengeligheten på annen måte.

Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret for å sikre rettsvern overfor godtroende kjøpere som ønsker å beholde en bred parkeringsplass, jf. regelen i dagens lov § 28 tredje ledd og dette utkastets § 27.

1.7.11 Valget mellom anleggseiendom og eierseksjonssameie

1.7.11.1 GJELDENDE RETT

Matrikkellova § 11 fjerde ledd lyder slik:

«Anleggseigedom kan ikke opprettast for bygning eller konstruksjon, eller del av bygning eller konstruksjon, som tenleg kan etablerast som eierseksjonssameie.»

Bestemmelsen legger opp til at kommunene skal vurdere om det er mest hensiktsmessig om en eiendom organiseres som eierseksjonssameie eller som anleggseiendom.

Forarbeidene til dagens lovbestemmelse er sparsomme.

Bestemmelsen er utdypet i (daværende) Miljødepartementets rundskriv T-5/09 med kommentarer til matrikkelforskriften.

1.7.11.2 UTVALGETS FORSLAG

Utvalget mente at det er et problem at bestemmelsen er så skjønsmessig formulert fordi det fører til ulik praktisering i kommunene.

1.7.11.3 DEPARTEMENTETS VURDERING

Departementet viser til at bestemmelsen representerer en form for sikkerhetsventil for kommunene til å nekte å opprette anleggseiendom i tilfeller hvor det fremstår som mer hensiktsmessig å organisere eiendommen som et eierseksjonssameie. Regelen kom til i «frykt» for at regulering av anleggseiendom kunne uthule eierseksjonsloven.

Etter departementets vurdering har tiden vist at det ikke var grunn til å bekymre seg for at eierseksjonsloven skulle bli uthulet. Departementet foreslår derfor at regelen oppheves.

Departementet understreker at vilkårene i matrikkellova § 11 første ledd fjerde punktum gjelder uforandret. En anleggseiendom må således være en selvstendig funksjonell bygnings- eller konstruksjonshet, klart og varig skilt fra andre grunneiendommer og anleggseiendommer. Kravet er ikke til hinder for at anleggseiendommen kan ha behov for visse fellesfunksjoner med naboeiendommen. Kommunen kan sette som vilkår for å opprette anleggseiendom at slike funksjoner er sikret som tinglyste rettigheter, men kommunen kan ikke avvise søknaden ved å vise til at den type fellesskap mer hensiktsmessig kan ordnes i form av sameie.

1.8 Boligsameier som ikke er seksjonert: rett til å kreve seksjonering

1.8.1 Litt historikk og gjeldende rett

Eierseksjonsloven gjelder for sameier som er seksjonert etter reglene i nettopp denne loven, for sameier som er opprettet «på tilsvarende måte» før loven trådte i kraft og for «sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet særskilt eiendomsrett» til bruksenhet dersom forholdet er opprettet og tinglyst før loven trådte i kraft.

Det finnes fortsatt boligsameier der sameierne har delt bruksretten seg imellom uten å følge fremgangsmåten i eierseksjonsloven.

Mange tomannsboliger er ikke seksjonerte. Sameierne eier en ideell halvpart hver, og har bruksrett til hver sin etasje, eller hver sin vertikalt delte halvpart.

1997-loven innførte i § 2 et klart forbud mot å lage avtaler om sameie i bolig uten å seksjonere.

For å gjøre forbudet effektivt, ble det i dagens lov også innført et forbud mot å ta pant i disse sameieandelen, jf. 1997-loven § 2 annet ledd.

1.8.2 Hvilke problemer kan oppstå i ikke-seksjonerte boligsameier?

Pantsettelsesforbudet gjelder ikke for boligsameier som ble opprettet før 1997-loven og forbudet trådte i kraft (1. januar 1998), men kan likevel skape problemer for de som bor i sameier som ikke er seksjonert. Pantsettelsesforbudet slår nemlig inn hvis sameierne avtaler etterfølgende endringer i bruksdelingen i sameiet, for eksempel at noen får utvidet sin bruksrett gjennom et tilbygg. Slike avtaler er ugyldige, og medfører at sameieandelen ikke kan pantsettes og at etablert pant må avvikles. Problemet kan løses ved å seksjonere sameiet, men det forutsetter at sameielovens krav til flertall blant sameierne er oppfylt.

1.8.3 Utvalgets forslag

Utvalget foreslo å innføre regler som gir en sameier med bruksrett til bolig i et sameie som ikke er seksjonert rett til å kreve seksjonering.

Utvalget foreslo også en unntaksregel om at seksjoneringsretten ikke skal gjelde hvis en sameier påføres urimelige kostnader, eller har andre tungtveiende innvendinger mot seksjoneringen.

Utvalget foreslo at kravet kan fremmes og avgjøres etter en forenklet rettergang etter mønster av sameieloven § 15.

1.8.4 Høringsinstansenes syn

Nesten alle høringsinstansene er positive til forslaget.

1.8.5 Departementets vurdering

1.8.5.1 INNLEDNING

Departementet mener at de finansieringsproblemene som kan oppstå for den enkelte sameier i et boligsameie som ikke er seksjonert, er såpass store at det er behov for lovendringer som legger til rette for at boligsameier kan bli gjort om til eierseksjonssameier. Å løse problemene for de som ønsker seksjonering kan, slik departementet ser det, forsvare den beskjedne «tvangen» mulige seksjoneringsmotstandere blir utsatt for. I et større bilde er det et argument for å gi en rett til å kreve seksjonering at variantene av sameie i boliger blir færre, og boligmarkedet følgelig mer oversiktlig for forbrukerne.

Også interessene til sameiere som ikke ønsker å seksjonere må ivaretas. Øvrige sameiere kan motsette seg å seksjonere fordi de mener det kan oppstå ulemper for dem når sameiet skal «transformeres» til et eierseksjonssameie.

1.8.5.2 NÆRMERE OM DEPARTEMENTETS FORSLAG: DE MATERIELLE REGLENE

En regel om rett til å kreve seksjonering må utformes slik at den fjerner de viktigste argumentene en sameier som ikke ønsker å seksjonere kan ha.

Om standardkravene

Slik departementet ser det, er kostnadene knyttet til å oppgradere en bolig som ikke møter standardkravene en «beskyttelsesverdig» interesse fordi ikke alle har økonomi til å heve standarden. Departementet har derfor vurdert å gjøre unntak fra standardkravene når en sameier utøver sin rett til å kreve seksjonering mot andre sameieres vilje. Dersom loven åpner for å se bort fra standardkravene i de tilfellene en sameier bruker sin rett til å kreve seksjonering, vil ikke den standardhevingen standardkravene er ment å lede til, skje i disse boligene. Dette bidrar til å redusere verdien av å opprettholde standardkravene. Når det kan omsettes eierseksjoner i markedet som ikke tilfredstiller standardkravene, bidrar det på sikt til å uthule tilliten til eierseksjonslovens standardkrav, og til å skape usikkerhet i markedet. En slik regel vil også enkelt kunne misbrukes ved at en sameier «motsetter seg» å seksjonere en eiendom som ikke oppfyller standardkravene, for på den måten å ta med seg fordelene ved å seksjonere uten selv å oppfylle standardkravene.

Et argument for å gjøre unntak fra standardkravene i disse sakene er at konfliktnivået og antall tvistesaker blir betydelig redusert, og at reglene om gjennomføring av kravet om å få seksjonere blir vesentlig enklere.

Departementet er likevel bekymret for de negative konsekvensene av å gjøre unntak fra standardkravene, og har i stedet sett nærmere på forslaget fra Arendal kommune om å sette fristen for å oppfylle standardkravene til en fremtidig omsetning. Departementet mener dette forslaget representerer en god mellomløsning, der alle sameiernes interesser blir ivaretatt på en forsvarlig måte. Den nye eieren må få en rimelig frist for oppfyllelse, og departementet mener at fristen passende kan settes til ett år.

Den medhjelperen som skal gjennomføre seksjoneringen må sørge for at den eller de sameierne som ikke ønsker å heve standarden til å oppfylle lovens krav, får et skriftlig pålegg om å opplyse en fremtidig eier om at standardkravene må oppfylles. Medhjelperen skal tinglyse pålegget på de seksjonene det gjelder, slik at seksjonene ikke kan selges uten at kjøperen får vite om at han plikter å oppgradere boligen.

Regelen om unntak fra standardkravene skal også gjelde når et eierskifte skjer på annen måte enn ved salg.

Forslaget innebærer, ut fra en «fra det mer til det mindre»-betraktning, at det også gjøres unntak fra

det nye vilkåret i § 7 tredje ledd om kravene til boenhet i plan- og bygningsloven når en sameier bruker sin rett til å kreve seksjonering.

Sikkerhetsventilen

Når departementet, i motsetning til utvalget, foreslår å legge plikten til å oppfylle standardkravene på en fremtidig eier, blir behovet for en sikkerhetsventil vesentlig redusert. Departementet mener likevel at loven for sikkerhets skyld bør ha en unntaksregel for det tilfelle at seksjoneringen påfører en sameier urimelige kostnader, eller sameieren har andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet. Unntaksregelen er ment å være snever.

Hva skal skje med eksisterende panterettigheter?

Departementet er enig med utvalget i at loven må regulere hva som skal skje med panterettigheter som hviler på hele eiendommen, eller på de enkelte ideelle andelene.

Pant i ideelle andeler

Utvalget mente at kreditorer som har gyldig pant i en ideell andel av det ikke-seksjonerte sameiet, må akseptere at denne byttes i en panterett med samme prioritet i den «tilsvarende seksjon». Finans Norge hevder at det ikke nødvendigvis finnes en «tilsvarende seksjon». Til dette bemerker departementet i proposisjonen at også en seksjon er en sameieandel i en fast eiendom, ikke bare en enebruksrett til en definert bruksenhet. Dersom en ikke-seksjonert halvpart av en tomannsbolig er pantsatt på lovlig måte, vil panthaveren ha pant i en halvpart av eiendommen. Når tomannsboligen seksjoneres, og sameiebrøken for den aktuelle seksjonen settes til en halvpart, vil panthaveren fortsatt ha pant i en halvpart av eiendommen. Panthaveren opprettholder, slik departementet ser det, pant i samme halvpart selv om sameieandelen reguleres av eierseksjonsloven i stedet for av sameieloven. Den eksklusive bruksretten som blir tilknyttet den aktuelle seksjonen ved seksjoneringen kan være noe annerledes enn den bruksretten som lå til den ikke-seksjonerte sameieandelen da denne ble pantsatt, men departementet ser ikke at det kan ha avgjørende betydning. Så lenge den opprinnelige pantsattelsen var lovlig, og det er klart at sameieren ikke på illojal måte har fått endret sin bruksenhet som ligger til den pantsatte sameieandel, kan ikke departementet se at panthaveren skal ha noen avgjørende innsigelse mot en slik pålagt seksjonering. I dette ligger det at departementet, som utvalget, mener at det ikke er nødvendig med samtykke fra disse panthaverne.

Departementet foreslår at en nøytral medhjelper skal sørge for seksjoneringen når en sameier bruker sin rett til å kreve seksjonering. Medhjelperen må

finne ut av hvilke eksklusive bruksretter som lå til hvilke sameieandeler. Mellom pantsetteren (sameieren) og panthaveren gjelder prinsippet om lojalitet i kontraktsforhold. En pantsetter (sameier) vil ikke kunne endre bruksenheten i panthaverens disfavør uten at panthaveren samtykker. Dersom det er etablert en bruksrettsfordeling i et sameie der bruksretten på en illojal måte fraviker det en panthaver oppfatter at ligger til pantsetterens, for eksempel lånekundens, (ikke-seksjonerte) sameieandel, så får dette bli et forhold mellom de to kontraktspartene. Panthaver må ved graverende tilfeller kunne terminere kontraktsforholdet og kreve innfrielse. Departementet mener derfor at medhjelperen må kunne ta utgangspunkt i den faktiske bruksfordelingen som gjelder på tidspunktet for seksjoneringen, og kun eventuelt justere bruksfordelingen i et tilfelle der medhjelperen er kjent med at bruksretten er justert på illojal måte overfor panthaveren. Et poeng her er at kreditor også ellers må finne seg i at seksjonseiere foretar mindre endringer i bruksfordelingen, jf. 1997-loven § 30 annet ledd bokstav b og c. Når lovgiver først har godtatt slike innskrenkninger for de som har pant i eierseksjoner, er det ikke unaturlig at kreditorer som har pant i en ideell andel må tåle det samme. Departementet er etter dette kommet til at det alltid vil være en «tilsvarende seksjon» å overføre panterettigheten til. Departementet tilføyer, som utvalget også var inne på, at det til og med kan argumenteres med at panthaver får et bedre panteobjekt etter seksjoneringen fordi en seksjon er lettere å realisere enn en ikke-seksjonert sameieandel.

Eiendomsmeidlerforbundet påpeker at det ikke fremgår av forslaget hvordan et overført pant skal få samme prioritet i den nyetablerte seksjonen. Departementet legger til grunn at en slik kontinuitet enkelt kan ordnes i grunnboken. Tinglysingsmyndigheten kan «fryse fast» de tinglyste pantsattelsene i grunnboken. Deretter kan tinglysingsmyndigheten forholdsvis enkelt tinglyse noe om at eiendommen er blitt seksjonert med hjemmel i den foreslåtte bestemmelsen, og at de aktuelle seksjonene oppstår med uendrede sameiebrøker og uendrede panterettigheter.

Pant i hele eiendommen

Når det gjelder kreditorer som har en pengeheftelse i hele eiendommen, er departementet enig med utvalget i at det må gjøres avtaler med panthaver om hva som skal skje med panteretten når sameiet seksjoneres. I praksis antar departementet at det vil være mulig å fordele panteretten på de enkelte seksjonene. Dersom sameierne eller medhjelperen ikke klarer å bli enig med panthaver om en fordeling, må løsningen bli at heftelsen i sin helhet overføres på alle seksjonene. Det innebærer at heftelsen overføres

med fullt beløp på alle seksjonene med opprinnelig prioritet.

Ulike panthaverposisjoner

Finans Norge påpeker også at det ikke fremgår av teksten «hvordan man skal løse situasjonen med ulike panthaverposisjoner, dvs. hvor forskjellige panthavere har pant i hhv ulike ideelle andeler og i hele eiendommen» og at ordlyden heller ikke «gir veiledning om hvordan gjelden skal fordeles på den enkelte sameier». Departementet viser i proposisjonen til at noen ganger kan en panthaver ha pant i hele eiendommen som eies av flere sameiere, mens samme panthaver, eller en annen, har pant i én sameiepart uten at vedkommende også har pant i de øvrige sameiepartene. Ved seksjonering blir dette henholdsvis «helpant» og «delpant». Disse pantene vil vanligvis være tinglyst forskjellige datoer, og stort sett får pantene prioritet etter tinglysingsdato. Departementet antar at tinglysingsdatoen er styrende for den innbyrdes prioritet i den enkelte seksjon, og ser da ingen prioritetskonflikt. Hvis den felles gjelden skal fordeles på de opprettede seksjoner, er det naturlig å la sameiebrøken gjenspeile fordelingen av pantegjelden.

Hva skal skje med eksisterende vedtekter, stemmerettsregler og avtaler om enebruksrett til fellesareal som er i strid med eierseksjonsloven?

Eksisterende vedtekter

Departementet foreslår i proposisjonen, i likhet med utvalget, at alle eksisterende vedtekter som ikke er i strid med eierseksjonsloven videreføres i forbindelse med seksjoneringen.

Sameiet kan imidlertid også ha vedtekter som ikke er lovlige etter eierseksjonsloven. Etter departementets syn ville det være betenkelig om lovgiver skulle gripe inn i eksisterende vedtekter og ordninger. For to typer avtaler foreslår derfor departementet en spesialregulering.

Eksisterende stemmerettsregler

I ikke-seksjonerte sameier er stemmeretten som hovedregel bestemt etter sameiebrøk, mens regelen i eierseksjonsloven er én stemme per seksjon i rene boligsameier. Departementet er enig med utvalget i at det ville være urimelig om en seksjonering skulle endre en etablert stemmerettsordning, og foreslår derfor at gjeldende stemmerettsfordeling alltid skal videreføres når en sameier bruker sin rett til å kreve seksjonering.

Eksisterende avtaler om enebruksrett

For å sikre at avtaler om enebruksrett kan videreføres også etter at sameiet blir seksjonert, foreslår de-

partementet at loven stiller krav om at rettigheten blir vedtektsfestet. På den måten kan rettighetene registreres i grunnboken og oppnå rettsvern.

1.8.5.3 HVA KAN TINGLYSES?

Kartverket har bedt om klare regler for hva Kartverket skal kontrollere ved tinglysingen.

Tinglysingsloven § 12 bestemmer hva som kan tinglyses. Tinglysingsloven er en «rettighetslov» og publikum har et krav på å få rettigheten tinglyst. Departementet finner det derfor ikke nødvendig uttrykkelig å bestemme i eierseksjonsloven at eksisterende vedtektsbestemmelser som inneholder elementer av å stifte eller anerkjenne en rettighet, kan tinglyses.

1.8.5.4 NÆRMERE OM DEPARTEMENTETS FORSLAG: SAKSBEHANDLINGSREGLENE

Departementet stiller seg i all hovedsak bak utvalgets forslag til saksbehandlingsregler. De foreslåtte saksbehandlingsreglene er imidlertid veldig detaljerte, og departementet mener at ikke alle elementene i disse trenger å stå i loven. Flere av saksbehandlingsreglene kan stå i forskrift.

1.9 Seksjoneringstidspunktet

1.9.1 Gjeldende rett

Spørsmålet om når seksjonering tidligst bør kunne foretas, beror først og fremst på en avveining mellom en utbyggers finansieringsbehov på den ene siden, og på den andre siden hensynet til å unngå at det registreres bruksenheter som aldri blir bygd.

Tidspunktet for når en eiendom kan seksjoneres er regulert i eierseksjonsloven § 6 femte ledd.

Nybygg kan først seksjoneres når det foreligger igangsettingstillatelse.

Ved seksjonering av bestående bygg må bruksenheter være ferdig utbygd, og i Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner er dette begrunnet på side 33.

En anleggseiendom kan heller ikke seksjoneres før det er gitt igangsettingstillatelse for prosjektet.

Det pekes i proposisjonen på at tidspunktet for seksjonering skaper en del problemer.

NYBYGG

Når et nybygg skal seksjoneres av en og samme utbygger, vil seksjonering normalt gjennomføres samtidig med selve byggesaken.

Imidlertid kan gjeldende seksjoneringstidspunkt være til hinder for hensiktsmessig eiendomsutvikling i en del andre situasjoner, som utvalget har redegjort for i NOU 2014:6 sidene 48–49.

For det første er det sene seksjoneringstidspunktet et problem når flere utbyggere bygger ut samme eiendom. Utbyggerne har behov for å etablere sek-

sjoner så tidlig som mulig, slik at de hver for seg kan finansiere sitt byggelån med sikkerhet i egne seksjoner.

For det andre er det sene seksjoneringstidspunktet et problem når en eiendom bygges ut over flere byggetrinn. I disse tilfellene vil utbyggers utbyggingstakt avhenge av salgstakten (utbygger starter normalt ikke byggingen av et byggetrinn før halvparten av boligene er forhåndsolgt). Salgstakten vil derfor også styre når utbygger kan søke om igangsettingstillatelse, og før igangsettingstillatelse foreligger kan han altså ikke etter dagens lov søke om seksjonering. Siden utbygger må ha første byggetrinn ferdig seksjonert når kjøperne skal overta boligene, har han ikke tid til å vente på igangsettingstillatelse for de senere byggetrinnene i prosjektet. En løsning for utbygger er da å dele opp eiendommen i flere grunneiendommer og etablere flere eierseksjonssameier.

Oppdeling i flere grunneiendommer er ikke alltid like hensiktsmessig for fremtidige eiere og brukere. Oppdelingen kan føre til at sluttbrukerne går glipp av de stordriftsfordelene de kunne oppnådd ved i stedet å være ett stort sameie. Videre kan fellesfunksjoner som er ment å betjene alle sameiene (typisk et garasjeanlegg) tilfeldigvis bli liggende i ett av sameiene.

BESTÅENDE BEBYGGELSE

Planlagte bruksenheter i bestående bebyggelse kan først seksjoneres når de er ferdig utbygd. I tillegg til at dette vanskeliggjør mulighetene for tidlig finansiering, har departementet erfart at regelen byr på flere vanskelige tolkningsproblemer.

1.9.2 *Utvalgets forslag*

Utvalget foreslo å tillate seksjonering når det foreligger rammetillatelse til bygget.

Utvalget erkjente samtidig at det er noen betenkeligheter med en tidlig seksjonering. Et tidlig seksjoneringstidspunkt kan gi økt risiko for at seksjoneringen ikke stemmer med det som senere faktisk blir bygget og kan føre til konflikter mellom sluttbrukerne. Slike avvik kan få uheldige konsekvenser for fordeling av felleskostnader fordelt etter fastsatt brøk. Til tross for disse betenkelighetene, kom utvalget til at fordelene med et tidlig seksjoneringstidspunkt er større og inntreffer oftere enn problemene med at eiendommer ikke bygges ut i samsvar med en godkjent seksjonering.

Utvalget mente også at det ville være en lovtek-nisk forenkling å ha like regler for nybygg og eksisterende bygg.

Utvalget konkluderte med at man ikke bør tillate å opprette anleggseiendom før det er gitt igangsettingstillatelse.

Utvalget foreslo å gi kommunen myndighet til å kreve reseksjonering eller sletting hvis det blir bygget vesentlig ulikt fra det som opprinnelig er seksjonert.

1.9.3 *Høringsinstansenes syn*

Høringsinstansene er delte i sitt syn. Et flertall av kommunene er negative til forslaget, mens sentrale interesser på utbyggersiden ønsker forslaget velkommen.

1.9.4 *Departementets vurdering*

Departementet er enig med utvalget og slutter seg i proposisjonen i hovedtrekk til deres argumenter. Til tross for de innvendingene som kan gjøres mot å tillate seksjonering ved rammetillatelse, vil fordelene etter departementets vurdering veie tyngre enn ulemperne.

Erfaringene fra Oslo kommune gir indikasjon på at endringene ikke vil gi så uheldige utslag som flere høringsinstanser frykter.

I denne sammenheng understreker departementet at utvalget heller ikke hadde erfaring med at den tidligere regelen, som forutsatte rammetillatelse, skapte nevneverdige problemer.

SEKSJONERINGSTIDSPUNKTETS BETYDNING FOR FINANSIERINGEN

Finans Norge etterspør en mer utførlig drøftelse av hvilke konsekvenser en lovendring kan få for finansiering av byggeprosjekter. Departementet har derfor bedt advokatfirmaet BA-HR om å vurdere konsekvensene av endringsforslaget.

Finans Norge etterlyser også en nærmere vurdering av hvorvidt lovendringen kan føre til at det er større grad bygges i strid med seksjoneringen.

Videre vurderte BA-HR det slik at bankens tiltro til hvorvidt byggeprosjektet faktisk vil ferdigstilles slik utbygger/låntaker har forespeilet, vil være et sentralt moment i bankens vurdering av om den ønsker å finansiere prosjektet. BA-HR kunne ikke se at den foreslåtte lovendringen vil endre dette i nevneverdig grad. Ved store og uoversiktlige byggeprosjekter følger bankene ofte prosjektet tett, eksempelvis i form av byggelånskontrollører.

Departementet viser til at Finans Norges motforestillinger mot å fremskyve seksjoneringstidspunktet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse etter departementets vurdering ikke bør tillegges avgjørende betydning. Den foreslåtte lovendringens innvirkning på organisering av finansiering kan, dersom seksjonering er uønsket, motvirkes med forholdsvis enkle grep. Det er nok riktig at risikoen for at det bygges ut i strid med seksjoneringen øker dersom tidspunktet for seksjonering fremskyndes til tids-

punktet for rammetillatelse. De problematiske konsekvensene av utbygging i strid med seksjoneringen kan imidlertid i stor grad nøytraliseres ved at kommunen får hjemmel til å kreve reseksjonering av slike bygg, jf. kapittel 12.

SAMME SEKSJONERINGSTIDSPUNKTET FOR NYBYGG OG EKSISTERENDE BYGG

Utvalget foreslo at seksjoneringstidspunktet skal være det samme for nybygg og eksisterende bygg.

Finans Norge mener at seksjoneringstidspunktet for nybygg og ubygde seksjoner ikke bør likestilles.

Det vises til omtalen i proposisjonen av advokatfirmaet BA-HRs vurderinger.

Argumentene mot å tillate seksjonering ved tilbygg på bestående bygg er neppe så tungtveiende som Finans Norge hevder. Departementet mener at fordelene med at eksisterende bygg kan seksjoneres på samme tidspunkt som nybygg veier tyngre enn ulempe.

Stavanger kommune er skeptisk til å tillate seksjonering på rammetillatelse for eksisterende bygg. Kommunen tildeler adresser ved igangsettingstillatelser. Adressering skjer ved seksjonering, og avvik medfører også behov for omrokking. Departementet mener det er viktig å finne gode løsninger på de praktiske utfordringene som Stavanger kommune beskriver. Departementet mener imidlertid at det er utbygger selv som må ta ansvaret for at bygget får bolignummer og adresse som stemmer med de faktiske forhold. Det samme gjelder ansvaret for å korrigere opplysninger som legges til grunn for beregning av skattbare forhold.

For å sikre at tinglyste dokumenter reflekterer korrekte opplysninger, foreslår Oslo kommune at seksjoneringen på rammetillatelse gis status som foreløpig seksjonering.

Utvalget har også vurdert dette alternativet i NOU 2014:6 på side 49.

Departementet støtter utvalgets konklusjon. Departementet frykter at mange saker med en regel som Oslo kommune tar til orde for vil bli «hengende» i matrikkelen uten et endelig kommunalt vedtak. Departementet er også skeptisk til å innføre en ny kommunal vedtakstype, fordi dette kan skape usikkerhet om fastsatte forvaltningsprosesser om kommunale vedtak.

ÉN REGEL MED ETT TIDSPUNKT ER EN FORENKLING

Forslaget om ett tidspunkt for seksjonering av både bestående og planlagt bygning fjerner samtidig spørsmålene som etter dagens regel krever avklaring. Departementet er enig med utvalget i at regelen også vil være en regelteknisk forenkling.

Advokatforeningen mener det er behov for tydelig å presisere at rammetillatelsen også skal gjelde for

seksjonering av eksisterende bygg. Departementet ser behovet for en klar og entydig regel og foreslår derfor en annen lovformulering enn utvalget. Departementet foreslår å klargjøre i lovteksten at tidspunktet skal gjelde både for bestående og planlagt bygning.

KOMMUNEN SKAL KUNNE KREVE RESEKSJONERING VED BETYDELIGE AVVIK

Etter dagens lov kan ikke kommunen pålegge et eierseksjonssameie å reseksjonere dersom seksjoneringen ikke svarer til «virkeligheten». Utvalget foreslo å gi kommunen rett til å kreve reseksjonering ved avvik mellom seksjoneringstegningene og de reelle forhold.

Departementet er enig med utvalget i at en slik regel vil gi kommunen det nødvendige verktøyet til å reagere der avviket fra rammetillatelse til igangsettingstillatelse blir betydelig. Kommunene har etterspurt en slik regel. Nærmere redegjørelse og vurdering av regelens innhold og rekkevidde er omhandlet i proposisjonens kapittel 12.

ANLEGGSEIENDOM SKAL FORTSATT OPPRETTES PÅ TIDSPUNKTET FOR IGANGSETTINGSTILLATELSE

Departementet er i resultatet enig med utvalget når det skiller mellom å opprette anleggseiendom og seksjonere bygninger.

Å opprettholde ulike tidspunkt for seksjonering og for opprettelse av anleggseiendom kan by på praktiske utfordringer. En anleggseiendom skal gjerne igjen seksjoneres i ulike seksjoner for å kunne tjene som panteobjekt for ulike utbyggere av kjelleren. Departementet ser at det kan være en fordel å få utført dette tidlig i prosessen, koordinert med øvrig seksjonering.

Departementet mener at utvalget med rette peker på at det er vanskelig å gi lovbestemmelser om at eiendomsgrenser kan kreves flyttet hvis en anleggseiendom blir bygget annerledes enn den er matrikulert. Forslaget om å kreve reseksjonering eller sletting har derfor liten overføringsverdi til den tilsvarende problemstillingen for anleggseiendom.

Departementet støtter i proposisjonen etter dette utvalgets konklusjon om å fastholde igangsettingstillatelsen som tidspunkt for å opprette anleggseiendom. I og med at det ikke er helt klart hvilken «igangsettingstillatelse» som skal utgjøre tidspunktet for opprettelse av anleggseiendom, finner departementet i proposisjonen grunn til å understreke at det er igangsettingstillatelsen for den bygningen som anleggseiendommen er knyttet til som gjelder.

1.10 Hjemmel for kommunen til å kreve reseksjonering

1.10.1 Gjeldende rett

Loven har i §§ 12 og 13 regler om i hvilke situasjoner eier må reseksjonere og hvilke vilkår som da må være oppfylt. Dersom hjemmelshaver (eier) unnlater å formalisere endringer på eiendommen gjennom reseksjonering, kan ikke kommunen stille krav om reseksjonering. Når bebyggelsen ved ferdigstillelse avviker fra det som er seksjonert, er det opp til hjemmelshaver å søke om reseksjonering. Avvik blir i praksis derfor bare rettet hvis hjemmelshaver ser seg tjent med å rette.

1.10.2 Departementets vurdering

Departementet foreslår en hjemmel for kommunen til å kreve reseksjonering eller sletting av seksjoner. Høringsinstansene er delte i sitt syn.

1.10.2.1 INNLEDNING

Forslaget om å gi kommunen rett til å kreve reseksjonering må sees i sammenheng med forslaget om å tillate seksjonering allerede når det er gitt rammetillatelse til bygget. Departementet er klar over at det kan ha noen uheldige konsekvenser å tillate tidlig seksjonering, men mener likevel at de positive effektene av et tidligere seksjoneringstidspunkt oppveier de mindre heldige.

Departementet mener at det er gode grunner for å reseksjonere når det er avvik mellom det som er seksjonert og det som faktisk blir oppført. Både av hensyn til nåværende og fremtidige seksjonseiere, sameiets interne drift og matrikkelens og grunnbokens troverdighet, bør avvik rettes. Uten en rett for kommunen til å kreve reseksjonering, forutsetter avvikretting at sameiet selv beslutter å reseksjonere, og det vil bare skje der hjemmelshaver ser seg tjent med dette.

Arealet bør for eksempel være riktig ettersom arealet legges til grunn for beregning av blant annet eiendomsskatt, kommunale avgifter og formueskatt. Når brøken er fastsatt på grunnlag av areal, bør seksjoneringen dessuten bygge på riktig areal slik at fordelingen av felleskostnader blir korrekt.

Kommunen er både seksjoneringsmyndighet og bygningsmyndighet, og bør kunne avdekke avvik mellom det som er seksjonert og det som faktisk blir oppført.

Kommunen må videre kunne gripe inn med pålegg om reseksjonering der kommunen har gitt tillatelse til en bruksendring fra næringsformål til boligformål eller motsatt.

1.10.2.2 AVVIK AV BETYDNING

Departementet er enig med utvalget i at kommunens rett til å kreve reseksjonering skal gjelde for avvik «av betydning».

Departementet er enig med Advokatforeningen i at vurderingstemaet kan by på utfordringer fordi avvik «av betydning» er et skjønsmessig kriterium.

Noen retningslinjer er det likevel mulig å gi:

Endring av seksjonenes formål skal alltid betraktes som avvik av betydning. Arealavvik kan også gi grunnlag for å kreve reseksjonering. Bruksenhetens størrelse og avviket målt i prosent har betydning. Departementet mener at et arealavvik på ti prosent etter omstendighetene kan utgjøre et avvik av betydning.

Utvalget foreslo at sameiebrøken må endres i samsvar med forholdene uten at seksjonseierne kan motsette seg dette, men likevel slik at det innbyrdes forhold mellom de gjenstående seksjonene skulle bestå. Advokatforeningen frykter at en slik regel kan slå uheldig ut ettersom sameiebrøken ikke trenger å være et resultat av arealfordelingen mellom seksjoner og fellesareal. I tillegg kan seksjonseierne ha inngått særskilte avtaler knyttet til for eksempel utbygging av et loftsareal hvor sameiebrøken er fastsatt uavhengig av det konkrete BRA/p-rom utbygger klarer å bygge. Departementet påpeker at sameiebrøken ofte gjenspeiler seksjonenes størrelser sett i forhold til det samlede arealet på bruksenhetene. I disse tilfellene vil det være enkelt å endre sameiebrøken forholdsmessig. Også i andre tilfeller vil det – ut ifra hvordan sameiebrøken opprinnelig ble fastsatt – ofte være mulig å beregne hvilke konsekvenser en reseksjonering vil få for sameiebrøken. Departementet stiller seg etter dette bak utvalgets forslag om at sameiebrøken som hovedregel skal endres i samsvar med de faktiske forholdene. Er brøken et uttrykk for seksjonenes verdi basert på faktorer som beliggenhet og utsikt, bør kommunen være tilbakeholden med å kreve at brøken endres.

At bruksenheter ikke blir bygget (ferdig), vil alltid måtte betraktes som avvik av betydning. Utvalget foreslo at kommunen kan slette seksjoner som ikke blir bygget innen fem år etter seksjoneringen. Regelen skal hindre at seksjoner som bare eksisterer på papiret blir hengende ved eiendommen, og derigjennom bidra til en ryddigere og mer troverdig matrikkel. Bruksenheter som er påbegynt, men ikke ferdigstilt, kan ikke slettes etter denne regelen. Fem år bør være tilstrekkelig tid for utbygger til å ferdigstille planlagte seksjoner. Har kommunen innrømmet utbygger en lengre frist for å ferdigstille seksjonene, skal ikke kommunen kreve sletting før denne fristen er oversittet. Departementet er enig med utvalget i dette.

Advokatforeningen spør om utvalget har lagt tilstrekkelig vekt på at en risiko for panthaver vil med-

føre at det blir gitt færre byggelån, og/eller at bankenes utlånspraksis endres vesentlig. Slik departementet ser det, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til panteobjektets verdi når seksjonering skjer før eiendommen er ferdig utbygd. Departementet kan ikke se at forslaget om å slette ikke utbygde seksjoner endrer dette i nevneverdig grad.

Departementet ser at en reseksjonering som innebærer sletting av en ubyggd seksjon, kan være dramatisk for pantthaveren i den aktuelle seksjonen. Pantet kan fortsatt ha en verdi som sikkerhet i form av en fremtidig utbyggingsmulighet, og denne muligheten vil gå tapt hvis seksjonen slettes. Departementet mener at problemet likevel er begrenset.

Hvis en planlagt bygning blir seksjonert og det deretter viser seg at ingen eller nesten ingen bygningsdeler blir bygget ferdig, bør kommunen kunne slette hele seksjoneringen. Ved sletting opphører eierseksjonssameiet. Hvis det på slettingstidspunktet var ulike eiere av seksjonene, vil disse bli sameiere i eiendommen i form av et alminnelig, tingsrettslig sameie. Sameiebrøken overføres forholdsmessig fra eierseksjonssameiet til det ordinære sameiet og heftelsene følger med til sameiernes ideelle andeler i dette sameiet uten at prioritetsrekkefølgen vil bli påvirket. Eierseksjonssameiets vedtekter vil ikke bli overført til dette sameiet, og det ansees ikke brukt, medmindre det finnes et avtalegrunnlag for dette blant sameierne.

For å gjøre bestemmelsen effektiv, foreslo utvalget at reseksjonering ikke forutsetter at pantthaver samtykker og at reseksjonering skal kunne gjennomføres uten hinder av rådighetsinnskrenkninger. Departementet er enig med utvalget og understreker at pantets verdi som sikkerhet uansett knytter seg til det som faktisk er bygget.

Skjæringspunktet for å konstatere om det er avvik mellom det som er seksjonert og det som faktisk er bygget bør derfor etter departementets mening være ferdiggattest.

1.10.2.3 KOMMUNEN HAR IKKE PLIKT TIL Å KREVE RESEKSJONERING

Departementet understreker at forslaget ikke pålegger kommunen noen plikt til å gripe inn når den oppdager avvik.

Avviket kan også påpekes av andre enn kommunen.

1.10.2.4 PLIKTEN TIL Å RESEKSJONERE SKAL PÅHVILE BERØRTE SEKSJONSEIERE

Departementet er enig med utvalget i at pålegget om å reseksjonere må rettes mot eierne av seksjonene på det tidspunktet kravet blir stilt.

Seksjonseierne må rette seg etter kravet fra kommunen. Dette betyr at reseksjonering ifølge forslaget ikke forutsetter beslutning på årsmøtet.

1.10.2.5 TVANGSMULKT NÅR PÅLEGGET IKKE ETTERKOMMES

Utvalget foreslo at kommunene skal kunne ilegge tvangsmulkt dersom et pålegg om reseksjonering ikke etterkommes. Utvalgets forslag bygger på plan- og bygningsloven § 32-5. Tvangsmulkt vil være tvangsgrunnlag for utlegg, jf. tvangsfullbyrdsloven § 7-2 bokstav d.

Departementet er enig med utvalget i at det er behov for å kunne sanksjonere unnlatelse av å etterkomme pålegg. Det kan tenkes situasjoner hvor noen seksjonseiere gjør sitt for å kunne gjennomføre en reseksjonering, mens andre seksjonseiere ikke medvirker. I slike tilfeller bør kommunen være forsiktig med å ilegge samtlige berørte seksjonseiere tvangsmulkt.

1.10.2.6 BØR KOMMUNEN OGSÅ KUNNE KREVE RESEKSJONERING I ANDRE TILFELLER?

Utvalget foreslo at kommunens rett til å kreve reseksjonering kun skal gjelde når kommunen fatter et seksjoneringsvedtak til et ubygget bygg eller brukshuset på grunnlag av en rammetillatelse, og det som deretter bygges (eller ikke bygges) avviker fra seksjoneringen. Utvalget mente at kommunen ikke skulle ha rett til å pålegge reseksjonering i andre tilfeller der sameiet iverksetter bygningsmessige endringer som gjør at seksjoneringen ikke lenger stemmer med det fysiske byggverket.

Spørsmålet om kommunen også bør kunne kreve reseksjonering i andre tilfeller er kommentert av Ålesund kommune. Kommunen foreslår at hjemmelen utvides også til tilfeller der kommunen godkjenner å bruke en eiendoms formål fra næring til bolig eller motsatt.

Departementet er enig med Ålesund kommune, og mener at forslaget skaper god harmoni mellom matrikkellova, plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven. Kommunen bør kunne pålegge eiendommens hjemmelshaver å følge opp bruksendringer med reseksjonering for å sikre at eiendommen er matrikkelført med riktig og godkjent formålsangivelse.

Videre har departementet vurdert om det vil være hensiktsmessig å utvide regelen til å gjelde når et sameie gjør bygningsmessige endringer. Departementet kan ikke umiddelbart se at det skulle være en særlig ulempe for sameiet å bli pålagt å søke om en reseksjonering som avklarer de nye bygningsdelenes status. Bygningsdeler som oppføres på en seksjonert eiendom (uten at eiendommen samtidig reseksjoneres) vil automatisk bli fellesareal. I tilfeller der byg-

ningsdeler oppføres og er ment å skulle tjene som tilleggsareal til en seksjon, vil seksjonseiers egeninteresse fremtvinge behovet for reseksjonering. Departementet kan derfor ikke se at det er behov for å pålegge reseksjonering i slike tilfeller.

1.11 Saksbehandlingstid

1.11.1 Gjeldende rett og dagens situasjon

Eierseksjonsloven setter ikke frister for kommunenes behandling av seksjonerings saker.

Departementet har ikke sikre tall som viser hvor lang tid kommunene bruker på å behandle søknader om seksjonering. En undersøkelse fra Høgskolen i Bergen viser imidlertid at en kurant søknad uten mangler ikke behøver å ta lang tid. Saker som krever befarung vil nødvendigvis ta noe lengre tid å behandle. Liggetiden er betydelig.

Undersøkelsen viser også at mange utbyggere opplever lang saksbehandlingstid som et betydelig problem.

1.11.2 Departementets vurdering

1.11.2.1 INNFØRE TIDSRISTER FOR KOMMUNENS BEHANDLING

Departementet er enig med utvalget i at det ikke kan aksepteres at sakene ligger ubehandlet hos kommunen i flere måneder. Dette fører til unødvendige merkostnader for utbygger som veltes over på kjøperne, og det skaper uforutsigbarhet i prosjektet. Det er også bred enighet blant høringsinstansene om at en lovbestemt tidsfrist for saksbehandlingen vil bidra til at seksjonerings saker blir raskere avgjort. Departementet anbefaler derfor å lovfeste tidsfrister for kommunens saksbehandling.

Departementet har vurdert om sakene bør kategoriseres ut i fra størrelse og/eller kompleksitet, og om loven bør ha to ulike frister for saksbehandlingen, slik som systemet er etter plan- og bygningsloven. Hovedregelen i plan- og bygningsloven er tolv ukers frist, mens fristen kun er tre uker i de såkalte «enkle» sakene.

Departementet er kommet til at det ikke lar seg gjøre å lage hensiktsmessige og rettfærdige kategorier i seksjonerings saker. Departementet er derfor enig med utvalget i at det bør være én felles frist for alle saker.

1.11.2.2 HVOR LANG BØR FRISTEN VÆRE?

Departementet mener at fristen må være realistisk og forsvarlig, samtidig som den stiller krav om effektiv saksbehandling.

Departementet foreslår etter dette en saksbehandlingstid på åtte uker. Åtte uker bør være tilstrekkelig tid til å registrere søknader, behandle saken, treffe vedtak og føre seksjonene i matrikkelen.

Tiden som går med til eventuell oppmålingsforretning skal ikke medregnes i denne tiden. Det følger av matrikkelforskriften § 18 første ledd at kommunen har en egen frist for denne oppgaven. Oppmålingsforretning og matrikkelføringen skal være gjennomført innen 16 uker etter at rekvisisjon for oppmålingsforretning er mottatt. Departementet ser ikke dette som avgjørende. Utbygger har selv en viss kontroll her. Dersom rask seksjonering er spesielt viktig, kan prosjektet som oftest greit realiseres uten oppmåling ved at utearealet i første omgang legges ut som fellesareal. Seksjonering av utearealet kan eventuelt skje på et senere tidspunkt.

Det kan diskuteres om tiden det tar å føre i matrikkelen skal regnes med i fristen. Kartverket mener det er uheldig å slå sammen frister for saksbehandling etter ulike lovverk og ved ulike myndighetsroller. Departementet ser Kartverkets poeng, men mener det er et viktigere hensyn å gi publikum forutsigbarhet for når seksjoneringsvedtaket – og med det matrikkelføringen – kan forventes.

Når søkeren har oppgitt at det er leiere av bolig i eiendommen som skal seksjoneres, skal kommunen etter gjeldende rett vente med matrikkelføring og oversendelse til tinglysning til eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort, jf. dagens eierseksjonslov § 11 første ledd første punktum. Det medfører at vedtakene blir liggende på vent i tre uker og «spiser» en stor del av saksbehandlingsfristen. Når positive seksjoneringsvedtak svært sjelden påklages, kan dette virke nokså meningsløst. Departementet er imidlertid kjent med at mange kommuner fører seksjonene i matrikkelen før klagefristen på seksjoneringsvedtaket er løpt ut. Og når leiers kjøperett nå foreslås opphevet, vil det presumptivt bli enda færre klager på positive seksjoneringsvedtak. Departementet mener derfor at kommunene bør føre seksjonene i matrikkelen så snart det foreligger et seksjoneringsvedtak. Tinglysingen skal og kan imidlertid ikke skje før klagefristen er gått ut. Kommunen kan derfor ikke oversende saken til tinglysning før klagefristen har gått ut, og det er klart at det ikke foreligger klage. Dette siste representerer i så måte en endring sammenlignet med gjeldende rett når det ikke er leier til bolig involvert.

1.11.2.3 SANKSJONER NÅR KOMMUNEN OVERSITTER FRISTEN

Departementets vurdering

Departementet mener det kan ha god effekt å sanksjonere fristoversittelse med redusert krav på gebyr. Ettersom dette lovforslaget knytter eierseksjonsloven noe tettere opp mot plan- og bygningsloven, mener departementet at det er mer naturlig at eierseksjonsloven har samme nedtrappingsmodell som plan- og bygningsloven enn som matrikkelforskriften.

Plan- og bygningslovens nedtrappingsmodell innebærer at gebyret reduseres med 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes.

1.11.2.4 FRIST FOR Å TINGLYSE SEKSJONERINGSVEDTAK?

Kartverkets registerfører må registrere kommunens seksjoneringsvedtak i grunnboken innen to uker, jf. tinglysningsloven § 7.

Ifølge utvalget tinglyses de aller fleste seksjoneringsvedtak i løpet av få dager, samtidig som fristen blir oversittet i noen kompliserte reseksjoneringsaker. Siden fristen i dag er så kort som to uker, og denne overholdes i de aller fleste saker, mener departementet at det ikke er nødvendig å foreslå særlige regler om saksbehandlingstid for tinglysningsingen i eierseksjonsloven.

1.12 Saksbehandlingsgebyr

1.12.1 Gjeldende rett

Kommunen kan kreve gebyr for saksbehandlingen. Som hovedregel skal den enkelte kommune fastsette gebyret ut ifra gjennomsnittlige kostnader, men med en maksimalgrense på tre ganger rettsgebyret (fem ganger rettsgebyret ved befarings). Med dagens rettsgebyr på kr 1 025 utgjør dette maksimalt gebyr på kr 3 075 (kr 5 125 ved befarings). Dersom kommunen avslår søknaden, skal halvparten av gebyret betales tilbake.

I tillegg kan kommunen ta gebyr for oppmåling av utendørs tilleggsdeler etter reglene i matrikkellova. Dette gebyret er basert på selvkostprinsippet, men uten maksimalgrense.

1.12.2 Utvalgets forslag

Et flertall i utvalget mente at kommunen burde stå fritt til å fastsette gebyret for behandling av seksjoneringsaker, kun med den begrensning at gebyrsatsen skulle basere seg på selvkostprinsippet. Flertallet mente at lovbestemte maksimalsatser kan føre til at det i realiteten er skattebetalerne som subsidierer denne delen av kommunens virksomhet, og ønsket ikke å videreføre maksimalsatsene.

Et mindretall i utvalget var enig i at gebyret burde baseres på selvkost, men mente at systemet med maksimalsatser burde beholdes og satsene tredobles.

1.12.3 Departementets vurdering

1.12.3.1 INNFØRE SELVKOSTPRINSIPPET

Av Høgskolen i Bergens undersøkelse kom det frem at årsaken til lang saksbehandlingstid i Oslo kommune og i Bergen kommune syntes å være at gebyrene ikke dekker kommunens kostnader. Departe-

mentet mener, blant annet på bakgrunn av dette funnet, at det er rimelig å anta at kommunene ikke vil nedprioritere oppgaven med å behandle seksjoneringsøknader dersom de får mulighet til å kreve gebyrer som dekker de faktiske kostnadene.

Beregningen av selvkost er komplisert og det kan være vanskelig for den enkelte borger å kontrollere at kommunen har holdt seg innenfor selvkostprinsippetets rammer. Svakheten ved selvkostprinsippet oppveies imidlertid av at både pressen og Sivilombudsmannen er ivrige «vaktbikkjer» som ser til at gebyrregulativene holdes på et riktig nivå. Et ekspertutvalg som har kommet med forslag til ny kommunelov (NOU 2016:4 Ny kommunelov), har foreslått at det lovfestes overordnede regler om beregning av selvkost i kommuneloven.

Kommunen kan lage gebyrregulativer som bestemmer gebyrets størrelse i ulike typer seksjoneringsaker. Det forenkler gebyrfastsettelsen at kommunen ikke behøver å gjennomføre en konkret gebyrberegning i hver enkelt sak. Dette medfører rett nok at gebyret i hver enkelt sak ikke alltid blir helt korrekt og rettferdig i forhold til kommunens reelle ressursbruk. I noen grad må det aksepteres en «utjevning». Det er likevel ansett for å være en forutsetning for bruk av gebyrregulativer at kommunen sørger for å sikre at gebyrene i enkle og lite ressurskrevende saker ikke blir for høye.

Departementet vil ikke anbefale å innføre en ny maksimalgrense, slik mindretallet i utvalget foreslo.

Noen høringsinstanser, blant annet OBOS, frykter at kommunene, dersom de får fritt spillerom, vil sette for høye gebyrsatser. Til dette vil departementet innvende at Sivilombudsmannen i flere uttalelser knyttet til gebyr i plan- og byggesaker og i delingssaker har påpekt at kommunene plikter å dokumentere at gebyrene som følger av gebyrregulativene, er i tråd med selvkostprinsippet. Departementet viser særlig til Sivilombudsmannens sak 2012/1067.

Selv om gebyrregulativer skal legge opp til en rimelig beregning av gebyr, har flere kommuner, inkludert Oslo, i saker etter plan- og bygningsloven oppstilt en sikkerhetsventil for tilfeller der gebyret likevel blir åpenbart urimelig. Departementet mener det vil være fornuftig av kommunene å innta en slik unntaksregel også for saker etter eierseksjonsloven.

1.12.3.2 HALVT GEBYR VED AVSLAG?

Utvalget foreslo å videreføre dagens regel om å halvere seksjoneringsgebyret hvis søknaden blir avslått.

Departementet ønsker ikke å videreføre denne regelen. Verken plan- og bygningsloven eller matrikkellova har tilsvarende regel.

Departementet mener det bør være opp til kommunene selv, i sine gebyrreglementer, å vurdere om gebyr ved avslag ikke bør ilegges.

1.12.3.3 SKAL GEBYRILEGGELSE KUNNE PÅKLAGES?

Departementets utgangspunkt er at en gebyrileggelse i utgangspunktet ikke skal kunne påklages. Adgangen til å påklage gebyret i den enkelte sak må komme an på hvordan den enkelte kommunens gebyrordning blir utformet. Kun i tilfeller der gebyrileggelsen er resultatet av en individuell vurdering, vil gebyrileggelsen være et enkeltvedtak som kan påklages.

1.13 Rett til å bruke og plikt til å vedlikeholde bruksenheten og fellesarealene

1.13.1 Gjeldende rett

1.13.1.1 RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

Eierseksjonsloven § 19 gir regler om den enkelte seksjonseierens rett til å bruke sin bruksenhet og fellesarealene på eiendommen. Etter første ledd har seksjonseieren «enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene». Med hjemmel i femte ledd første punktum kan vedtektene gi «bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett». Loven har ingen regler om hvor langvarig en slik midlertidig enerett kan være.

1.13.1.2 VEDLIKEHOLDSREGLENE

Reglene om vedlikehold står i eierseksjonsloven § 20. Første ledd gir reglene om den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, mens annet ledd gir reglene om fellesskapets vedlikeholdsplikt. Både første og annet ledd inneholder en forsvarlighetsstandard. Innholdet i denne standarden er imidlertid ulik. I første ledd innebærer ikke kravet til forsvarlighet annet enn en plikt for den enkelte seksjonseieren til å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Forsvarlighetsstandardens har ikke noe reelt innhold ut over dette. I annet ledd er derimot forsvarlighetsstandardens normen som definerer hvordan vedlikeholdet skal utføres. Et forsvarlig vedlikehold av fellesarealene består av vesentlig mer enn å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for seksjonseierne. Den enkelte seksjonseieren har et individuelt rettskrav på at vedlikeholdet av fellesarealene utføres forsvarlig, og kan i ytterste konsekvens selv iverksette det vedlikeholdet som sameierfellesskapet forsømmer (selvhjelpsvedlikehold). En slik regel må i dag antas å gjelde på ulovfestet grunnlag.

De enkelte seksjonseierne har vedlikeholdsplikten for bruksenhetene, mens sameiet har vedlikeholdsplikten for fellesarealene.

1.13.2 Utvalgets forslag

1.13.2.1 RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

Utvalget foreslo å videreføre dagens regler om rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene med én endring av betydning: I sameier som har næringsseksjoner (kombinerte sameier og sameier som bare har næringsseksjoner), skal det etter forslaget være adgang til å gi én eller flere seksjonseiere en varig enerett til å bruke deler av fellesarealene. Utvalget la opp til at det kan settes vilkår for en slik enerett, for eksempel at den som får eneretten, overtar vedlikeholdsplikten for de aktuelle delene av fellesarealene.

1.13.2.2 VEDLIKEHOLDSREGLENE

Utvalget mente at dagens vedlikeholdsregler, slik de er tolket i rettspraksis, fordeler vedlikeholdsansvaret mellom seksjonseierne og sameiet på en tilfredsstillende måte. Samtidig fant utvalget det utilfredsstillende og konfliktskapende at det ikke er mulig å lese ut av lovteksten hvor grensen går. Utvalget foreslo på denne bakgrunn ingen materielle endringer i gjeldende (ulovfestet) rett i hvor grensene mellom seksjonseierne og sameiets vedlikeholdsplikt går. Derimot anbefalte utvalget å klargjøre grensene i lovteksten. Se proposisjonens pkt. 15.2.2 for omtale.

1.13.3 Departementets vurdering

1.13.3.1 FORHOLDET TIL VEDLIKEHOLDSREGLENE I BURETTSLAGSLOVA

Alle høringsinstansene som uttaler seg om vedlikeholdsreglene er positive til at reglene i eierseksjonsloven bygges opp med utgangspunkt i burettslagslova. Det er imidlertid noe uenighet med hensyn til hvor langt burettslagslovas regler bør være mønster for eierseksjonsloven. NBBL og OBOS går langt i å mene at burettslagslovas regler bør følges fullt.

Når det gjelder vedlikeholdsreglene spesielt, er departementet enig med utvalget og høringsinstansene i at burettslagslovas regler kan fungere som et utgangspunkt for nye regler i eierseksjonsloven. Departementet oppfatter det slik at forskjellene som utvalget har foreslått til burettslagslovas regler, ikke er store, men godt begrunnet i forskjeller mellom boformene. Selv om det er et poeng å ha regler som ligner på de i burettslagslova, er det etter departements syn et større poeng å ha de reglene som er best tilpasset eierseksjonsforhold. Departementet mener derfor at utvalgets forslag i store trekk bør følges. I den grad

vedlikeholdsreglene i eierseksjonsloven også anses for å være de beste generelle reglene, bør heller reglene i burettslagslova endres. Departementet vil se på dette ved kommende revisjoner av burettslagslova.

1.13.3.2 GRENSEN MELLOM SEKSJONSEIERNES OG SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Innledning

Utvalget foreslo ikke å gjøre endringer i gjeldende (ulovfestet) rett når det kommer til grensen mellom hva seksjonseierne skal vedlikeholde og hva sameiet skal vedlikeholde. Ingen av høringsinstansene har hatt prinsipielle innvendinger mot dette utgangspunktet, som også departementet er enig i. Dette innebærer at de enkelte seksjonseierne har vedlikeholdsplikten for bruksenheter, mens sameiet har vedlikeholdsplikten for fellesarealene. Departementet har imidlertid utformet lovtekstene litt annerledes enn det utvalget foreslo.

Departementet vil påpeke at når reglene utdypes og klargjøres, så kan dette i detaljene medføre justeringer av hvor grensene går. Departementet ser imidlertid ikke dette som et problem, ettersom det ofte er viktigere at det er klart angitt hvor grensene for vedlikeholdsplikten går, enn nøyaktig hvor grensen går. Departementet er oppmerksom på at enkelte av de grensedragningene som det her legger opp til, kan oppfattes som mer enn rettsavklarende.

Særlig om vinduer og ytterdører

Utvalget foreslo at seksjonseierens vedlikeholdsplikte skal omfatte vinduer og ytterdører. Etter lovforlaget skal vedlikeholdsplikten også omfatte reparasjon og utskifting av det som er oppregnet som seksjonseierens ansvar. Samtidig er det presisert at utskiftingsplikten ikke skal omfatte vinduer og ytterdører. Utskifting av vinduer og ytterdører er da et fellesanliggende som må bekostes av seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Johan Greger Aulstad mener at den enkelte seksjonseieren bør være ansvarlig for alle utgifter knyttet til utskifting av vinduer og ytterdører til egen seksjon.

Utvalget har ikke noen begrunnelse for hvorfor utskiftingsplikten for vinduer og ytterdører bør ligge til sameiet, mens reparasjonsplikten bør legges på seksjonseierne. Departementet mener imidlertid at det er nokså klart at årsaken er hensynet til å bevare en enhetlig fasade. Spørsmålet blir da om dette hensynet er tilstrekkelig ivaretatt gjennom plan- og bygningslovens regler som legger opp til at fasadeendringer som ikke endrer bygningens karakter, kan utføres uten søknad, mens større fasadeendringer er søknadspliktige. Etter departementets syn er disse re-

glene verken tilstrekkelige eller egnet som avgrensningskriterium. Plan- og bygningslovens regler er mest egnet til å regulere forholdet til «omverdenen», og det er ikke gitt at det bør være den samme grensedragningen internt i et sameie. I motsetning til Aulstad mener departementet at det faktisk er en forskjell på å bosette seg oppå, ved siden av og under andre personer i en eierseksjon, sammenlignet med å bosette seg i en enebolig med andre personer i nabolaget. Departementet konkluderer etter dette med at verken hensynet til seksjonseierens frihet, eller det at større fasadeendringer er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, er viktige innvendinger mot utvalgets forslag.

Aulstads andre innvending mot utvalgets forslag, at det kan være vanskelig å trekke grensen mellom vedlikehold og reparasjon (som påligger seksjonseierne) og utskifting (som påligger sameiet), er viktigere. Departementet vil derfor forsøke å gi noen retningslinjer for grensedragningen. Dersom utbedring/reparasjon av vinduet eller ytterdøren tilbake til samme tilstand og utseende er teknisk og økonomisk forsvarlig, er det ikke behov for utskifting av vinduet eller ytterdøren. Da påhviler plikten seksjonseierne. Den bakenforliggende tanken, som kan gi en viss veiledning i grensetilfellene, er at dersom reparasjon eller utskifting medfører en endring av fasaden (eller – for så vidt gjelder ytterdører som grenser mot innvendige fellesarealer – av det visuelle inntrykket av fellesarealene), er det sameiet som skal stå for dette. Synspunktene her er i samsvar med hva som er antatt i tilknytning til burettslagslova § 5-12, se Wyller; Boligrett (5. utg.) s. 130.

Departementet understreker samtidig at hvem som har vedlikeholdsplikten, ikke er ensbetydende med hvem som til sist ender opp med den økonomiske belastningen.

Særlig om rør

Utvalget foreslo at seksjonseierens vedlikeholdsplikte skal omfatte rør.

Jørn Aass mener at problemstillingene knyttet til lekkasjer fra vannrør ofte ikke oppstår i tilknytning til stigerørene, men rørene som går fra stigerøret og inn i seksjonene. Disse ligger ofte skjult i løsvegger. Ettersom rørene ligger skjult i konstruksjonene, kan seksjonseierne ofte ikke oppdage lekkasjene før skadene er et faktum. Iblant kan heller ikke grenrørene fra stigerøret byttes uten at også stigerøret byttes. Når sameiet da nekter å bytte stigerøret, er seksjonseieren i praksis fratatt muligheten til å foreta seg noe. Aass foreslår derfor at rør som ligger skjult i vegg, unntas fra seksjonseierens vedlikeholdsplikte, uavhengig av om denne veggen er bærende eller ikke.

Departementet kan ha sympati for dette synet og den frustrasjonen en seksjonseier må føle hvis samei-

et ikke vedlikeholder fellesarealene, og dette igjen medfører at seksjonseieren ikke får foretatt fornuftige vedlikeholdstiltak i seksjonen. Samtidig rører høringsuttalelsen ved et større spørsmål: Hvor går bruksenhetens grenser? Etter gjeldende rett går grensene grovt sett i veggene og etasjeskillene. For vann og kloakk er det antatt at grensen går ved anbroringene til stamledningsnettet, jf. Hagen m.fl.; Eierseksjonsloven (2. utg.) s. 68. Departementet mener at gjeldende rett bør videreføres. Departementet ønsker ikke å pålegge sameiet å vedlikeholde og skifte ut rør som befinner seg i lettvegger inne i seksjonen.

Særlig om sluk på våtrom

Utvalget omtalte ikke vedlikeholdsplikten for sluk på våtrom spesielt.

OBOS fremhever at problemstillinger om sluk forekommer hyppig, og at loven derfor bør si noe om vedlikeholds- og utskiftingsplikten for disse. OBOS mener at vedlikeholdsplikten bør ligge til seksjonseieren, mens reparasjon og utskifting bør være sameiets ansvar.

Det kan diskuteres hvor mange eksempler loven bør inneholde om et tema, særlig når lovteksten bruker uttrykket «slikt som». Når OBOS med sin erfaring mener at sluk er en praktisk viktig problemstilling, er det gode grunner for å ta sluk inn i lovtekstens oppregning.

OBOS' forslag til endring av utvalgets utkast til § 17 tredje ledd annet punktum er vanskeligere. Etter OBOS' forslag vil reparasjons- og utskiftingsplikten (og tilhørende kostnadsansvar) for sluket påhvile sameiet.

Problemstillingen med sluket er vanskelig. På den ene siden kan man se det slik at sluket er en forlengelse av rørsystemet og derfor også bør være sameiets ansvar. På den annen side er sluket nærmest uløselig knyttet til membranen.

Konsekvensen av OBOS' forslag til endring av utvalgets utkast til § 17 tredje ledd annet punktum vil være at enhver forsvarlig våtromsoppussing («forsvarlig») inkluderer regelmessig å skifte sluk) blir noe seksjonseieren må søke styret om tillatelse til. Det er grunn til å spørre om dette er ønskelig i et eierseksjonssameie, der den enkeltes frihet som utgangspunkt skal være større enn i et borettslag.

Et argument som taler for at sameiet bør ha reparasjons- og utskiftingsansvaret for slukene, er en antagelse om at sameiet best sørger for at reparasjoner og utskiftinger av sluk blir gjort på en måte som forhindrer skade. Dette er imidlertid en usikker antagelse, for når en seksjonseier etter lovforslaget her vil bli erstatningsansvarlig dersom han ikke sørger for at reparasjon eller utskifting foretas på en forsvarlig måte (dersom seksjonseieren har ansvaret for dette), har han all grunn til å sørge for at skaden ikke oppstår.

Erstatningsreglene har også den konsekvensen at dersom skaden først skulle oppstå, vil en skadelidt (sameiet eller en annen seksjonseier) i alle fall komme ut økonomisk skadesløs.

Videre svikter en del av begrunnelsen for at sameiet bør ha reparasjons- og utskiftingsansvaret for sluket – at man vil forhindre at vann renner ned i den underliggende seksjonen – dersom seksjonene ikke ligger oppå hverandre.

En ulempe ved å gi sameiet vedlikeholdsplikten for slukene, er at vedlikeholdsplikten for to bygningsdeler som henger nært sammen – sluk og membran – blir splittet opp. Hvis seksjonseieren får ansvaret for sluket, vil grensen mellom sameiets og seksjonseierens ansvar i stedet gå i overgangen mellom sluk og rør. Departementet er ikke kjent med at dette er et like skadebelastet punkt i bygningskonstruksjonen som overgangen mellom membran og sluk.

Muligens, men uten at dette er dokumentert, vil flest vannskader unngås med OBOS' forslag. Samtidig vil en slik regel antagelig generere mange tvister knyttet til om skadeårsaken er noe sameiet har ansvaret for (sluket) eller noe seksjonseieren har ansvaret for (membranen). Departementet ønsker ikke å foreslå en regel som i utgangspunktet ser ut til å kunne bli prosessdrivende og som ikke tillater en seksjonseier å pusse opp badet uten å måtte søke styret. Departementet er følgelig kommet til at seksjonseieren bør ha reparasjons- og utskiftingsansvaret for sluket.

1.13.3.3 ENERETTER TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

Eierseksjonsloven skiller mellom to typer arealer: fellesarealer og arealer som inngår i de enkelte bruksenhetene. Loven kjenner ikke andre typer arealer enn disse. Eierseksjonsmodellen bygger på ulike grunnprinsipper når det gjelder retten til å bruke hver av disse arealtypene: Seksjonseierne har eksklusiv rett til å bruke sine bruksenheter, mens fellesarealene skal kunne brukes av alle seksjonseierne i fellesskap.

Etter departementets syn er det viktig at disse prinsippene ikke uthules så mye at eierseksjonsmodellen undergraves.

Midlertidige eneretter

Dagens lov gir adgang til å etablere midlertidige eneretter for seksjonseiere i fellesarealer gjennom vedtektene. Utvalget har foreslått regelen videreført. Ingen høringsinstanser har protestert mot dette. Departementet mener at det er et praktisk behov for å kunne etablere midlertidige eneretter for enkelte seksjonseiere til å bruke deler av fellesarealene, for eksempel for å dekke et kortvarig behov for parkeringsplasser eller lignende.

Dagens lov angir ikke hvor lenge en midlertidig enerett til deler av fellesarealene kan fastsettes for. Utvalget har i NOU 2014:6 s. 106 pekt på at bruksrettene ikke sjelden vedtektsfestes for svært lang tid. OBOS har foreslått å fastsette en lengste varighet for midlertidige eksklusive bruksretter. Departementet er enig i dette. Departementet mener at ti år er en rimelig periode.

Varige eneretter

Dagens lov gir ikke adgang til å etablere varige eneretter i deler av fellesarealene. Utvalget har foreslått å åpne for at seksjonseiere i sameier med næringsseksjoner kan få slike eneretter. Forslaget reiser for det første spørsmålet om det overhodet bør være adgang til å etablere slike varige eneretter. Hvis dette besvares bekreftende, er spørsmålet om denne adgangen bør gjelde i alle sameier, eller bare i sameier med næringsseksjoner slik utvalget har foreslått. For det tredje er det spørsmål om enkeltseksjonseiere bør kunne få varige eneretter til deler av fellesarealene, eller om denne muligheten bør reserveres for grupper av seksjonseiere.

Departementet fremhever at langvarige eller evigvarende bruksretter i fellesarealer representerer et større innhugg i eierseksjonsmodellen enn kortvarige bruksretter gjør, og at det er grunn til å være forsiktig med å tillate slike. Det er prinsipielt betenkelig at slike bruksretter nærmest oppretter en tredje type areal som loven ikke ellers kjenner: areal som ikke tilhører bruksenhetene, men som heller ikke er «egentlig fellesareal» i den forstand at fellesskapet kan disponere arealet. Departementet vil også fremheve at det i mange tilfeller i stedet er mulig å resekjonere eiendommen. Departementets grunnholdning er den samme som ved vedtagelsen av dagens lov, jf. Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner side 57.

Departementet vil ikke helt utelukke at det bør kunne etableres langvarige eller evigvarende bruksretter i deler av fellesarealer. Dette må likevel bare skje når det virkelig er behov for det, og når sameiet ikke er tilstrekkelig avhjulpet gjennom en kombinasjon av midlertidige bruksretter og muligheten for å resekjonere. Et eksempel på dette kan være et fellesareal som noen, men ikke alle, seksjonseierne har praktisk nytte av.

Advokatforeningen har tatt til orde for at slike eneretter (for en gruppe seksjonseiere) også bør kunne fastsettes i boligsameier, og som eksempel nevnt takterrasser i boligsameier der det er flere enn ett boligbygg i sameiet. Etter departementets syn bør det ikke kunne etableres eneretter i et slikt areal som Advokatforeningen nevner. Det er tale om et areal som benyttes av flere seksjonseiere i fellesskap, og det er liten grunn til at disse seksjonseierne skal kunne ute-

lukke andre seksjonseiere fra arealet. Når det ikke er påvist noe sterkt behov for eneretter i et tilfelle som nevnt, ser ikke departementet at utgangspunktet bør fravikes.

Departementet er enig med OBOS og foreslår en bestemmelse i § 25 sjette ledd annet punktum som forhindrer etablering av varige eneretter til fellesarealer i sameier hvor næringsseksjonene bare tjener boligseksjonenes behov.

Slik utvalgets forslag er formulert, åpner det for at én seksjonseier alene kan få langvarige eller varige eneretter til å bruke deler av fellesarealene. Etter departementets syn er dette uheldig. Departementet er enig med OBOS i at adgangen til å etablere varige eneretter bør begrenses til tilfeller der to eller flere seksjoner får eneretten i fellesskap. Dette for å unngå at varige eneretter blir et alternativ til å etablere tilleggsdeler til seksjonene.

Vedlikeholdsansvar og vedlikeholdskostnader

Departementet vil ikke gå inn for OBOS' forslag om å skille vedlikeholdsansvaret og vedlikeholdskostnadene fra hverandre når en gruppe seksjonseiere gis eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal. Prinsipielt bør disse to elementene holdes samlet. OBOS har rett i at en slik gruppe ikke har noen formelle organer som kan løse uoverensstemmelsene med hensyn til hvordan vedlikeholdet skal organiseres. Interne uoverensstemmelser må gruppen etter departementets syn likevel håndtere selv.

1.13.3.4 VEDTEKTSFESTEDE LØSNINGER OM VEDLIKEHOLDSPLIKT

Utvalget har foreslått at vedtektene både skal kunne fastsette at en seksjonseier har en større vedlikeholdsplikt enn hva som følger av lovens regler, og at seksjonseieren har en mindre vedlikeholdsplikt. Departementet mener at utvalgets forslag er godt begrunnet. Departementet foreslår å gi reglene i to bestemmelser: § 32 åttende ledd som hjemler adgang for å fastsette at plikten til å vedlikeholde bruksenheten helt eller delvis skal påhvile sameiet (med andre ord en mindre vedlikeholdsplikt for seksjonseieren) og § 33 tredje ledd som sier at vedtektene kan fastsette at seksjonseierne skal holde deler av fellesarealene ved like (med andre ord en større vedlikeholdsplikt for seksjonseieren enn etter lovens normalregler).

1.13.3.5 AVTALER OM VEDLIKEHOLDSPLIKT

Utvalget foreslo at seksjonseiere og sameiet skal kunne avtale at én eller flere seksjonseiere skal ha større eller mindre vedlikeholdsplikt enn det som ellers følger av loven.

Departementet peker på at utvalgets lovforslag skiller seg fra regelen i burettslagslova § 5-12 femte

ledd annet punktum. Utvalgets lovforslag går ut på at avtalen må godkjennes av sameiets øverste organ (sameiermøtet).

Departementet er enig i at en avtale i utgangspunktet bør godkjennes av årsmøtet. Dette medfører imidlertid at det blir svært liten forskjell på om den avvikende reguleringen av vedlikeholdsplikten fastsettes i vedtektene eller i en avtale.

Til støtte for regelen i burettslagslova kan det anføres et fleksibilitetsargument. Fleksibilitetsargumentet forsvinner imidlertid langt på vei når avtalen må godkjennes av årsmøtet slik utvalget har foreslått.

Departementet har ikke oppfattet at det er noe stort problem at eierseksjonsloven i dag ikke har noen regel som tillater at avvikende reguleringer av vedlikeholdsplikten fastsettes i avtale. Slik ABBL har fremhevet, gir reguleringer av vedlikeholdsplikten i vedtektene dessuten større klarhet og notoritet enn reguleringer i avtale, og departementet er kommet til ikke å ville gå videre med utvalgets forslag. Det er tilstrekkelig at vedtektene gir adgang til å fastsette avvikende reguleringer av vedlikeholdsplikten.

1.13.3.6 RETT TIL SELVHJELPSVEDLIKEHOLD

Iblant kan det skje at sameiet ikke oppfyller sin plikt til å sørge for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Etter gjeldende ulovfestet rett har en seksjonseier da rett til selv å foreta nødvendig vedlikehold. Utvalget foreslo å ta inn en regel om selvhjelpsvedlikehold i loven.

Utvalget skriver på s. 107 i NOU 2014:6 at forslaget er skrevet med sameieloven § 8 som mønster. Dette er etter departementets syn ikke helt treffende så lenge sameieloven § 8 bare tillater en sameier selv å gripe inn dersom det er nødvendig for å berge sameiegjenstanden fra skade eller ødeleggelse. Utvalgets forslag gir derimot en seksjonseier rett til selv å foreta vedlikeholdet når sameiet ikke holder fellesarealene forsvarlig ved like, selv om det mangelfulle vedlikeholdet ikke står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse. Terskelen for når sameieren/seksjonseieren selv kan gripe inn, er altså vesentlig forskjellig.

Hensynet til parallellitet med reglene i sameieloven tilsier at samme terskel legges til grunn i eierseksjonsloven. Videre vil det antagelig bli færrest tvister dersom sameielovens terskel legges til grunn. I dette ligger også at departementet ikke deler utvalgets oppfatning (NOU 2014:6 s. 62) om at den foreslåtte varslingsregelen, og det at seksjonseieren bare får erstattet nødvendige kostnader, er tilstrekkelig til å hindre tvister. Samtidig er det et argument mot å legge sameielovens strengere terskel til grunn at regelen kan bli lite praktisk å anvende. Et argument som klart taler for å legge til grunn den terskelen som utvalget har foreslått, er at når loven gir den enkelte seksjons-

eieren et individuelt krav på at fellesarealene holdes vedlike, så bør seksjonseieren kunne utføre vedlikeholdet selv.

I Ot.prp. nr. 33 (1995–96) om lov om eierseksjoner s. 111 uttalte departementet følgende om hvorfor departementet ikke ville ha en regel om selvhjelpsvedlikehold i 1997-loven: «En bestemmelse om selvhjelp kunne misoppfattes og gi grunnlag for unødvendige konflikter.» Synspunktet samsvarer med ABBLs høringsuttalelse. Selv om departementet er enig med utvalget i at en regel om rett til selvhjelpsvedlikehold bør lovfestes, taler faren for misforståelser og unødvendige konflikter for å legge den strengere terskelen i sameieloven til grunn.

Departementet er oppmerksom på at man ved å legge til grunn terskelen i sameieloven får en rettsstilling der seksjonseiere som har rett i at sameiet ikke overholder sin vedlikeholdsplikt, men som ikke får gehør for dette i sameiet, ikke kan påberope seg bestemmelsen om selvhjelpsvedlikehold før eiendommens tilstand forfaller så mye at den står i fare for å bli skadet eller ødelagt. Departementet peker imidlertid på at disse seksjonseierne kan gå til domstolen og få tvangsgjennomførbar dom mot sameiet om at sameiet plikter å oppfylle vedlikeholdsplikten. Og dersom seksjonseieren, til tross for at regelen om selvhjelpsvedlikehold ikke kommer til anvendelse, likevel skulle foreta det vedlikeholdet sameiet har forsømt, har seksjonseieren hatt en utgift som etter sin art er en felleskostnad. Seksjonseieren kan i et slikt tilfelle antagelig kreve det som overstiger hans andel, refundert av de øvrige seksjonseierne med hjemmel i § 28.

Departementet har etter dette kommet til å ville legge regelen om selvhjelpsvedlikehold tettere opp mot regelen i sameieloven § 8, og har utformet lovforslaget § 33 fjerde ledd i samsvar med dette.

1.13.3.7 VEDLIKEHOLDSPLIKTEN VED EIERSKIFTE

Burettslagslova § 5-16 første ledd har en regel som fastsetter at når en borettslagsandel skifter eier, har den nye eieren plikt til å utføre vedlikehold som skulle ha vært utført av den tidligere eieren. Utvalget har foreslått en tilsvarende regel i eierseksjonsloven. OBOS støtter utvalgets forslag.

Departementet er enig i regelen foreslått av utvalget, og begrunnelsen utvalget gir. Departementet er også enig i Statsbyggs merknad om at lovteksten må presisere at den nye eierens vedlikeholdsplikt kun gjelder forhold ved bruksenheten, ikke forhold som angår fellesarealene, og har justert regelen for å imøtekomme merknaden.

1.14 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

1.14.1 Gjeldende rett

Eierseksjonsloven har i dag ingen regler om sameiets og seksjonseierens erstatningsansvar overfor hverandre når mangelfullt vedlikehold medfører økonomisk tap, men i juridisk teori og rettspraksis har det utviklet seg erstatningsregler som får anvendelse i eierseksjonsforhold.

Ved sameiets eller andre seksjonseieres erstatningskrav mot en seksjonseier som følge av mangelfullt vedlikehold gjelder det antagelig et skyldansvar. Seksjonseieren må kunne bebreides for skade på fellesareal eller annen bruksenhet.

Sameiets ansvar ved mangelfullt vedlikehold antas å være nært objektivt. Har mangelfullt vedlikehold av fellesarealet ført til skade på en bruksenhet, er sameiet i utgangspunktet erstatningsansvarlig for det økonomiske tapet seksjonseieren måtte lide, uten at det kreves at sameiet har utvist skyld.

I norsk rett finnes det tre hovedalternativer når ansvarsgrunnlag for erstatning skal lovreguleres:

Skyldansvar (culpa-ansvar) innebærer at brudd på vedlikeholdsplikt bare kan medføre erstatningsansvar dersom den som har brutt sin plikt kan klandres for bruddet.

Objektivt ansvar innebærer at ansvarsgrunnlaget alltid er til stede ved brudd på vedlikeholdsplikten, uansett hva som er årsaken til det mangelfulle vedlikeholdet.

Kontrollansvar innebærer objektivt ansvar for brudd på vedlikeholdsplikt med mindre det forholdet som forhindret oppfyllelse av vedlikeholdsplikten, var utenfor kontrollsfæren til den som ikke oppfylte vedlikeholdsplikten.

For at et erstatningsansvar skal inntre, må det i tillegg til ansvarsgrunnlag foreligge årsakssammenheng mellom brudd på vedlikeholdsplikten og den skaden som inntre, samt et økonomisk tap.

1.14.2 Utvalgets forslag

Utvalget mente at kontrollansvarsregelen er inntatt i andre lover uten en tilfredsstillende begrunnelse for valget utover at det beror på harmoniseringshensyn. Særlig påpekte utvalget burettslagslova. Utvalget viste deretter til at kontrollansvaret nå er så innarbeidet i norsk rett at det ikke ville være hensiktsmessig å foreslå noe annet utgangspunkt enn kontrollansvar i eierseksjonsloven. Utvalget konkluderte derfor med å foreslå kontrollansvarsformen, men med noen justeringer.

Utvalget foreslo et ordinært kontrollansvar for eierseksjonssameiet ved brudd på vedlikeholdsplikten (se utvalgets forslag til § 19).

Videre foreslo utvalget å innføre en kontrollansvarsregel med to særregler (modifikasjoner) for sek-

sjonseierens vedkommende (se utvalgets forslag til § 18). Den første modifikasjonen utvalget foreslo var at aktsom uvitenhet om «hindring», som objektivt sett medfører økonomisk tap for sameiet eller annen seksjonseier, skal medføre ansvarsfritak. Den andre modifikasjonen utvalget tok til orde for, var at forsvarelig valg av tredjeperson til å utføre et vedlikehold som seksjonseieren er ansvarlig for, skal være ansvarsfrigjørende for det tilfelle at vedlikeholdet viser seg å være mangelfullt som følge av feil fra tredjepersonens side.

1.14.3 Departementets vurdering

1.14.3.1 VALG AV ANSVARSGRUNNLAG FOR ERSTATNING I EIERSEKSJONSFORHOLD

At erstatningsansvaret ikke er lovfestet, skaper uklarehet og uforutsigbarhet for brukerne av loven. Departementet foreslår derfor å lovfeste nye regler om erstatning.

Kontrollansvaret har blitt en utbredt i ansvarsform i kontraktslovgivningen. Etter at kjøpsloven av 1988 innførte kontrollansvar, har ansvarsformen blitt innført i andre kontraktslover med denne som mønster. Ansvarsformen har også internasjonal forankring.

Departementet registrerer utvalgets synspunkt om at det ikke er selvsagt at kontrollansvaret i sin rene form passer inn i en regulering av eierseksjonsforhold, der vedlikeholdspliktene ikke (egentlig) bygger på kontrakt.

Kontrollansvarsregelen er imidlertid inntatt i burettslagslova § 5-13, selv om vedlikeholdspliktene heller ikke i borettslagsforhold bygger på kontrakt. Departementet mener derfor at det er naturlig å vurdere om kontrollansvar kan fungere også i eierseksjonsloven.

Departementet er et stykke på vei enig med utvalget i at et rent kontrollansvar kan virke strengt overfor seksjonseierne. OBOS og NBBL, som har bred praktisk erfaring med burettslagslovas regel, opplyser imidlertid at den fungerer godt i borettslagsforhold. Både OBOS og NBBL er sterkt kritiske til å velge en annen løsning i eierseksjonsforhold. Departementet mener det er et selvstendig poeng å legge vekt på det aktører som OBOS og NBBL hevder, når synspunktene er basert på praktisk erfaring. I tillegg er utvalgets forslag retts teknisk komplisert. De foreslåtte reglene vil antagelig bli vanskelige å anvende i praksis. Departementet ser også OBOS' og NBBLs argument om at det foreslåtte ansvarsfritaket for aktsomt valg av tredjeperson kan bli konflikt- og prosesskapende.

Departementet er etter dette kommet til å ville foreslå en regel som etablerer et rent kontrollansvar både for sameiet og for seksjonseierne, det vil si uten

de to modifikasjonene som utvalget tok til orde for i seksjonseierens ansvar.

Utgangspunktet etter kontrollansvarsregelen som departementet nå foreslår, er at den ansvarlige har et objektivt ansvar for økonomisk tap forårsaket av manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten. Etter forslaget kreves det ikke uaktsomhet eller skyld for at ansvar skal inntre. Som andre regler om kontrollansvar oppstilles det ansvarsfritak dersom nærmere bestemte vilkår er oppfylt. Den ansvarlige kan oppnå ansvarsfritak om det sannsynliggjøres at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes et forhold («hindring») utenfor hans eller hennes kontroll, og som det ikke er rimelig å forvente at han eller hun skulle ha regnet med, overvunnet eller unngått følgene av.

1.14.3.2 ANSVARETS OMFANG, PÅREGNELIGHET, TAPSBEGRENSNING OG LEMPING

Direkte og indirekte tap

Det objektive ansvaret etter kontrollansvarsregelen gjelder bare for tapsposter som kan betraktes som direkte tap. Departementet viser til omtale av regelen (§ 36 første ledd) i de spesielle merknadene i proposisjonen.

Bare påregnelige tap kan kreves dekket

Sameiet eller seksjonseieren blir bare ansvarlig for tap som han med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet. Departementet viser til omtale av regelen (§ 36 annet ledd) i de spesielle merknadene i proposisjonen.

Tapsbegrensningsplikt

Departementet ser ingen grunn til å foreslå regler om tapsbegrensningsplikt som avviker fra standardregler om dette. Departementet viser til omtale av regelen (§ 36 tredje ledd) i de spesielle merknadene i proposisjonen.

Lemping av ansvaret

Departementet foreslår en lempingsregel som gir hjemmel for å redusere kravet hvis dette slår urimelig ut. Regelen er ment å tilsvare andre standardregler om lemping ved erstatningsansvar. Departementet viser til omtale av regelen (§ 36 fjerde ledd) i de spesielle merknadene i proposisjonen.

1.14.3.3 ERSTATNINGSANSVAR VED EIERSKIFTE

Ved eierskifte mener departementet at den nye eieren bør være ansvarlig etter reglene om kontrollansvar for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i hans eiertid. Regelen har sin parallell i burettslagslova § 5-16 annet ledd. Departementet vi-

ser til omtale av regelen (§ 34 fjerde ledd) i de spesielle merknadene i proposisjonen.

Departementet er enig med Statsbygg i at erstatningsansvar for hærverk eller lignende som tidligere eier har gjort, ikke omfattes av ny eiers erstatningsansvar.

1.14.3.4 KRAV MOT TIDLIGERE AVTALEPART

En seksjonseier eller et sameie kan gjøre erstatningskrav gjeldende mot tredjeperson som er tidligere avtalepart med den erstatningsansvarlige. Dette vil typisk være håndverker eller konsulent som seksjonseieren har engasjert for å gjøre arbeid i bruksenheten. Den tidligere avtaleparten (tredjepersonen) må ha inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet, og det kan bare fremsettes krav etter denne regelen i den utstrekning den erstatningsansvarlige seksjonseieren eller det erstatningsansvarlige sameiet selv kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten. Regelen er en logisk konsekvens av at de foreslåtte erstatningsreglene kan føre til at den aktuelle seksjonseieren eller sameiet blir ansvarsfrie. Dette skal ikke hindre en seksjonseier eller sameiet i å gjøre kravet gjeldende mot en tredjeperson.

Departementet deler ikke OBOS' innvending om at slikt krav ikke kan fremmes mot seksjonseierens kontraktsmedhjelper. Den foreslåtte direktekravshjemmelen gir nettopp grunnlag for slike krav.

1.15 Salgspålegg og fravikelse (utkastelse) i sameier med bare to seksjoner

1.15.1 Gjeldende rett

Pålegg om salg er regulert i gjeldende lov § 26, mens krav om fravikelse er regulert i § 27.

En seksjonseier som vesentlig misligholder sine plikter, kan pålegges å selge seksjonen. Se proposisjonen pkt. 17.1 for omtale av vesentlig misforhold. Rettspraksis om salgspålegg gir nærmere veiledning om hvor grensen bør trekkes.

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for «ødeleggelse eller forringelse av eiendommen», eller er til «vesentlig sjenanse» for eiendommens øvrige brukere, kan styret ta rettslige skritt for å få brukeren utkastet (fraveket) fra seksjonen før salgspålegget kan gjennomføres.

Både salgspålegg og krav om utkastelse må avsluttes av styret. Problemet i små sameier er at det ikke alltid er etablert et formelt styre. Og selv om et styre skulle være etablert, vil det kunne være vanskelig for den ene seksjonseieren å få styrebehandlet en sak om salgspålegg eller fravikelse overfor den andre. Habilitetsregelen i § 42 løser ikke problemet fordi begge seksjonseierne gjerne vil være inhabile.

1.15.2 *Utvalgets forslag*

Utvalget foreslo at det ikke skal være noe krav om at styret skal behandle eller fremsette pålegg om salg eller utkastelse i sameier med bare to seksjoner. I stedet skal den ene seksjonseieren kunne fremsette krav direkte overfor den andre. Utvalget viste til at en slik regel finnes i den alminnelige sameieloven (lov om sameige) § 13 første ledd.

Utvalget pekte på at den foreslåtte regelen kan føre til at de to seksjonseierne fremsetter mer eller mindre begrunnede pålegg mot hverandre – i ekstreme tilfeller i ren sjikanehensikt. Utvalget anså imidlertid ikke denne faren for spesielt stor.

Ingen av høringsinstansene går imot de reglene utvalget foreslo.

1.15.3 *Departementets vurdering*

Departementet stiller seg bak utvalgets forslag og begrunnelse. Departementet er ikke enig med NBBL i at fristen for å gi salgspålegg bør reduseres fra seks til tre måneder for å harmonisere med burettslagslova. Selv om behovet for å gi pålegg om salg er like stort i et eierseksjonssameie som i et borettslag, har de ulike fristene en bakenforliggende begrunnelse, som fremgår av NOU 2000:17 Burettsløvene på side 140:

«Fordi det er vanleg med fellesgjeld i burettslag, og felleskostnadene dermed typisk er høgare, gjer utvalet framlegg om at fristen for å selje andelen blir sett til tre månader i staden for seks, som er regelen i seksjonssameiger.»

1.16 *Beslutningsmyndigheten til årsmøtet (sameiermøtet)*

1.16.1 *Gjeldende rett*

Årsmøtet (sameiermøtet) er det øverste styringsorganet i et eierseksjonssameie, jf. 1997-loven § 29. Jo mer inngripende eller alvorlig et tiltak er, desto større andel av seksjonseierne må støtte tiltaket.

Utgangspunktet etter 1997-loven § 30 første ledd er at alle avgjørelser på årsmøtet treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Herunder kan årsmøtet med vanlig flertall vedta såkalt «konservativ forvaltning» av eiendommen (vanlig vedlikehold og forvaltning), uten hensyn til hvor store kostnader dette medfører. Regelen må leses i sammenheng med 1997-loven § 31, der det fremgår at avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, som hovedregel også kan tas av styret.

Mer omfattende tiltak krever kvalifisert flertall, det vil si minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, jf. 1997-loven § 30 annet ledd. For eksempel kan dette være avgjørelser om å sette i gang bygningsmessige endringer. Årsmøtet kan vedta tiltak som går utover konservativ forvaltning av eien-

dommen, selv om tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, hvis tiltaket har sammenheng med seksjonseierne «bo- eller bruksinteresser», jf. 1997-loven § 30 annet ledd bokstav g (såkalte «bomiljøtiltak») – for eksempel å bygge lekeplass eller kjøpe vaskemaskiner til fellesvaskeri).

Avgjørelser om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt avgjørelser som innebærer «vesentlige endringer av sameiets karakter», krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jf. 1997-loven § 30 tredje ledd. Dette innebærer at samtlige seksjonseiere positivt må ha sagt seg enige i avgjørelsen – det er ikke nok at et vedtak er enstemmig på årsmøtet dersom ikke alle seksjonseierne er til stede.

1.16.2 *Utvalgets forslag*

Utvalget mente at 1997-loven § 30 gir den enkelte seksjonseieren tilstrekkelig vern mot at et vanlig eller kvalifisert flertall treffer vedtak som er svært inngripende, og som medfører kvalitative endringer i sameiets eierstruktur, drift eller utgiftsprofil. Utvalget foreslo derfor i hovedsak å videreføre dagens regler. Imidlertid foreslo utvalget endringer i lovteksten for å tydeliggjøre at det finnes en ytre grense for flertallets myndighet.

INNFØRE ØVRE TAK FOR KOSTNADER TIL BOMILJØTILTAK

Bomiljøtiltak ligger etter utvalgets syn i utkanten av det som er sameiets hovedoppgave: å vedlikeholde og forvalte en bygningsmasse på en forsvarlig måte. Utvalget mente at 1997-loven § 30 annet ledd bokstav g kan oppfattes slik at det ikke er noen øvre grense for hvor stort ansvar den enkelte kan påføres så lenge flertallskravet er oppfylt. Selv om en slik grense etter utvalgets syn finnes allerede i dag, blant annet i medhold av § 30 tredje ledd, er det vanskelig å vite hvor grensen går. Utvalget foreslo derfor å sette en maksimalgrense for hvor stort økonomisk ansvar en seksjonseier kan påføres ved bomiljøtiltak etter 1997-loven § 30 annet ledd bokstav g. Utvalget foreslo å sette beløpet til en halv G.

ENDRE UTTRYKKET «VESENTLIG ENDRING AV SAMEIETS KARAKTER» TIL «SÆRLIG INNGRIPENDE ELLER VIKTIGE AVGJØRELSER»

Etter utvalgets syn gir formuleringen i 1997-loven § 30 tredje ledd «vesentlige endringer av sameiets karakter» liten veiledning for den som leser lovteksten med hensyn til hva slags tiltak samtlige seksjonseiere må være enige om. I forarbeidene til 1997-loven brukte kommunalkomiteen uttrykket «særlig

inngrepene eller viktige avgjørelser» om det samme, hvilket utvalget oppfattet som et bedre og mer informativt uttrykk for realiteten i bestemmelsen. Utvalget foreslo derfor å endre lovteksten i samsvar med dette.

NY BESTEMMELSE OM AT OPPLØSNING KREVER ENIGHET

Utvalget foreslo å ta inn i lovteksten at vedtak om å oppløse eierseksjonssameiet krever enighet blant samtlige seksjonseiere.

1.16.3 Departementets vurdering

1.16.3.1 INNLEDNING

Lovens regler om beslutningsmyndighet er sentrale i forvaltningen og driften av et eierseksjonssameie. Reglene bør derfor bygges opp slik at seksjonseierne lett kan lese og forstå dem. Departementet har derfor kommet frem til en lovtekst som avviker betydelig både fra 1997-loven § 30 og utvalgets forslag. Lovteksten er bearbeidet og forenklet, og dagens regel er av pedagogiske hensyn delt opp i tre bestemmelser.

1.16.3.2 FLERTALLSKRAV

Departementet er enig med utvalget i at dagens beslutningsregler i hovedsak bør videreføres. Dagens regler tar hensyn til den enkelte seksjonseiers behov for vern mot urimelige beslutninger samtidig som de gjør det mulig å beslutte nødvendige fellestiltak uten at alle er enige. Hovedregelen om krav til vanlig flertall for beslutninger på årsmøtet som kan karakteriseres som vanlig forvaltning og vedlikehold, videreføres. Departementet forslår også å videreføre regler som gir sameiet mulighet til å vedta bomiljøtiltak som har sammenheng med deres bo- eller bruksinteresser. Flertallskravet bør her gjenspeile kostnadene ved å gjennomføre tiltaket.

Eierseksjonssameier kan i tillegg ha ønske om å gjennomføre enkelte tiltak ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og et mindretall bør ikke kunne hindre dette. Slike bestemmelser er i 1997-loven inntatt i § 30 annet ledd og foreslås videreført med noen justeringer. Dette gjelder blant annet vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig vedlikehold og forvaltning. Videre gjelder det omgjøring av fellestiltak til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Det gjelder også salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig vedlikehold og forvaltning. Enn videre gjelder det samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter og enkelte vedtak om resekjonering av eiendommen. For likevel å sikre at et betryggende flertall står bak disse

beslutningene, bør det fortsatt være slik at saken behandles på årsmøtet og at vedtaket får minst to tredjedels flertall.

1.16.3.3 FORSLAGET OM Å SKJERPE FLERTALLSKRAVENE FOR VIKTIGE BESLUTNINGER

Jørn Aass har foreslått at tiltakene nevnt i 1997-loven § 30 annet ledd bare kan vedtas med to tredjedeler av det totale antallet stemmer i sameiet. En slik regel ville innebære en skjerping av flertallskravene for å gjennomføre slike vedtak.

Årsmøtet er stedet hvor seksjonseierne skal møtes, diskutere og ta beslutninger som angår sameiet. Riset bak speilet er at seksjonseiere som ikke møter på årsmøtet, risikerer at et forslag som de er mot, likevel blir vedtatt. Forslaget til Aass har som konsekvens at seksjonseiere som er mot et forslag, kan unnlate å møte og delta i den demokratiske prosessen på årsmøtet, med liten risiko for at forslaget de er mot, blir vedtatt. Dette undergraver grunntankene bak å ha et årsmøte og legitimerer «hjemmesitting» som en måte å utøve demokratisk makt på.

Seksjonseiere som ikke ønsker å møte på årsmøtet, ville kunne lamme årsmøtets mulighet til å treffe avgjørelser som objektivt vurdert er fornuftige for sameiet.

Departementet har derfor ikke fulgt opp forslaget i proposisjonen.

1.16.3.4 ET «TAK» FOR KOSTNADER KNYTTET TIL BOMILJØTILTAK

I dag kan et kvalifisert flertall på årsmøtet vedta kostnadskrevende bomiljøtiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold. Departementet mener som utvalget at det er grenser for hvor store kostnader flertallet kan påføre den enkelte gjennom en slik beslutning. Imidlertid er det usikkert hvor denne grensen går.

Departementet er enig med utvalget i at grensen bør knyttes til en regulator som gir et uttrykk for levekårsutviklingen i samfunnet, og taket bør økes i takt med velstandsutviklingen og ikke bare prisstigningen. Grunnbeløpet i folketrygden fastsettes i medhold av folketrygdloven § 1-4 og reguleres etter forventet lønnsvekst i reguleringsåret, justert for eventuelle avvik mellom forventet og faktisk lønnsvekst de siste år. Grunnbeløpet er derfor etter departementets vurdering godt egnet som regulator. Departementet følger opp utvalgets forslag og forslår at grensen settes til halvparten av folketrygdens grunnbeløp. Departementet legger til grunn at det er grunnbeløpet som gjelder på vedtakstidspunktet som skal danne grunnlag for vurderingen av om kostnadene overstiger maksimumsbeløpet, og at det er tiltakets samlede økonomiske ansvar for den enkelte som skal legges til grunn for vurderingen. Dette betyr at det er

den samlede kostnaden som er avgjørende. Grensen gjelder for den enkelte seksjonseier og den andelen han skal svare for etter sameiebrøken.

Departementet understreker at «taket» ikke er til hinder for at de som ønsker det, kan gjennomføre mer kostbare bomiljøtiltak. Som utvalget fremhevet, åpner lovforslaget for at en gruppe seksjonseiere som ønsker å gjennomføre et kostbart fellestiltak, for eksempel et kostbart innendørs svømmebasseng, kan få dette vedtatt ved å sørge for at de som ikke ønsker tiltaket, slipper å betale for det. OBOS frykter at en slik ordning kan være vanskelig å drifte i praksis og gir usikkerhet ved eierskifter. Etter departementets oppfatning henger imidlertid lovforslaget godt sammen, ettersom det i § 32 fjerde ledd er foreslått at en gruppe seksjonseiere skal ha plikt til å holde bestemte deler av fellesarealet ved like, med de kostnader dette nødvendigvis vil ha. Departementet mener at forslaget åpner for større fleksibilitet i å utnytte eiendommen på en hensiktsmessig måte.

Både OBOS og NBBL har fremholdt at utvalgets eksempel om installasjon av høyhastighets fibernett ikke er et dekkende eksempel på tiltak som omfattes av 1997-loven § 30 annet ledd bokstav g. Slik departementet forstår det, mener disse høringsinstansene at slik installasjon utgjør vanlig forvaltning og vedlikehold som omfattes av § 30 første ledd (som dermed bare krever simpelt flertall for å bli vedtatt). Slik departementet ser det, hører installering av slike linjer og nett under den vanlige forvaltningen av sameiet. Sameier må kunne fatte vedtak om leveranser av denne typen fellesanlegg med vanlig flertall.

1.16.3.5 «SÆRLIG INNGRIPENDE ELLER VIKTIGE AVGJØRELSER»

Etter 1997-loven § 30 tredje ledd kreves det tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak som innebærer «vesentlige endringer av sameiets karakter». Utvalget foreslo å endre ordlyden til «særlig inngripende eller viktige avgjørelser» og mener at forslaget er mer dekkende for de situasjonene man faktisk ønsker å regulere.

OBOS, NBBL og amanuensis Gert-Fredrik Malt er bekymret for at utvalgets forslag åpner opp for «kverulanter». Den foreslåtte bestemmelsen favner etter departementets syn bedre det reelle innholdet i bestemmelsen enn dagens lovtekst. Etter departementets syn er det uheldig om det er formuleringen av reglene – at publikum ikke skjønner hva regelen egentlig innebærer – som forhindrer dem i å påberope regelen. Dagens regel er i så måte uheldig, og departementet er enig med utvalget i at lovteksten i større grad bør peke på de reelle vurderingstemaene enn dagens lovtekst gjør.

Departementet understreker at endringen ikke innebærer at bestemmelsen får et nytt innhold, men

denne ordlyden vil etter departementets syn gjøre det mer tydelig i hvilke situasjoner det kreves at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

Gert-Fredrik Malt har tatt til orde for at det forbudet som utvalget har foreslått mot at sameiet vedtar at tiltak som rammer en seksjonseier særlig hardt, ikke bør være absolutt, og at tiltakene i enkelttilfeller bør kunne gjennomføres mot erstatning. Departementet er i utgangspunktet ikke uenig i Malts betraktninger. Det kan antagelig i enkelttilfeller være fornuftig at slike tiltak gjennomføres, hvis tiltaket sett fra sameiets side er klart saklig og nødvendig. Malts forslag vil imidlertid etter departementets syn komplisere lovteksten ytterligere. Og det er grunn til å stille spørsmål ved om det faktisk eksisterer et reelt behov for et slikt (snevert) unntak. Departementet har derfor valgt ikke å følge opp forslaget fra Malt.

1.16.3.6 LOVFESTE AT OPPLØSNING AV SAMEIET KREVER ENIGHET

Loven har i dag ingen bestemmelse om oppløsning av sameiet. I forarbeidene til dagens lov er det imidlertid forutsatt at oppløsning ikke kan skje ved flertallsvedtak. Oppløsning av sameiet er utvilsomt en sak som krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Departementet mener at dette også uttrykkelig bør fremgå av loven, og har foreslått en slik tilføyelse i lovforslaget § 51 første ledd bokstav b.

1.17 Regnskap og revisjon

1.17.1 *Plikt til å føre regnskap*

1.17.1.1 GJELDENE RETT

Eierseksjonsloven § 44 første ledd slår fast at «styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel». Bestemmelsen gjelder for alle eierseksjonssameier, uansett størrelse.

Størrelsen på sameiet avgjør hvor streng regnskapsplikten er. Små sameier på åtte eller færre seksjoner har bare plikt til «ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel», mens eierseksjonssameier nevnt i § 44 annet ledd, skal føre regnskap i medhold av regnskapsloven. Dette gjelder de mellomstore sameiene, det vil si sameier med mellom 9 og 20 seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner, og de store sameiene, det vil si alle sameier med 21 eller flere seksjoner. Regelen følger også av regnskapsloven § 1-2 første ledd nr. 8.

1.17.1.2 UTVALGETS FORSLAG

Utvalget foreslo ingen endringer i prinsippet om at alle sameier uansett størrelse skal ha plikt til ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Imidlertid anbefalte utvalget å oppheve de kompliserte reglene for «mellomstore sameier». Videre foreslo utvalget å

heve grensen for hva som skal anses som store sameier, til 20. Til slutt foreslo utvalget at de store sameiene i vedtektene skal kunne bestemme at sameiet ikke skal føre regnskap etter regnskapslovens regler. I forlengelse av det siste forslaget foreslo utvalget at et mindretall på en tredjedel av seksjonseierne skal kunne kreve regnskapsplikten gjeninnført i sameier som har valgt bort regnskapsplikten.

1.17.1.3 REGNSKAPSLOVUTVALGETS FORSLAG TIL NY LOV OM REGNSKAPSPLIKT

Regnskapslovutvalget avga sin første delutredning til ny lov om regnskapsplikt i juni 2015.

Regnskapslovutvalget foreslo at borettslag, men ikke eierseksjonssameier, skal være regnskapspliktige etter regnskapsloven. Utvalget foreslo samtidig at borettslagene skal kunne fravike reglene i regnskapsloven gjennom regnskapsstandarder.

Regnskapslovutvalget var kjent med eierseksjonslovutvalgets synspunkter og ga sin uttrykkelige tilslutning til disse, jf. NOU 2015:10 s. 292.

Både OBOS og NBBL avga høringsuttalelser til NOU 2015:10. Begge tok til orde for at reglene bør være like for borettslag og eierseksjonssameier.

Regnskapslovutvalget gjorde i april 2016 departementet oppmerksom på at utvalget i sitt arbeid hadde hatt kontakt med OBOS og NBBL, og at disse hadde sterke motforestillinger mot å forskjellsbehandle borettslag og eierseksjonssameier. Departementet ga skriftlig svar til Regnskapslovutvalget om at departementet mener at det er flere hensyn som gjør seg gjeldende ved vurderingen av hvordan regnskapsreglene bør være, enn at reglene av prinsipielle grunner bør være like. Samtidig presiserte departementet at det ikke hadde konkludert på hvordan reglene bør være.

Utvalget la frem sin andre delutredning i juni 2016, der de trakk sitt forslag i delutredning I om at eierseksjonssameier ikke lenger skal ha regnskapsplikt.

Departementet oppfatter at årsaken til at Regnskapslovutvalget valgte å trekke sitt første forslag tilbake, var at utvalget fant det mest ryddig å overlate vurderingene til Kommunal- og moderniseringsdepartementet i dette lovarbeidet, og ikke at det egentlig mente noe annet enn det som kom frem i første delutredning.

1.17.1.4 DEPARTEMENTETS VURDERING

Bør regnskapsreglene være like i eierseksjonssameier og i borettslag?

OBOS og NBBL har tatt sterkt til orde for at reglene bør være like for sameier og borettslag, det vil si plikt for alle eierseksjonssameier til å føre regnskap etter regnskapsloven, eventuelt med mulighet til

å fravike loven gjennom bruk av regnskapsstandarder, slik Regnskapslovutvalget har foreslått for borettslag.

I vurderingen av hvordan regnskapsreglene bør være, må departementet ta flere hensyn enn at reglene av prinsipielle grunner bør være like. Borettslag og eierseksjonssameier er nokså ulike former for sammenslutninger selv om de i det ytre har mange fellestrekk. Den historiske begrunnelsen for sammenslutningsformene er forskjellig. Et borettslag er for eksempel en selvstendig juridisk person i motsetning til et eierseksjonssameie. Det har følgelig vært et bevisst politisk valg å opprettholde to sammenslutningsformer med ulike regler for hver av dem, se eksempelvis Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) s. 30–32. Et eierseksjonssameie forvalter midler på vegne av seksjonseierne og er ikke en juridisk enhet med egne midler. Departementet peker videre på at det frem til i dag også har vært ulike regnskapsregler for borettslag og eierseksjonssameier uten at departementet har oppfattet at dette har ført til problemer i praksis. Departementet har forståelse for at det vil forenkle de kommersielle regnskapsførernes arbeidsoppgaver dersom regnskapsreglene er like i borettslag og eierseksjonssameier. Vurderingen av hvordan reglene bør være, må imidlertid bero på en bredere og mer sammensatt vurdering.

Kategorien mellomstore sameier bør oppheves og terskelen for hva som er et stort sameie, senkes

Dagens tredeling, med en kategori med mellomstore sameier, kom inn i loven under komitébehandlingen i Stortinget uten begrunnelse. Reglene har vært kritisert for å være vanskelige å forstå, og utvalget har enstemmig foreslått å avskaffe mellomkategorien. Departementet er enig med utvalget i at kategorien mellomstore sameier ikke bør videreføres.

Hvor bør så grensen mellom store og små sameier trekkes i relasjon til regnskapsreglene når mellomkategorien ikke videreføres? I dagens lov er sameier med åtte eller færre seksjoner ansett som små, mens sameier med 21 eller flere seksjoner anses som store. Utvalget foreslo at skillet mellom små og store sameier bør gå mellom 20 og 21 seksjoner. Departementet mener at det er grunn til å lytte når OBOS og NBBL med sin omfattende erfaring advarer mot å sette grensen for hva som er et stort sameie høyt og lempe på regnskapsplikten. Regnskapsplikt etter regnskapsloven gir seksjonseierne innsyn i sameiets økonomiske forhold og kan forebygge misligheter. I tillegg er det grunn til å fremheve at det ikke er kostbart å få regnskap ført. En grense på ni eller flere seksjoner gir dessuten en lovteknisk fordel fordi den blir lik grensen som gjelder for eierseksjonssameiers plikt til å registrere seg i Foretaksregisteret, jf. dagens lov § 11 annet ledd og dette lovutkastets § 19.

Departementet er derfor blitt stående ved at grensen mellom store og små sameier og regnskapsplikten for disse trekkes ved ni eller flere seksjoner.

Store sameier bør ikke kunne velge bort å føre regnskap etter regnskapsloven

Utvalget gikk inn for at store sameier skal kunne velge å unnlate å føre regnskap etter regnskapslovens regler. Størsteparten av høringsinstansene er imidlertid imot forslaget.

Det er et grunnleggende spørsmål hvor langt sameiets selvbestemmelsesrett bør rekke. Er regnskapslovens regler så viktige at lovgivning er påkrevd, eller skal seksjonseierne selv få avgjøre hva som er det beste for akkurat dette sameiet? Utvalget har i NOU 2014:6 s. 82 vurdert det slik at det er «vanskelig ... å se hvorfor sameiernes egen vurdering skal 'overstyres' av loven.» Flere høringsinstanser har innvendt at seksjonseierne ofte ikke vil se at det er verdifullt og viktig å føre regnskap etter regnskapslovens regler.

Etter departementets syn fremstår utvalgets forslag som noe inkonsekvent. Når utgangspunktet sett fra lovgivers side er en plikt til å føre regnskap etter regnskapslovens regler, virker det underlig at det enkelte sameiet skal kunne velge denne plikten bort. Departementet ser argumentet om sameiets rett til selv å bestemme, men mener at andre hensyn må veie tyngre.

Departementet vil også trekke frem at det er lovteknisk komplisert at et mindretall på mer enn en tredjedel av seksjonseierne skal kunne kreve at det likevel skal føres regnskap etter regnskapsloven når flertallet først har valgt å fravike lovens utgangspunkt. Det er etter departementets syn et selvstendig poeng at reglene blir enklere å forholde seg til for dem som skal bruke dem, dersom loven ikke åpner for å velge bort og gjeninnføre regnskap. Flere høringsinstanser har dessuten problematisert at det vil kunne føre til ustabile og uoversiktlige forhold dersom et sameie veksler mellom å avskaffe og innføre plikt til å føre regnskap etter regnskapsloven. Departementet er enig i dette.

Departementet går derfor inn for at de store eierseksjonssameiene, det vil si sameier med ni eller flere seksjoner, ikke kan velge bort å føre regnskap etter regnskapslovens regler.

1.17.2 Plikt til å ha revisor

1.17.2.1 GJELDENE RETT

Revisjonsplikten for eierseksjonssameiene varierer, på samme måte som regnskapsreglene, med størrelsen på sameiet, jf. forslaget til ny regnskapsregel i § 64 og omtalen av denne bestemmelsen under punkt

19.1. Grensen mellom små, mellomstore og store sameier er trukket likt som for regnskapsreglene.

1.17.2.2 UTVALGETS FORSLAG

Utvalget foreslo å oppheve de kompliserte reglene for mellomstore sameier. Utvalget mente videre at sameier med 20 eller færre seksjoner kan velge å ha revisor, da med den kompetansen som sameiet selv ønsker at revisor skal ha. Utvalget tok til orde for at sameier med 21 eller flere seksjoner i utgangspunktet skal ha plikt til å ha statsautorisert eller registrert revisor, men i vedtektene kan bestemme at sameiet likevel ikke skal ha revisor. Hvis sameiet har valgt ikke å ha revisor, foreslo utvalget at et mindretall på en tredjedel av seksjonseierne likevel skal kunne kreve revisjon.

1.17.2.3 DEPARTEMENTETS VURDERING

Etter departementets syn oppstår de samme prinsipielle problemstillingene når det gjelder spørsmålet om revisjonsplikt som i spørsmålet om regnskapsplikt. Departementet foreslår at revisjonsreglene får samme enkle struktur som reglene om regnskap. Det vil si at sameier med ni eller flere seksjoner regnes som store og får lovpålagt plikt til å ha statsautorisert eller registrert revisor uten mulighet til å velge dette bort. Sameier med åtte eller færre seksjoner får ikke revisjonsplikt.

1.17.3 Innføre krav om driftsbudsjett i sameier?

1.17.3.1 GJELDENE RETT

Dagens lov har ikke krav om driftsbudsjett for eierseksjonssameier.

1.17.3.2 UTVALGETS FORSLAG

Utvalget kunne vanskelig se behov for å lovfeste et krav om driftsbudsjett i eierseksjonssameier, og viste blant annet til at det er en vesentlig forskjell mellom måten borettslag og eierseksjonssameier er finansiert på.

1.17.3.3 DEPARTEMENTETS VURDERING

Departementet stiller seg bak utvalgets vurderinger og konklusjon. Departementet er enig med utvalget i at det behovet som tilsa tvingende regler om driftsbudsjett i borettslag, neppe eksisterer i eierseksjonssameier. Departementet foreslår derfor ikke å lovfeste noe krav om driftsbudsjett i eierseksjonsloven.

1.18 Habilitet på årsmøtet

1.18.1 Gjeldende rett

Utgangspunktet etter eierseksjonsloven § 33 første ledd er at alle seksjonseiere har stemmerett på års-

møtet. Regelen i § 37 tredje ledd forhindrer imidlertid en seksjonseier i å utøve stemmeretten i tre situasjoner. For det første kan en seksjonseier ikke delta i avstemninger om avtaler mellom seg selv (eller nærstående) og sameiet. For det andre kan en seksjonseier ikke stemme på årsmøtet i saker om ansvar for seksjonseieren (eller seksjonseierens nærstående). For det tredje kan en seksjonseier ikke delta i avstemninger om å pålegge seksjonseieren (eller seksjonseierens nærstående) å selge sin seksjon eller om å kreve at seksjonseieren (eller seksjonseierens nærstående) skal fravike sin seksjon. I disse tre situasjonene er seksjonseieren inhabil til å stemme.

1.18.2 Utvalgets forslag

Utvalget var kjent med at det i praksis «har oppstått inhabilitetsproblemer i saker der sameiermøtet skal behandle avtaler med en eller flere sameiere», og at det ofte (uriktig) blir hevdet at den sameier det gjelder, er inhabil når sameiermøtet skal ta stilling til avtalen. Utvalget trakk frem at eierseksjonslovens inhabilitetsregel bygger på en regel om inhabilitet i aksjelovene fra 1910 og 1957, men at avtalealternativet ble fjernet i aksjeloven fra 1976. Utvalget mente at det ikke ligger noen «overveiet lovgivervilje» bak når eierseksjonsloven har med avtaler i oppregningen av inhabilitetsgrunnene, mens aksjeloven ikke har det. Utvalget mente at den som skal påta seg avtaleforpliktelser, er like habil som de øvrige seksjonseierne til å delta i avstemningen om avtalen.

Utvalget tok på denne bakgrunn til orde for å endre habilitetsregelen slik at den ikke lenger gir uttrykk for at en seksjonseier som skal avtale noe med de øvrige, er inhabil. Utvalget foreslo å legge lovteksten nærmest mulig aksjelovens formulering.

1.18.3 Departementets vurdering

Utvalget mente at hovedregelen bør være at «man ikke er inhabil på sameiermøtet». Utvalget viste til at det er på sameiermøtet seksjonseierne skal avgjøre interessetvister, og at det er fullt legitimt å argumentere for og stemme i tråd med sine egne interesser. Departementet er helt enig i disse utgangspunktene. Departementet er ikke like ubetinget enig i at en seksjonseier som ønsker å inngå avtale med sitt sameie om at han skal ha en større eller mindre vedlikeholdsplikt enn det som er lovens normalordning, skal være med og stemme over om sameiet bør inngå avtalen. Det kan også spørres om en nevenyttig seksjonseier, som har tilbudt seg å male trappeoppgangen i sameiet, bør være med og stemme når årsmøtet skal ta stilling til om sameiet skal inngå avtale med denne seksjonseieren eller med en av de andre som har inngitt tilbud på oppdraget. Departementet er, under noe tvil, likevel kommet til å ville se helt prinsipielt på problemstillingen: En seksjonseier er

deleier i eierseksjonssameiet omtrent på samme måte som en aksjeeier er i et aksjeselskap. Seksjonseieren er gitt stemmerett i egenskap av å være seksjonseier. Loven bør da ikke forhindre en seksjonseier i å utøve sin stemmerett og ha «et ord med i laget» – selv om seksjonseieren (også) har en rolle som avtalepart. Et sentralt moment her er at det har formodningen for seg at flertallet vil stemme ned et forslag som ikke er til sameiets beste.

Departementet nevner at bustadbyggjelagslova regulerer avtaler mellom laget og andelseiere på samme måte som aksjeloven, det vil si at andelseieren ikke blir inhabil til å delta i avstemning om avtaler mellom andelseieren og boligbyggelaget. Motsatt løsning er valgt i burettslagslova, og departementet vil i et senere lovarbeid se nærmere på om også burettslagslova bør fjerne avtalealternativet som en inhabilitetsgrunn.

1.19 Sameiets partsevne og sameiet som hjemmelshaver

1.19.1 Sameiets partsevne

1.19.1.1 INNLEDNING

Rettssubjekter har partsevne, det vil si at de kan være part i en rettssak: Rettssubjekter kan saksøke og bli saksøkt.

1.19.1.2 GJELDENDE RETT

Et borettslag er en selvstendig juridisk person og har partsevne.

For eierseksjonssameier er utgangspunktet det motsatte. Eierseksjonsloven bygger på det prinsipielle standpunktet at det er individene (de enkelte seksjonseierne) som er utgangspunktet og den viktigste enheten, ikke fellesskapet (sameiet) som individene inngår i. Fellesskapet/sameiet anses mer som en konsekvens av at enkeltindivider kommer sammen og danner et bofellesskap, enn som den viktige enheten som lovgivningen skal bygge på.

Et eierseksjonssameie er av disse grunner ikke et selvstendig rettssubjekt. I utgangspunktet har eierseksjonssameiet derfor heller ikke partsevne. Det følger imidlertid av tvisteloven § 2-1 første ledd bokstav f at «andre sammenslutninger», herunder eierseksjonssameier, kan ha partsevne når det er særlig bestemt i lov. Slike regler gir eierseksjonsloven § 43 i dag.

Eierseksjonssameiets partsevne etter eierseksjonsloven er begrenset slik at sameiet kan reise søksmål (og bli saksøkt) om saker som gjelder «felles rettigheter og plikter». Sameiet kan derimot som en klar hovedregel ikke reise søksmål i tilfeller hvor det forekommer likeartede mangler i flere seksjoner, eller hvor det er mangler ved fellesarealene.

1.19.1.3 UTVALGETS FORSLAG

Utvalget foreslo ingen endringer i spørsmålet om et eierseksjonssameie skal være et rettssubjekt, men en delvis endring i hva sameiet skal kunne reise søksmål om. Etter utvalgets syn bør sameiet kunne reise krav mot utbyggeren av sameiet om mangler ved eller forsinket ferdigstillelse av fellesarealer.

1.19.1.4 HØRINGSINSTANSENS SYN

Samtlige høringsinstanser støtter utvalgets forslag, men NBBL og OBOS kritiserer utvalget for ikke å ha foreslått mer omfattende endringer.

1.19.1.5 DEPARTEMENTETS VURDERING

Departementet mener at det er både praktisk og hensiktsmessig at det er sameiet som sådan, og ikke de enkelte seksjonseierne, som skal saksøke utbyggeren ved mangler ved fellesarealene.

Departementet er enig med NBBL i at utvalget ikke generelt har adressert spørsmålene om sameiets partsevne. Høyesterett har imidlertid behandlet disse spørsmålene utførlig i perioden 2004–2012, og de generelle retningslinjene må etter departementets syn nå anses klarlagt.

Departementet oppfatter, i motsetning til NBBL, imidlertid at utvalget uttrykkelig har vurdert sameiets adgang til å fremme krav for likeartede mangler ved bruksenhetene, og kommet til at sameiet ikke bør ha søksmålsadgang. Utvalget mente at «en ordning hvor sameiet skal kunne gjøre mangelskrav knyttet til bruksenhetene gjeldende, skaper flere problemer enn den løser». Departementet er enig med utvalget i dette.

Departementet er enig med OBOS i at sameiet skal kunne reise søksmål om følgeskader, men mener imidlertid at det ikke er nødvendig å presisere dette i lovteksten. Departementet er i utgangspunktet enig med utvalget (og OBOS) i at reglene om partsevne bør plasseres i eierseksjonsloven. Departementet ser imidlertid at det av informasjonshensyn kan være grunn til å innta en bestemmelse i bustadoppføringslova om sameiets partsevne. Det bør være tilstrekkelig med en kort henvisningsbestemmelse i bustadoppføringslova.

1.19.2 Sameiet som hjemmelshaver

1.19.2.1 INNLEDNING OG GJELDENE RETT

I dag er rettstilstanden noe usikker, men departementet antar at det ikke er adgang for et eierseksjonssameie til å stå registrert i grunnboken som eier av rettigheter. I stedet må (samtlige av) de enkelte seksjonseierne stå registrert i grunnboken. Dette henger grunnleggende sett sammen med at et eierseksjonssameie ikke er en juridisk person. Likevel har

Kartverket i noen tilfeller akseptert at et sameie står registrert som rettighetshaver i grunnboken.

Problemstillingen gjelder tilsvarende for eierseksjonssameiers adgang til å stå registrert som hjemmelshaver i andre realregistre enn grunnboken.

1.19.2.2 UTVALGETS FORSLAG

Utvalget mente at det er et klart praktisk behov for at eierseksjonssameier kan stå registrert som eier i realregistre. Det er langt enklere enn at alle seksjonseierne må være registrert. Utvalget foreslo derfor at loven skal gi eierseksjonssameier som er registrert i Foretaksregisteret, adgang til å registreres som eier i et realregister.

1.19.2.3 DEPARTEMENTETS VURDERING

Departementet støtter utvalgets forslag og tiltrer den begrunnelsen utvalget har gitt. På bakgrunn av de enstemmige høringsuttalelsene, fritt for kritiske bemerkninger, synes utvalgets forslag dessuten å være både savnet og ønsket. Departementet kan ikke se at forslaget får noen negative konsekvenser.

1.20 Sammenslåing av eierseksjonssameier

1.20.1 Gjeldende rett: Hva er problemet med dagens praksis?

Eierseksjonsloven har ingen bestemmelser om sammenslåing av eierseksjonssameier. To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen, men dette går fram av matrikkelforskriften § 43 fjerde ledd.

Selv om ordlyden er «to grunneiendommer», er det ikke tvilsomt at bestemmelsen også gjelder flere enheter.

Kartverket har utarbeidet en «sekspunktliste», inntatt i Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.4, som beskriver sammenslåings- og delingsprosessene for eierseksjonssameier.

Når to eller flere eierseksjonssameier skal slås sammen, velges ett av eierseksjonssameiene som det bestående, mens det eller de andre utgår. Det bestående eierseksjonssameiet utvides med alle seksjonene fra de utgående eierseksjonssameiene. Det bestående eierseksjonssameiet blir reseksjonert. I de utgående eierseksjonssameiene må alle heftelser og hjemmelsforhold slettes og tinglyses på nytt i det utvidede og bestående eierseksjonssameiet. Panthavere og andre rettighetshavere må først erklære sletting av de tinglyste dokumentene på de enkelte seksjonene i de utgående eierseksjonssameiene. Rettighetshaverne vil samtidig utstede et nytt dokument, for eksempel et pantedokument, som skal tinglyses på den formelt sett nye seksjonen. I tiden fra disse heftelsene og hjemmelsdokumentene slettes og frem til de blir tinglyst på nytt på de respektive nye seksjonsnumrene, risikerer rettighetshaverne blant annet at det i

mellomtiden kan tinglyses nye utleggspant. Utleggspant vil ved en eventuell prioritetskonflikt gå foran det opprinnelige avtalepantet, jf. tinglysningsloven § 20 annet ledd. Etter dagens praksis reduseres risikoen for at slike mellomliggende disposisjoner går foran opprinnelige pant i seksjonen ved at en tredjeperson stiller sikkerhet for at prioriteten forblir den samme etter at sammenslåingen er gjennomført. Imidlertid innebærer garantirisikoen at det ofte er vanskelig å få i stand slike garantiforpliktelser, særlig når det er tale om mange seksjoner.

Etter gjeldende rett skjer det et ombytte av panteobjektet ved sammenslåing av eierseksjonssameier. Tinglysningsmyndigheten har derfor siden 2004 betraktet de nye seksjonene som oppstår i det bestående eierseksjonssameiet, som nye panteobjekter. Tinglysningsmyndigheten krever ny tinglysning av seksjonene i de utgående eierseksjonssameiene, og dermed også samtykke til sletting og ny tinglysning av hjemmelsforhold og heftelser fra dem som har tinglyste rettigheter i de seksjonene som skal utgå. Det kreves imidlertid som hovedregel ikke samtykke fra rettighetshaverne i seksjonene i det bestående eierseksjonssameiet.

1.20.2 Utvalgets forslag

Utvalget drøftet problemstillinger rundt gjeldende fremgangsmåte for sammenslåing og deling av eierseksjonssameier, men foreslo ingen lovendringer. Utvalget fant likevel grunn til å si noe generelt om temaet for å gi høringsinstansene foranledning til å uttale seg.

1.20.3 Departementets vurdering

Tinglysningsmyndighetens rutiner for sammenslåing og deling av eierseksjonssameier har endret seg noe etter at utvalget ferdigstilte sin utredning. Rekkefølgen på stegene i den omtalte sekspunktsplanen ble endret i oktober 2015, og prosessen er etter disse endringene noe forenklet. Oppdatert fremgangsmåte er beskrevet i Rundskriv for Tinglysningskapittel 12.4.

Departementet mener prosessen kan forenkles ytterligere ved å innføre en regel om kontinuitet for tinglyste rettigheter i den enkelte seksjon i forbindelse med sammenslåing. Slik kontinuitet gir samtidig grunnlag for ikke å kreve samtykke fra dem som eventuelt har tinglyst rettighet i seksjonene.

I tillegg er det nødvendig med noen systemtekniske endringer i matrikkel- og tinglysningssystemet. Endringene innebærer at matrikkelenhetene omnummereres. Seksjonene i de utgående eierseksjonssameiene opphører som matrikkelenheter, og de underliggende matrikkelenhetene blir til ett gårds- og bruksnummer med samme nummer som det bestående eierseksjonssameiet. Alt dette vil skje i én og sam-

me systemtekniske transaksjon – det som i utredningen og i matrikkelsystemet omtales som «Melding til tinglysning».

To eierseksjonssameier vil etter dette kunne slås sammen uten at hjemmelsforhold og tinglyste rettigheter (herunder pant) i de seksjonene som får nytt seksjonsnummer, må slettes for så å bli tinglyst på nytt. I stedet overføres disse direkte i en samlet operasjon. Kontinuiteten sikres i de etablerte rettsstiftelsene, noe som innebærer at de registrerte hjemmels- og heftelsesforholdene overføres og fortsetter å hvile på objektet.

Finans Norge mener at sammenslåing fordrer samtykke fra panthaver. Finans Norge betrakter disposisjonen som et ombytte av panteobjekt. Finans Norge spør om det kan skje en utvanning av pantet ved at fellesarealene kan få redusert verdi. Dette kan tenkes å skje når et eierseksjonssameie med stort fellesareal skal slås sammen med et eierseksjonssameie med mindre fellesareal. Finans Norge har gitt uttrykk for at utvalget undervurderer hvilke verdier som kan ligge i de ulike seksjonenes andel i fellesarealer.

Departementet mener den nye regelen om kontinuitet langt på vei løser dette. Bruksenhetene forblir fysisk sett de samme før og etter sammenslåingen, og dermed ivaretas også det sentrale ved panthavers sikkerhet. De tinglyste rettighetshavernes økonomiske interesser i eierseksjonssameiets fellesarealer vil i enkelte tilfeller kunne påvirkes noe, men dette kan også skje når et eierseksjonssameie utvides med nye seksjoner etter dagens eierseksjonslov § 13 og dette lovforslaget § 20. Slike utvidelser utløser bare krav om samtykke fra dem som har tinglyst pant «i de seksjonene det gjelder». Pantesikkerheten i seksjonens tilhørende bruksenhet ivaretas ved at bruksenheten forblir uendret. Departementet viser videre til at årsmøtet kan vedta salg av deler av tomt og andre disposisjoner som påvirker verdien av seksjonenes ideelle eierandel i fellesarealene, uten at rettighetshaverne i den enkelte seksjon har vetorett mot slike beslutninger. Forslaget innebærer derfor ikke noe vesentlig nytt sammenlignet med hva panthaverne og andre rettighetshavere i dag må finne seg i når det gjelder disponering av deler av fellesarealene. At sameiebrøken endres når det opprettes nye seksjoner, er heller ikke avgjørende for spørsmålet om panthavers samtykke er nødvendig ved reseksjonering som etablerer nye seksjoner etter gjeldende rett. Dersom det gjeldende samtykkekravet ved sammenslåing skulle opprettholdes, kan én enkelt rettighetshaver stoppe hele sammenslåingen uavhengig av om panteobjektets verdi reduseres eller ikke. Når det i realiteten er bruksenheten som er det sentrale ved panteobjektet, og denne forblir uendret, er en direkte overføring av heftelser uten samtykke et mindre inngrep i panthavers rett som kan forsvares av fordelene man oppnår

ved å unnlate slikt samtykke. OBOS ser også ut til å dele dette synspunktet i sitt høringssvar. I tillegg er det i dag en ubegrunnet forskjell hva gjelder krav til samtykke i det bestående og de utgående eierseksjonssameiene ved sammenslåing.

Finans Norge er bekymret for at en sammenslåing kan medføre endringer med hensyn til fellesarealene og at en utbyggingsmulighet kan gå tapt, for eksempel på grunn av krav til utnyttingsgrad på eienommen. Til dette kan det innvendes at seksjonseieren (pantsetteren) uansett ikke alene kan rå over fellesarealene og benytte utbyggingsmuligheten slik panthaver eller pantsetter måtte ønske, ettersom dette normalt tilligger årsmøtets beslutningsmyndighet. Panthaveren får ikke større rett enn det pantsetteren (seksjonseieren) selv har. Et kvalifisert flertall på årsmøtet kan gyldig beslutte disposisjoner som berører fellesarealet, selv om panthaverne i den enkelte seksjonen protesterer mot disposisjonen og selv om disposisjonen kan tenkes å redusere seksjonens markedsverdi noe. At en seksjonseier i årsmøtet stemmer på en måte som kan være illojal i kontraktsforholdet mellom seg selv og panthaver, er imidlertid et forhold mellom disse partene. Departementet antar at sammenslåing innebærer en endring av sameiets karakter, slik at det stilles krav om at samtlige seksjonseiere gir sin tilslutning, jf. gjeldende lov § 30 tredje ledd og dette lovforslaget § 51. Det har formodningen mot seg at den enkelte seksjonseieren vil gi sin tilslutning til en sammenslåing som reduserer egen seksjons verdi. Departementet viser også til Ot.prp. nr. 33 (1995–1996) s. 42 hvor det blant annet står at samtykke fra panthavere ikke er nødvendig i større utstrekning enn samtykke fra de enkelte sameiere; panthaveren har ikke større rett i forhold til de andre sameierne enn eieren av panteobjektet.

Departementet mener videre at forslaget ivaretar panthavernes og således finansnæringens behov for trygge transaksjoner på en tilfredsstillende måte. Etter forslaget er det ikke lenger fare for at bankenes tinglyste pant i seksjonene kommer i prioritetskonflikt som følge av mellomliggende utleggspant i forbindelse med selve sammenslåingen.

Departementet har vurdert å innføre en ordning med varsling av de tinglyste rettighetshaverne, adgang til å nekte tinglysing uten samtykke i særskilte tilfeller eller andre nye lovfestede regler til sikring av rettighetshavers interesser. Departementet har kommet til at varslingsplikten mv. først og fremst vil måtte utledes av lojalitetsplikten eller andre holdepunkter i avtaleforholdet mellom panthaver og pantsetter, ev. andre rettighetshavere og seksjonseieren. I tillegg vil en varslingsplikt medføre så store praktiske vanskeligheter, for eksempel i forbindelse med kontroll av at varsling har skjedd, at gevinsten med forenkling ved dette forslaget vil falle bort. Departementet ser at

slik varsling kan bli systemteknisk enklere å gjennomføre når elektronisk tinglysing har kommet på plass, og departementet vil derfor vurdere å innføre dette dersom det lar seg gjøre på en praktisk og effektiv måte ved en senere anledning. Departementet vil vurdere å foreslå lovfesting av bestemmelser til sikring av rettighetshavers interesser dersom behovet tilsier dette.

1.20.3.1 SÆRLIG OM TINGLYSTE PANTERETTIGHETER SOM TJENER SOM SIKKERHET FOR DEKNING AV FELLESKOSTNADER MV.

I mange eierseksjonssameier, særlig eldre, er det tinglyst pant i de enkelte seksjoner til fordel for de øvrige seksjonseierne eller styret til dekning av felleskostnader. Også etter at legalpanteretten i § 25 ble innført i 1997-loven har det vært adgang til å avtale ytterligere sikkerhet til dekning av felleskostnader, men da også i form av avtalepant etter de ordinære reglene om rettsvern og prioritet for slik pant. Departementet foreslår at slike avtalepant overføres på samme måte som andre tinglyste avtalepant ved sammenslåing. Dette innebærer at partene selv eventuelt må ordne opp i de heftelsene de ønsker å slette.

Dersom to eierseksjonssameier skal slås sammen, og det ene har tinglyst avtalepant på samtlige seksjoner til dekning av felleskostnader eller andre krav som springer ut av sameieforholdet, og det andre ikke har det, er det opp til partene/rettighetshaverne eventuelt å slette slike pant. Dette kan gjøres før eller etter sammenslåingen. Dersom dette ikke er gjort, overføres panteheftelsene til de respektive nye seksjonene ved en sammenslåing, på samme måte som for andre tinglyste rettigheter på seksjonen.

1.20.3.2 DELING AV EIERSEKSJONSSAMEIER

Departementet har også sett nærmere på om det er mulig å forenkle delingsprosessen. Det er imidlertid ikke mulig å benytte samme metode ved deling av et sameie som ved sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier. Departementet fremmer derfor ingen forslag til endring av delingsprosedyren for eierseksjonssameier i denne proposisjonen. Departementet forstår uansett utvalget dithen at det først og fremst er behov for å forenkle sammenslåingsprosessen.

1.21 Kompetansefordelingen mellom Kartverket og kommunene

1.21.1 Utvalgets mandat

Utvalget ble i mandatet bedt om å se på kompetansefordelingen mellom kommunen som lokal seksjoneringsmyndighet og Kartverket som tinglysningsmyndighet.

1.21.2 Dagens kompetansefordeling

Dagens kompetansefordeling følger direkte og indirekte av reglene i eierseksjonsloven kapittel II. I § 5 heter det at «eierseksjoner opprettes ved tinglysing av kommunalt seksjoneringsvedtak», mens § 11 første ledd har nærmere regler om kompetansefordelingen.

Kommunen skal behandle seksjonerings søknaden og påse at seksjoneringen oppfyller de materielle vilkårene i eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 8. Både avslag på søknad om seksjonering og et positivt seksjoneringsvedtak er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28. Når vedtaket er endelig, skal kommunen føre seksjonene i matrikkelen. Til slutt skal kommunen sende vedtaket til tinglysing. Når saken er tinglyst, skal kommunen bekrefte at saken er fullført med å utstede matrikkelbrev for seksjonene.

Eierseksjonslovens eneste regler om Kartverkets oppgaver finnes i § 5 og i § 11 første ledd. Førstnevnte bestemmelse sier at «eierseksjoner opprettes ved tinglysing av kommunalt seksjoneringsvedtak», mens § 11 første ledd sier at kommunen skal sende nødvendig dokumentasjon til Kartverket for tinglysing. For øvrig er dagens regler om Kartverkets oppgaver ulovfestede.

Ansvar for en konkret tinglysing ligger til «registerfører» i Kartverket. Det er vanlig å si at registerførerens oppgave er å foreta en dokumentkontroll eller en formalkontroll. Registerføreren skal som et utgangspunkt ikke kontrollere at kommunen har gjort en riktig vurdering av om vilkårene for seksjonering er oppfylte. Likevel er det praksis for at registerføreren kan nekte tinglysing dersom han i dokumentkontrollen skulle oppdage at materielle seksjoneringsvilkår åpenbart ikke er oppfylt. Kommunens vurdering av mer skjønsmessige materielle vilkår skal registerfører derimot ikke overprøve.

Dersom registerføreren finner at dokumentasjonen er i orden, skal seksjoneringsdokumentasjonen tinglyses. Dette skjer ved at det opprettes ett grunnboksblad for hver seksjon. Når seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal registerføreren sende melding til kommunen om dette.

1.21.3 Utvalgets vurderinger

Etter utvalgets syn fungerer kompetansefordelingen mellom Kartverket og kommunene i seksjoneringssaker tilfredsstillende, men ikke optimalt. Utvalget viste til at mange mindre kommuner ikke har den spisskompetansen som kan være nødvendig for å vurdere vanskelige seksjoneringsspørsmål. En større grad av sentralisering av saksbehandlingen av seksjoneringssaker – eventuelt i et statlig organ som Kartverket – ville etter utvalgets syn kunne bidra til å samle kunnskap og erfaring på ett sted. Utvalget

mente at dette også trolig ville gi en mer ensartet praksis.

På den annen side mente utvalget at det fortsatt er sider ved seksjoneringssakene som gjør det ønskelig og nødvendig å ha en geografisk nærhet til eiendommen som skal seksjoneres. En samhandling og dialog med tinglysingsmyndigheten har vist seg å være vanskelig å få til etter at Kartverket fikk rollen som sentral tinglysingsmyndighet.

Med mindre det skulle skje en omfattende reform av oppgavefordelingen mellom kommunene og statlige organer når det gjelder matrikkelføringen, kunne ikke utvalget se at det var grunnlag for å foreslå endringer kun for oppgavefordelingen i seksjoneringssaker. Utvalget konkluderte derfor med at kompetanseforholdet mellom Kartverket og kommunene ikke burde endres.

1.21.4 Departementets vurdering

Departementet viser til at spørsmålet om organiseringen av eiendomsoppmålingen med forslag til endringer i matrikkellova er sendt på høring med høringsfrist 21. november 2016. Forslaget legger til rette for en mer fleksibel organisering av eiendomsoppmålingen basert på oppmåling som profesjonsregulert tjenesteyting. Både kommuner og landmålerforetak skal etter forslaget kunne tilby slike tjenester. Forslaget tar til orde for at det overordnede ansvaret for føring av eiendomsopplysninger legges til Kartverket, blant annet for bedre integrering av matrikkelføring og tinglysing. Departementet vil avvente denne høringen før det eventuelt foreslås lovendringer om oppgavefordelingen i seksjoneringssaker.

1.22 Andre forslag innkommet i høringen

1.22.1 Innledning

Flere høringsinstanser har spilt inn forslag til temaer som ikke var omhandlet i NOU 2014:6. I dette kapittelet vurderes en del av disse forslagene.

1.22.2 Gransking

Burettslagslova §§ 7-14–7-16 har regler om gransking i borettslagsforhold.

Departementet er ikke uenig i OBOS' forslag om å innføre granskingsregler i eierseksjonsloven. Gransking fremstår generelt som et fornuftig rettsinstitutt for en enkeltperson til å kunne få vite hvilke handlinger et fellesskap har foretatt seg, og som kan ha betydning for personen. Når departementet nå foreslår å lempe på eierseksjonssameieens plikt til å føre regnskap og til å ha revisor, se kapittel 19, kan et granskingsinstitutt fremstå som et fornuftig supplement som i unntakstilfeller kan benyttes ved mistanke om økonomiske misligheter fra sameiets side.

Som departementet også fremhevet i proposisjonen til gjeldende lov, har gransking som rettsinstitutt tradisjonelt vært benyttet i selskapsforhold (aksjeselskaper, borettslag mv.). Et eierseksjonssameie er ikke en selvstendig juridisk person. Innføring av granskingsinstituttet i eierseksjonsforhold innebærer dermed en prinsipiell endring sammenlignet med hvor instituttet tidligere har vært benyttet. En slik endring må utredes grundig og sendes på alminnelig høring. Departementet har derfor kommet til at det ikke nå vil foreslå å innføre et granskingsinstitutt i eierseksjonsloven, men vil vurdere å komme tilbake til dette i et senere lovarbeid.

1.22.3 Gebyr for ikke å delta på dugnad, innflyttingsgebyr, utleiegebyr

Eierseksjonsloven har ikke regler om gebyr for ikke å delta på dugnad, innflyttingsgebyr eller utleiegebyr.

Seksjonseiere har ikke arbeidsplikt og kan ikke ilegges gebyr som straff for ikke å delta på dugnad. Departementet finner det ikke nødvendig å foreslå særskilte regler om dette.

Departementet er kjent med tilfeller av at sameier har krevet innflyttingsgebyr av kjøperen av en seksjon. Departementet har i en tolkingsuttalelse fra 15. mars 2016 til burettslagslova § 4-6 uttalt at et borettslag ikke har hjemmel i burettslagslova § 4-6 for å pålegge kjøper innflyttingsgebyr. Departementet la likevel til grunn at borettslaget på alminnelig avtalerettslig grunnlag antagelig kan kreve at kjøper betaler det det koster å file opp eventuelle nøkler (som kjøperen ikke har fått fra selgeren) samt postkasse- og ringeklokkeskilt (for å sikre ensartet utseende på slike skilt). Videre uttalte departementet at inn- og utflytting kan føre til noe ekstra slitasje, og at dette vil være en påregnelig driftskostnad som normalt må dekkes av borettslaget. Eventuell erstatning for skader ved inn- og utflytting måtte etter departementets syn vurderes konkret i forhold til reglene om vedlikeholdsansvar og erstatningsplikt etter lovens § 5-16. Departementet mener at de samme vurderingene gjør seg gjeldende for eierseksjonssameier, og finner ikke grunn til å regulere lovligheten av slike gebyr.

1.22.4 Hjemmel for det offentlige til å kreve reseksjonering

Eierseksjonsloven har i dag ingen hjemmel for staten, fylkeskommunene eller kommunene til å kreve reseksjonering.

Statens vegvesen etterlyser en hjemmel for stat, fylkeskommune og kommune til å kreve reseksjonering når areal fra en eierseksjon skal erverves til offentlig vei- eller jernbaneformål. Statens vegvesen viser til at en slik regel finnes i plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd første punktum. Statens vegve-

sen opplyser at det kan ta år fra de undertegner avtale om arealoverføring med tilhørende fullmakt til å begjære reseksjonering til veganlegget er ferdigstilt og endelig reseksjonering kan finne sted. Dersom eierseksjonen i mellomtiden har byttet eier, mangler vegvesenet fullmakt til å begjære reseksjonering.

Departementet viser til at forslaget verken har vært konsekvensutredet eller på høring. Departementet kan derfor ikke vurdere forslaget i denne lovproposisjonen. Departementet vil på et senere tidspunkt vurdere å opprette et ekspertutvalg som kan tenke helhetlig rundt utbygging som går over tid med tanke på å avskaffe hindre for effektiv og god eiendomsdannelse. Departementet vil vurdere om forslaget fra Statens vegvesen kan inntas i mandatet til et eventuelt slikt utvalg.

1.22.5 Eierseksjonssameiets ansvar for festeavgift

Som utgangspunkt sendes kravet (regningen) om betaling av festeavgift til styret som forskutterer på vegne av seksjonseierne. Dersom kravet misligholdes, må etterfølgende tvangsinnndring av kravet rettes mot den enkelte seksjonseieren, fordelt etter sameiebrøk.

Statskog ønsker at lovgiver helhetlig gjennomgår og vurderer hvilke kostnader sameiet kan holdes ansvarlig for, herunder om det bør være slik at misligholdt festeavgift kan tvangsinnndrives mot sameiet. Slik departementet tolker Statskogs høringsuttalelse, spørres det om tvangsfullbyrdelse av krav på dekning av festeavgift mot et eierseksjonssameie kan rettes mot styret i sameiet.

Departementet viser til at det faller utenfor dette lovarbeidet å foreta en helhetlig gjennomgang av hvilke kostnader sameiet kan holdes ansvarlig for. Festeavgiften er en felleskostnad som skal fordeles på den enkelte seksjonseier etter sameiebrøken, på samme måte som andre kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Departementet mener at dekning av krav på festeavgiften bør behandles på tilsvarende måte som krav knyttet til felleslån og kommunale avgifter.

En tvangsdekning forutsetter et dekningsobjekt. I et eierseksjonssameie utgjør ikke sameiet som sådan et eget dekningsobjekt. Tvangsdekning må tas i den enkelte eierseksjon. Etter tvangsfullbyrdesloven § 11-4 første ledd må begjæringen om tvangsdekning «rettes mot den som er registrert som eier av formuesgodet». Når tvangsdekningen må tas i den enkelte eierseksjon, er det derfor den som er registrert som eier av vedkommende seksjon, begjæringen må rettes mot.

1.22.6 *Forkjøpsrett i eierseksjonssameier*

Borettslagslova har ikke regler om forkjøpsrett for andre andelseiere i borettslaget eller for medlemmer i et eventuelt tilknyttet boligbyggelag når en andel skifter eier. Et borettslag kan imidlertid innføre forkjøpsregler i vedtektene. Forkjøpsrett har lange tradisjoner i det norske boligsamvirket. Eierseksjonsloven har ikke slike regler.

Å innføre et forkjøpsrettsinstitutt i eierseksjonsloven ville viske ut en av de tydeligste gjenværende forskjellene mellom den rettslige reguleringen av borettslag og eierseksjonssameier. Departementet kan derfor ikke vurdere realiteten i et slikt forslag uten at det har vært på alminnelig høring.

1.22.7 *Frist for å avholde ordinært årsmøte*

Etter eierseksjonsloven § 33 fjerde ledd skal ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. I borettslag skal generalforsamling holdes innen utgangen av juni.

OBOS og ABBL har foreslått å endre fristen for å avholde ordinært sameiermøte til utgangen av juni.

Hovedargumentet for fristen i loven om eierseksjoner fra 1983 var å gi tilstrekkelig tid til å forberede sameiermøtet, særlig av hensyn til de sameiene som inneholdt næringsseksjoner. Derfor var det hensiktsmessig at fristen sammenfalt med fristen for å utarbeide årsregnskap og årsberetning. Da regnskapsloven ble endret i 1998, ble fristen for å fastsette årsregnskap og årsberetning satt til utgangen av juni. Departementet mener at fristen for å avholde sameiermøte bør sammenfalle med fristen for å avgi årsregnskap, nettopp av hensynet til behandling av årsregnskap på årsmøtet. Departementet legger videre til grunn at en samordning av fristen for borettslag og sameier innebærer en forenkling.

1.22.8 *Fullmakt på årsmøtet*

En seksjonseier kan møte ved fullmektig på årsmøtet. Dette følger av § 33 tredje ledd i dagens lov. Bestemmelsen setter ingen grenser for hvor mange seksjonseiere en fullmektig kan representere.

Departementet presiserer innledningsvis at borettslag er et samvirkeforetak. Det følger av de overordnede samvirkeprinsippene at hver andelseier kun har én stemme på årsmøtet uansett hvor stor eierandel vedkommende har. Departementet oppfatter begrensningen i hvor mange en andelseier kan være fullmektig for som en forlengelse av denne regelen. I eierseksjonsloven er utgangspunktet et annet. I eierseksjonssameier som bare har boligseksjoner har hver seksjonseier like mange stemmer som vedkommende har seksjoner, mens det i kombinerte sameier stemmes etter sameiebrøk (med mindre vedtektene bestemmer noe annet). At en seksjonseier represente-

rer flere andre seksjonseiere på årsmøtet vil ikke på samme måte som i borettslagsforhold uthule noen regel om kun én stemme på generalforsamling. Å forby noen å være fullmektig for mer enn én seksjonseier, ville indirekte legge begrensninger på hvor mange stemmer en seksjonseier kan ha på årsmøtet.

1.22.9 *Seksjonering på festegrunn*

Kartverket mener at eierseksjonsloven bør forby seksjonering på festegrunn. Kartverket mener det er uheldig å etablere en varig eierform (seksjoner) på festegrunn som bærer preg av å være en «midlertidighet».

Departementet er enig med Kartverket i at en punktfestet grunn har en matrikulær struktur som teoretisk sett ikke er evigvarende, selv om de i praksis ofte blir det (på grunn av innløsningsrett og forlengelsesrett). Det samme gjelder imidlertid også for andre former for organisering av bygninger på festetomter, enten det er enebolig eller borettslag. Disse står på like «usikker» grunn. Departementet kan ikke se at det er grunn til å forskjellsbehandle eierseksjonssameier i forhold til andre måter å organisere eierskap på i denne sammenheng. Departementet viser til at det er langt mer risikofylt å bygge på festegrunn enn det er å regulere eierforholdene til bygget gjennom seksjonering.

Når det gjelder seksjonering av punktfestet grunn, møter kommunen og registerfører på utfordringer der søkeren ønsker å etablere uteareal som tilleggsdel. Et punktfestet areal er kun angitt til ett punkt, og er ikke presist angitt med yttergrenser. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren. En konsekvens av dette er at det ikke finnes koordinater som er nødvendige for å gjennomføre oppmåling av uteareal som tilleggsdel. I og med at man ikke har definert hvor stort areal punktfester har rådighet over og kan kreve innløst, vil det være betenkelig å etablere retter over utearealet som kan komme i konflikt med punktfesteavtalen. Den eksklusive råderetten strekker seg kun ut til arealet som støter umiddelbart til huset. Festeren har videre rett til å benytte areal som ligger noe fjernere, men her har han ikke lenger eksklusiv rådighet. Å etablere tilleggsdeler på utearealet er således et dårlig matrikulert utgangspunkt for å etablere varige eierstrukturer. Departementet vil likevel ikke forby seksjonering av bebyggelse på punktfestet areal. Kommunen må imidlertid i lys av det ovennevnte vurdere om det kan etableres tilleggsdeler i grunnen.

Departementet deler ikke Statskogs syn på at seksjonering på festet grunn ikke bør kunne skje uten samtykke fra grunneieren. En grunneier vil regelmessig gi fra seg alle muligheter til å disponere over den bortfestede eiendommen. Grunneieren vil samtidig gi fra seg muligheten til å protestere mot

seksjonering. Dersom festekontrakten skulle inneholde klausuler som forbyr seksjonering, må seksjoneringsmyndigheten likevel vurdere om det er nødvendig å innhente samtykke fra både grunneier og fester. Kartverket kan ikke huske å ha sett festekontrakter som forbyr seksjonering.

1.22.10 Retting av sameiebrøk uten arealoverføring

Seksjoneringsmyndighetene krever i dag samtykke fra samtlige seksjonseiere når en sameiebrøk skal endres, også når det ikke skjer noen arealoverføring.

OBOS har foreslått å innta en bestemmelse i dagens lov § 30 annet ledd, som gir et eierseksjons-sameie mulighet til å beslutte reseksjonering med (bare) to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet når sameiebrøken endres uten arealoverføring.

Forslaget gjelder for sameier som har fastsatt sameiebrøken på grunnlag av areal. Spørsmålet om reseksjonering oppstår når det en eller annen gang etter seksjoneringen avdekkes at enkelte boligseksjoner er større enn det som ble lagt til grunn ved beregning av brøken ved første gangs seksjonering.

OBOS mener at dagens praksis gjør det nærmest umulig å få rettet opp feil i disse tilfellene. OBOS foreslår derfor en ny bestemmelse som skal gjelde i de tilfellene der det er gjort «åpenbare» feil ved fastsettelsen av brøkene og rettingen ikke vil være til «vesentlig ulempe» for noen av seksjonseierne. OBOS foreslår at endring av sameiebrøken kan vedtas med to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Forslaget bør etter OBOS' syn muligens begrenses til å gjelde endring av nevner, slik at de som får endret teller alltid må samtykke. På den annen side mener OBOS at det er størrelsen på endringen som er viktig. Om endringen resulterer i endret teller eller nevner, er slik OBOS ser det ikke så viktig.

Departementet finner det innledningsvis hensiktsmessig å gi en kort oversikt over hvilke flertallskrav som gjelder for de ulike reseksjoneringstilfellene.

Flertallskravet fastsettes i prinsippet utfra hvor stor grad endringen berører de øvrige seksjonseierne. Endringer som forskyver verdiforholdene mellom seksjonseierne krever for eksempel at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige, mens endringer som bare berører enkelte seksjonseiere har lempeligere flertallskrav. Spørsmålet om hvilket flertallskrav som bør gjelde i de sakene forslaget til OBOS omhandler, må vurderes ut ifra dette prinsippet. En justering av sameiebrøken for to eller flere seksjoner uten at det skjer arealoverføringer, fører til at brøken må endres for alle seksjonseierne. Spørsmålet er i hvor stor grad og hvem en slik rettelse berører. De eierne som får større areal berøres direkte og får et stør-

re eieransvar. Disse må derfor samtykke. For andre vil endringen bety en mindre eierbrøk, noe som betyr mindre eieransvar men også en redusert eierandel. Dette siste er begrunnelsen for dagens praksis med krav om at alle må gi sin tilslutning ved denne typen reseksjoneringer.

OBOS hevder at denne typen rettelser av arealavvik bare unntaksvis rent faktisk reduserer eierandelen. Departementet ser at resultatet av å rette opp denne typen feil i de fleste tilfellene ikke vil endre eierforholdene. Departementet ser også at forslaget vil kunne lette en vanskelig opprettingsprosess. Departementet er likevel ikke overbevist om at en slik regel er hensiktsmessig. Å innføre et skjønnsmessig vurderingskriterium for hvilket flertallskrav som skal gjelde, kan skape usikkerhet i sameienes beslutningsorganer.

Departementet vil peke på forslaget som er omtalt i kapittel 12 om at kommunen kan kreve at avvik av betydning blir rettet. Den foreslåtte regelen skal riktignok bare gjelde for nybygg. Regelen kan kanskje likevel i noen tilfeller brukes til å få rettet opp feil av den typen OBOS er opptatt av. Retting vil imidlertid avhenge av at kommunen bruker sin mulighet til å pålegge retting, og det vil være opp til kommunen å avgjøre om avviket er av betydning og bør rettes opp. Departementet understreker at initiativet til pålegg om reseksjonering på dette grunnlag kan komme fra den som opprinnelig seksjonerte, eller fra enkelte seksjonseiere. Er feilen dokumentert for kommunen og vurdert som åpenbar, bør kommunen forfølge den med pålegg om retting. Beslutninger om retting og reseksjonering etter den nye regelen krever ingen behandling på årsmøtet. Kravet skal rettes mot styret og må gjennomføres innen gitte frister. For nærmere redegjørelse for regelen vises det til kapittel 12.

1.23 Problemstillinger som ikke er løst i lovforslaget

1.23.1 Særregler for beslutningsprosesser i små sameier

1.23.1.1 INNLEDNING: HVA ER «PROBLEMET» MED SMÅ SAMEIER?

Utvalget fikk flere innspill underveis om spørsmålet om det bør innføres særregler for beslutningsprosesser i små eierseksjons-sameier eller om loven ikke burde gjelde for slike i det hele tatt.

1.23.1.2 UTVALGETS OMTALE AV PROBLEMSTILLINGEN

Utvalget mente at det kunne vært fordelaktig med en grundigere og mer prinsipiell vurdering av om loven passer for små sameier, men hadde ikke tid og kapasitet til selv å gjøre en slik gjennomgang.

Utvalget poengterte at lovens flertallskrav for vedtak på sameiermøtet kan gi uheldige konsekvenser i flere situasjoner, særlig i sameier med bare to seksjoner.

I forlengelsen av dette fremholdt utvalget at det er vanskelig å se hvordan problemet kan løses på en annen og bedre måte. Utvalget vurderte en form for oppmannsløsning. Utvalget gikk imidlertid ikke nærmere inn på disse spørsmålene.

1.23.1.3 DEPARTEMENTETS VURDERING

Departementet er enig med utvalget i at det er ønskelig å gjøre en grundig vurdering av om eierseksjonsloven passer for små sameier. Departementet har imidlertid ikke hatt tid til å se nærmere på verken utvalgets idé om en oppmannsløsning eller forslaget fra Huseiernes Landsforbund om at retten kan oppnevne bygningsmessig sakkyndige til å avgjøre om et vedlikehold er forsvarlig. Et siste alternativ kan være at slike saker løses i konfliktrådet.

Departementet vet heller ikke så mye om hvor stort problemet reelt sett er, og det vil være naturlig å undersøke dette nærmere før et eventuelt forslag kan sendes på høring.

1.23.2 *Bedre lovregulering av større utbyggingsprosjekter*

1.23.2.1 INNLEDNING

Større utbyggingsprosjekter blir ofte gjennomført i flere byggetrinn. Mange utbyggere velger i utbyggingsfasen å organisere eiendommen på en måte som ikke nødvendigvis er den beste for de fremtidige sluttbrukerne. Flere aktører ønsker seg en bedre lovregulering av hvordan store prosjekter kan organiseres.

1.23.2.2 UTVALGETS OMTALE AV PROBLEMSTILLINGEN

Utvalget hadde ikke mandat til å løse de problemene som oppstår ved organisering av større utbyggingsprosjekter som blir gjennomført i flere byggetrinn. Utvalget omtalte likevel på eget initiativ hvilke problemer som typisk kan oppstå, jf. NOU 2014:6 på side 87–90.

Etter utvalgets erfaring har oppdeling i mange mindre eierseksjonssameier i praksis blitt den dominerende måten å organisere eierskapet på i utbyggingsfasen. Utvalget mente at det er lite heldig at utbyggers kortsiktige behov i byggefasen på noen få år leder til at det velges en annen organisering enn den som vil være den mest hensiktsmessige i den fremtidige forvaltningsfasen.

Utvalget skisserte noen mulige løsninger, men hadde ikke tid til å vurdere spørsmålene fullstendig eller til å foreslå konkrete lovendringer.

1.23.2.3 DEPARTEMENTETS VURDERING

Utbyggere har etterspurt regler som kan bidra til å forenkle gjennomføringen av større utbyggingsprosjekter. Organisering av eiendom ved store utbyggingsprosjekter reiser kompliserte rettslige spørsmål. En lovregulering må balansere utbyggers interesser i utbyggingsperioden og sluttbrukernes behov for forutberegnelighet på en god måte. Det er heller ikke slik at alle utfordringene kan løses i eierseksjonsloven, det er behov for å se flere lovverk i sammenheng. Departementet har ikke hatt ressurser til å utrede alle sider av denne problematikken i dette lovarbeidet.

Departementet mener imidlertid at det å flytte seksjoneringstidspunktet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse, jf. proposisjonens kapittel 11, i hvert fall kan avhjelpe en del av de ulempene som kan følge med ved organisering av større utbyggingsprosjekter. Departementet vil også fremheve at Kartverket nå legger til rette for enklere fremgangsmåter knyttet til sammenslåing av eierseksjonssameier, se proposisjonens kapittel 22. Når utbygger har valgt å organisere et prosjekt i flere mindre eierseksjonssameier og det senere viser seg at ett stort sameie er fordelaktig for beboerne, kan sameiene slås sammen på en mindre omstendelig måte.

Departementet vil på et senere tidspunkt opprette et ekspertutvalg som kan tenke helhetlig rundt utbygging som går over tid, med tanke på å avskaffe hindre for effektiv og god eiendomsdannelse. I mandatet til et slikt utvalg vil departementet også kunne be om en vurdering av flere andre innspill som er kommet i høringen.

1.24 Administrative og økonomiske konsekvenser

Departementet mener at lovforslaget ikke vil medføre store administrative eller økonomiske konsekvenser verken for det offentlige eller for private. Enkelte av lovforslagene vil kunne føre til mindre administrative og økonomiske konsekvenser for forbruker og kommune.

Forslaget i kapittel 6 om kjøperett for leier av bolig vil bidra til en lovverksforenkling, og de offentlige ressursene som i dag brukes på å gjennomføre kjøperetten, frigjøres. Det vil føre til redusert administrasjon for kommunene.

For den enkelte leier som i dag ville fått muligheten til å benytte seg av kjøperetten, vil bortfallet kunne føre til negative økonomiske konsekvenser, da alternativet kan være å kjøpe en annen bolig til en høyere pris.

Departementet mener at det ikke foreligger tilstrekkelig tungtveiende grunner til å foreslå å innføre utleierestriksjoner i eierseksjonsloven nå. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt å vurdere

utleierstriksjoner, vil det være viktig å få belyst hvilke utslag dette ville gi i bolig- og leiemarkedet.

De foreslåtte endringene i proposisjonens kapittel 9 om eierseksjonslovens forhold til plan- og bygningsloven ventes å medføre enkelte innsparinger. At boligseksjoner ikke lenger skal kunne seksjoneres dersom ikke seksjonene er godkjente som boenheter etter det plan- og bygningsrettslige regelverket, vil komme forbrukerne til gode. Bankene vil i større grad unngå å finansiere ikke-godkjente boliger som må utbedres og/eller ikke kan selges til den prisen banken la til grunn da byggelån eller lån til senere kjøp ble gitt. For kommunene vil det innebære litt merarbeid å kontrollere at det nye vilkåret er oppfylt. Det skapes etter departementets vurdering likevel ryddigere forhold. Ressursbruken ved å kontrollere plan- og bygningsmessige forhold allerede på seksjoneringsstidspunktet vil redusere kommunens ressursbruk for tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Det nye seksjoneringsvilkåret kan medføre at det blir noen flere avslag på søknader. Flere avslag kan føre til flere klager i seksjoneringsaker og dermed noe merarbeid for kommunen og eventuelt Fylkesmannen, som skal ta stilling til klagen. I alt forventes imidlertid de positive virkningene å være langt større enn de negative, og endringen forventes å være en samfunnsøkonomisk lønnsom effektivisering.

Forslaget i proposisjonens kapittel 10 om rett til å kreve seksjonering forventes å gi små økonomiske konsekvenser for samfunnet, men kan bety mye for en boligeier som gjennom regelen får seksjonert boligen, med et objekt som er lettere å få solgt som konsekvens. Dersom standardkravene ikke er oppfylt i en eller flere av boligene i et slikt sameie og eieren på seksjoneringsstidspunktet ikke ønsker å foreta standardhevingen, vil regelen om at neste eier må oppgradere, medføre noen kostnader for denne. Det er imidlertid rimelig grunn til å forvente at de fleste uansett i egen interesse ville gjort de påkrevde oppgraderingene. De boligene som blir oppgradert vil dessuten få høyere markedsverdi.

Forslaget i proposisjonens kapittel 11 om å flytte seksjoneringsstidspunkt forventes å kunne gi noen administrative og økonomiske konsekvenser. Utbygger vil kunne få finansiert sine prosjekter på et tidlige – og for dem ofte mer hensiktsmessig – tidspunkt. Lovendringen vil gi ytterligere fleksibilitet i finansieringssituasjonen. Risikoen for at det bygges i strid med seksjoneringen, vil imidlertid kunne øke. Det kan gi noe økte administrative kostnader for kommunene og Kartverket, dersom regelen fører til økt behov for reseksjonering. Disse effektene er likevel ventet å være små. Det er ventet at de positive utslagene av forslaget vil være større enn de negative, og at lovendringen vil være økonomisk gunstig både for utbygger og for samfunnet forøvrig.

Forslaget i proposisjonens kapittel 12, som gir kommunen rett til å kreve reseksjonering, er forventet å gi en klar samfunnsøkonomisk nyttevirkning. Det vil være positivt for seksjonseiere og brukere at seksjoneringen av eiendommen samsvarer med de faktiske forholdene. Det må også forventes at regelen sikrer at registerdata over fast eiendom i matrikkelen blir mer pålitelig. Retting av avvik vil også sikre grunnbokens troverdighet. Det må beregnes noe merarbeid når kommunen og Kartverket skal utføre sine oppgaver. Byggenæringen kan forvente at et pålegg om å rette opp avvik kan gi noe merarbeid og økte kostnader, men disse antas å være ubetydelige sett i forhold til det totale kostnadsbildet for et byggeprosjekt.

Det pekes i proposisjonen på at innføring av frister for kommunens behandling av seksjoneringsaker, som er omtalt i kapittel 13, forhåpentligvis vil få ned saksbehandlingstiden. Lovbestemte frister gir økt forutsigbarhet og bedre mulighet til å planlegge. Dette vil kunne være kostnadsbesparende for utbyggerne. Tidsfristene kan også gi behov for noe økt bemanning i kommunene, men dette gjelder først og fremst for de større kommunene. Erfaringsmessig er det få seksjoneringsaker i de mindre kommunene. Det vil imidlertid ikke bli dyrere å behandle sakene raskere.

Det går frem av proposisjonen at forslaget i kapittel 14 om nye regler om gebyr vil gi økte kostnader for dem som søker om å seksjonere. På den annen side vil det føre til at kommunene i større grad får dekket sine kostnader knyttet til saksbehandlingen. Ettersom gebyret skal begrenses til selvkost, blir arbeidet med seksjonering nå selvfinansierende. Bortfall av ordningen med halvt gebyr ved avslag vil gi søkere insentiver til å gjøre en bedre jobb med søknaden. Dette vil kunne redusere søkerens totale kostnader, samt redusere kommunenes administrative kostnader og antall avslag og klager.

Det går frem av proposisjonen at forslaget i kapittel 15 og 16 om nye og tydeligere regler om vedlikeholdsplikt og om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold vil gi seksjonseierne bedre innsikt i sine plikter og rettigheter. Samtidig kan slike klargjøringer virke prosessdrivende.

Det vises i proposisjonen til at forslaget om nye revisjons- og regnskapsregler i kapittel 19 innebærer en betydelig forenkling. Samtidig fører endringene til at flere eierseksjonssameier enn i dag får plikt til å føre regnskap etter regnskapslovens regler og til å ha statsautorisert eller registrert revisor.

Det vises i proposisjonen til at nye regler om sammenslåing av eierseksjonssameier, som er omtalt i kapittel 22, vil ha klar positiv effekt ved at panthavere i seksjoner i det sameiet som skal slås sammen

med et annet ikke løper risiko for å bli fortrent av utleggspant.

Det pekes i proposisjonen på at lovforslaget får mindre konsekvenser for statlige organer. Økonomiske konsekvenser for private er det vanskelig å si noe sikkert om.

1.25 Merknader til de enkelte paragrafene i lovforslaget

Det vises til proposisjonens kapittel 27 for merknader til de enkelte paragrafene i lovforslaget. Merknadene til de enkelte paragrafene gjengis ikke i innstillingen her.

Departementet har valgt å foreslå en helt ny lov til erstatning for dagens lov, til tross for at det materielle innholdet i stor grad videreføres. Loven har fått en ny systematikk og oppbygning. I tillegg er språket modernisert. Loven har også fått en rekke nye bestemmelser, hvorav mange representerer kodifiseringer eller presiseringer av regler som gjelder på ulovfestet grunnlag.

Departementet har kommet til at alle særmerkna- dene bør skrives på nytt fra bunn av, for at lovens brukere skal kunne slå opp i proposisjonen og lese merknadene til paragrafene direkte fra denne. Brukerne skal slippe å bli henvist til å slå opp i den forrige proposisjonens særmerknader til forløperen til den aktuelle bestemmelsen. Siden de paragrafene som videreføres ikke får noen generell omtale i proposisjonen, mener departementet at det er riktig å gi nokså fyldige særmerknader til disse paragrafene. Departementet finner imidlertid grunn til å presisere at når en bestemmelse innebærer en videreføring av dagens rettstilstand, vil det som fremkommer i forarbeidene til dagens lov fremdeles være relevant ved tolkningen.

2. Komiteens behandling

Komiteen avholdt 14. februar 2017 åpen høring om saken. Følgende organisasjoner deltok: Leieboerforeningen, Huseiernes Landsforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund SA, Norsk Eiendom, Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, amanuensis Gert-Fredrik Malt, Zero, Norsk elbilforening, NHO Reiseliv, Fauna Eiendom AS, Nordic Choice Hospitality Group AS, Oslo kommune, bydel Alna, Stovner bydelsutvalg, Vestli Vel, Boligselskapenes Service Senter As, Sameiet Waldemar Thranes gate 60–62, Sameiet Christies gate 36, Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius – Sameiet Leiv Eirikssons gate 1, seksjonseier og tidligere styreleder i Tokerudlia boligsameie Einar Kr. Holtet.

Komiteen har mottatt brev av 24. april 2017 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet ved

statsråd Jan Tore Sanner med forslag til rettinger av feil.

3. Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Jan Bøhler, Stine Renate Håheim, Stein Erik Lauvås, Helga Pedersen og Eirin Sund, fra Høyre, Frode Helgerud, Frank J. Jenssen, Bjørn Lødemel og Ingjerd Schou, fra Fremskrittspartiet, Mazyar Keshvari og lederen Helge André Njåstad, fra Kristelig Folkeparti, Marie Ljones Brekke, fra Senterpartiet, Heidi Greni, fra Venstre, André N. Skjelstad, og fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen, viser til at Kommunal- og moderniseringsdepartementet i Prop. 39 L (2016–2017) har lagt frem forslag til ny eierseksjonslov. Loven skal avløse lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Departementet har forsøkt å lage en mer moderne, brukervennlig og systematisk lov. Komiteen registrerer at forslaget viderefører dagens regler på de fleste punkter, men inneholder også noen nyskapninger og endringer sammenlignet med gjeldende rett.

Komiteen viser til at dagens eierseksjonslov ikke har en egen bestemmelse som sier hva lovens formål er. Likevel er det ikke tvil om at loven først og fremst er privatrettslig. Loven gir eieren rett til å dele opp eiendommen i flere bruksenheter som til sammen utgjør et eierseksjonssameie. Loven regulerer eierforholdene og fordeler rettigheter og plikter mellom seksjonseierne.

Komiteen viser til at eierseksjonsloven regulerer husrom og eiendom som har stor økonomisk og velferdsmessig betydning for en betydelig del av Norges befolkning, og har merket seg det store engasjementet fra berørte, slik det har framkommet bl.a. i høringen. Lovforslaget bygger på Wyller-utvalgets utredning og lovutkast i NOU 2014:6 Revisjon av eierseksjonsloven, der det ble fremsatt forslag om enkelte endringer i gjeldende eierseksjonslov. Komiteen støtter at dette er videreutviklet til et forslag om en ny lov i proposisjonen. Det er også tatt med forslag om endringer som ikke var omtalt i utredningen, og det er foretatt en lovteknisk og språklig bearbeidelse også av deler av loven som i utgangspunktet ikke endres.

Komiteen viser til at departementet i proposisjonen har framhevet noen sentrale hensyn som eierseksjonsloven bør ivareta. Et sentralt hensyn er at eierseksjonsformen er en egen bo- og organisasjonsform, forskjellig fra andre organisasjonsmåter så som borettslag.

I forlengelse av dette har et hensyn vært å beholde eierseksjonsformen som en organisasjonsform rettet mot eiendomsrett – med en sterk beskyttelse av det individuelle eiendomsrettslige elementet i eierseksjonsretten – forstått som en beskyttelse av den enkelte seksjonseiers rett, den «frie eierrådigheten» og eierens «handlefrihet».

Komiteenes medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at eierseksjonsloven bygger på det prinsipielle standpunkt at det er individene (de enkelte seksjonseierne) som er utgangspunktet og den viktigste enheten, ikke fellesskapet (sameiet) som individene inngår i.

Komiteen vil også framheve at samtidig som loven skal beskytte den enkeltes eiendomsrett og enerådighet, må den også ta hensyn til andre sameiere som berøres av den enkelte sameiers handlinger. Sameierett er et medrettsforhold, der partene i utøvelsen av sin rett må ta selvfølgelige hensyn til andre medrettshavere. Tilsvarende må loven ta hensyn til andre brukere som inngår i det bo- eller bruksfellesskap sameiet skaper, også om disse i utgangspunktet avleder sin rett fra sameierne.

Komiteen vil videre påpeke at loven må ivareta hensynet til nødvendig fleksibilitet. Det fins et stort mangfold blant seksjonssameier, både med hensyn til alder, fysisk-arkitektoniske egenskaper, medlemmene og deres interesser, sameiets formål, behov for reguleringer som tillegg til lovens regler samt behovet for utvikling over tid. Det er viktig at loven tar høyde for dette.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, mener det er viktig at loven tar høyde for dette ved å gi sameierne mulighet for å utforme sameiet fysisk, rettslig og sosialt etter egne ønsker og behov, både i vedtekter, i husordensregler og i vedtak på annen måte.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet mener loven på en klargjørende måte angir handlingsrommet for hva seksjonseierne kan vedta som flertallsbeslutninger.

Komiteen er opptatt av at reglene om når det skal være mulig å fatte flertallsvedtak, er viktige for utviklingen av sameiene. De kan ha særlig betydning i eldre sameier som har behov for å vedta omfattende endringer, og i sameier med avvikende formål som skal tilgodese særlige interesser hos sameierne, så som ved boliger for eldre eller funksjonshemmede og fritidsboliger.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, viser til at departementet foreslår en skjerpelse av reglene sammenlignet med någjeldende lov. Ifølge de nye reglene kreves det samtykke fra samtlige sameiere i mange tilfeller ved visse viktige vedtak: se blant annet § 29 annet ledd, § 50 annet ledd og § 51 c og d. Et slikt krav kan bety at det ikke lenger er mulig å utvikle sameiet på en god måte – idet et lite mindretall – ja, én enkelt sameier – kan hindre vedtaket ved ikke å gi sin tilslutning til det.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet vil påpeke at § 51 c er en videreføring av 1997-loven § 30 tredje ledd og § 51 d er en videreføring av 1997-loven § 30 annet ledd. § 50 annet ledd setter grenser for hvilke økonomiske pålegg sameiet kan pålegge den enkelte seksjonseier til særlige bomiljøtiltak.

Disse medlemmer viser til at eierseksjonslovens utgangspunkt er den enkelte sameier, ikke sameiet. Det bør derfor trekkes opp grenser for hva et flertall kan pålegge et mindretall av økonomiske pålegg til rene bomiljøtiltak. En slik grense er trukket opp i § 50. Disse medlemmer slutter seg til dette forslaget.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener bestemmelsen om vedtekter i proposisjonens § 27 kunne fått en bedre plassering i kapittel V. Vedtektene utgjør en sentral del av normgrunnlaget for det enkelte sameie. De inneholder ikke bare regler om rettslig eller fysisk rådighet eller om økonomiske plikter, slik plasseringen i lovforslaget tyder på. Vedtektene kan og skal delvis etter loven selv også inneholde en rekke andre bestemmelser, så som om sameiets identitet, formål og felles virksomhet, samt om styret og andre organer. Å flytte bestemmelsen lenger frem i loven ville gjort det lettere for lovlesere å finne den og se dens sentrale betydning.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, vil legge vekt på at en lov som angår så mange mennesker, skal være enkel å lese, og det bør være enkelt å finne merknadene til de enkelte lovparagrafene. Selv om det kan være argumenter for å flytte behandlingen av vedtektsparagrafen lenger frem i loven, mener flertallet at det vil medføre så store praktiske ulemper for brukerne av loven at flertallet går imot et slikt forslag. Flertallet har også merket seg at det tidligere i

prosessen ikke har vært reagert på denne plasseringen fra noe hold.

Komiteen mener det er en svakhet ved dagens lov at den ikke definerer sentrale begreper som gjenstas flere steder i loven. Ut fra en klarspråkstankegang, av informasjonshensyn og for faktisk å oppklare vanskelige spørsmål, er det nyttig med definisjoner. Komiteen støtter derfor departementets forslag om at den nye loven får en egen bestemmelse som definerer de viktigste ordene og uttrykkene som loven bruker.

Komiteen støtter at eierseksjonsloven også skal gjelde på Svalbard. I praksis anvendes allerede loven på Svalbard, og praksisen får etter lovforslaget et tydelig lovgrunnlag.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, viser til at et av diskusjonspunktene for proposisjonen er om eierseksjonsloven i større grad bør harmoniseres med burettslagslova. Flertallet mener det går en grense for hvor mye eierseksjonsloven og burettslagslova kan nærme seg hverandre før forskjellene mellom regelsettene blir så små at det ikke lenger er hensiktsmessig å opprettholde to kollektive former for boligeie. Med de endringene av eierseksjonsloven som departementet nå foreslår, nærmer man seg etter flertallets syn denne grensen.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, viser til vedlagte brev av 24. april 2017 der departementet har foreslått å endre en av bestemmelsene som definerer viktige ord, § 4 bokstav h, sammenlignet med lovforslaget i proposisjonen.

På denne bakgrunn fremmer flertallet følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 4 bokstav h skal lyde:
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.»

3.1 Næringsmessig hyblifisering og korttidsutleie

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, viser til at departementet i proposisjonen drøfter spørsmålet om, og eventuelt på hvilken måte, loven bør kunne sette grenser for retten til å leie ut boligseksjoner og til å bygge om boligseksjoner med henblikk på utleie. På komiteens

høring hadde mange av deltakerne innspill om hvordan dette kan reguleres bedre. De tok særlig opp det man kan kalle hyblifisering, forstått som næringsmessig ombygging av boligseksjoner til en rekke hybler med et antall beboere som boligen ikke har vært bygd for. Som en del av samme problemstilling tok mange opp at det i noen byområder skjer omfattende oppkjøp av boliger som seksjonseier ikke bruker selv, men driver omfattende hyppig korttidsutleie av gjennom Airbnb og lignende. Deltakerne på høringen beskrev ulike problemer som flere sameier allerede har erfart med slik utleie – at utleien fører til økt belastning på fellesarealer, økt forbruk av felles tjenester, økt støy, økt fremmedgjøring i naboforhold samt økte kostnader til vedlikehold, forbruk, administrasjon og kanskje også flere nabokonflikter og et utrivelig bomiljø.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, mener at departementet på bakgrunn av høringsinnspillene fra viktige aktører som Huseiernes Landsforbund, NBBL, Leieboerforeningen, NHO Reiseliv, Oslo bystyre, Boligselskapenes Servicesenter, bydelsutvalgene i Stovner, Alna, Bjerke og Grorud bydel, Vestli Vel og flere sameier burde behandlet dette spørsmålet mer inngående. Alt i alt nøyer departementet seg med å vise til prinsippet om den frie eierrådigheten, henviser saken til delingsutvalgets innstilling og ellers å vise til plan- og bygningsloven – som aktørene for øvrig la fram erfaringer med at ikke kan brukes i denne sammenheng. Departementet drøfter således i liten grad hvorvidt slike forhold kan rammes allerede etter reglene i gjeldende rett, og går ikke nærmere inn på hvilke typer regler som eventuelt kan utvikles til å regulere slike tilfeller.

Dette flertallet vil påpeke at retten til utleie i utgangspunktet fremstår som en konsekvens av eierrådigheten, allerede etter dagens § 22 første ledd – og med den presiseringen departementet foreslår av dette i lovforslaget § 24 første ledd annet punktum. Dersom sameiet skal gis rett til å regulere utleie, må det skje med hjemmel i en tilføyd regel til loven. Men flere andre regelsett kan trekkes inn, allerede etter gjeldende rett og tilsvarende etter forslaget til ny lov. For det første kan noen tilfeller rammes som formålsstridig bruk, etter regelen i dagens § 19 tredje ledd og lovforslaget § 25 tredje ledd, – ved at systematisk utleie, også til bolig, kan forstås som bruk til næringsformål, heller enn til boligformål. For det annet kan bruken tenkes rammet av eierseksjonsloven § 19 annet ledd eller lovforslaget § 25 annet ledd, ved at bruken på en urimelig måte anses å være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Dette flertallet vil påpeke at et felles problem ved tolkningen er hvilken tålegrense man skal legge inn i bestemmelsene – det vil si hvilket omfang næringsmessig utleie skal ha før det rammes, og det må anses som et problem ved dagens rettstilstand at den ikke legger opp til klare svar. Uten å konkretisere det antyder departementet at det offentligrettslige sporet bør følges ved etablering av regler om dette i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunal praksis. Men man kan lett tenke seg tilfeller der omfattende utleieforhold i enkelte sameier utgjør et stort problem først og fremst i disse, samtidig som kommunen ikke ser det som et kommunalt anliggende. I slike tilfeller er det lett å se at problemet nøkternt sett bare kan løses der hvor det opptrer og føles som et problem – i det enkelte sameie.

Dette flertallet er enig med mange av aktørene på høringen i at omfattende næringsmessig boligutleie kan ha uheldige praktiske og nabomessige følger både for enkeltsameiere og for sameiet som helhet, og kan medføre at sameiet skifter karakter. I en slik situasjon må det være mulig for sameiet selv å treffe forholdsregler, ved endringer i vedtektene eller andre vedtak. Dette flertallet vil komme tilbake til forslag som kan bidra til dette i forskjellige deler av innstillingen.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Venstre er enig med mange av aktørene på høringen i at omfattende boligutleie av næringsmessig karakter kan ha uheldige praktiske og nabomessige følger både for enkeltsameiere og for sameiet som helhet, og kan medføre at sameiet skifter karakter.

Disse medlemmer vil derfor anmode regjeringen om å komme tilbake til Stortinget med en helhetlig sak med eventuelle lovforslag som kan bøte på de ulempene det kan påføre fellesskapet når det bor svært mange mennesker i en boligseksjon.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet ønsker ikke å regulere eiendommen til mennesker utover det som allerede er av bestemmelser og vedtekter fra borettslag og sameier. Disse medlemmer mener borettslag og sameier er de beste til å regulere mulighetene for korttidsutleie. Korttidsutleie av egen bolig er en positiv mulighet for eier og for turismen.

3.2 Kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, viser til at forbrukerinteresser og andre samfunnmessige hensyn med stor tyngde taler for at eierseksjonsloven bør kobles tettere til

plan- og bygningsloven når det gjelder kravene til å opprette en boligseksjon og kravene til en boenhet. Det foreslås blant annet en regel som stenger muligheten til å opprette boligseksjoner etter eierseksjonsloven dersom de ikke lovlig kan brukes som selvstendig boenhet etter plan- og bygningsloven. Flertallet viser til at å utforme en god og praktikabel regel er utfordrende. Regelen må være nøye balansert slik at den stopper de seksjoneringsene det er ønskelig å forhindre, samtidig som den ikke rekker lenger enn det formålet tilsier.

Komiteen støtter at departementet i lovforslaget § 7 har tatt inn i loven det departementet kaller regler om kobling mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, for å unngå at en seksjonering av boligseksjon åpenbart strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av denne siste loven.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener en slik kobling et stykke på vei gir et godt alternativ til regelen om krav om en «formålstjenlig avgrensning» i dagens § 6 første ledd siste punktum, som departementet foreslår fjernet.

Disse medlemmer vil imidlertid påpeke at koblingen ikke er gjennomført fullt ut når det gjelder næringsseksjoner og fellesarealer, der akkurat de samme problemene kan oppstå. Dersom det ikke også her – som ved utformingen av boligseksjoner – etableres en kobling mellom seksjoneringsvilkår og plan- og bygningslovgivningen, kan følgen bli at kommunen etter § 7, jf. §§ 11–13, ledes til selv å utarbeide plantegninger som er i åpenbar strid med plan- og bygningsbestemmelser, noe som kan skape vanskeligheter for brukere og kjøpere i ettertid. De vil med god grunn tenke at slike tegninger angir forhold som er både riktige, lovlige og blitt godkjent av kommunen.

Disse medlemmer vil også vise til at lovforslaget mangler kobling mellom de to lovene ved utforming av fellesarealer for boligseksjoner i strid med plan- og bygningsloven – som denne lovens § 29–3 (om krav til universell utforming og forsvarlighet), § 29–5 (om tekniske krav) og § 29–6 (om tekniske installasjoner og anlegg). Slike tilfeller bør omfattes av den nye lovregelen.

Disse medlemmer mener at § 7 tredje ledd første punktum skal lyde: «Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel, og fellesarealene for boligseksjoner i bygningen oppfyller minstekrav etter plan- og bygningsloven.»

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 7 tredje ledd første punktum skal lyde:

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel, og fellesarealene for boligseksjoner i bygningen oppfyller minstekrav etter plan- og bygningsloven.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, mener departementets forslag på dette punktet representerer en viktig nyskaping som vil redusere risikoen for at uskyldige og uvitende forbrukere kjøper en bolig som ikke er godkjent for beboelse etter plan- og bygningsloven. Gjennom koblingen mellom de to lovene skal det i fremtiden ikke være mulig å opprette boligseksjoner som ikke er godkjent for beboelse. Flertallet kan ikke se at de samme forbrukervernhensynene gjør seg gjeldende for næringsseksjoner og fellesarealer. Flertallet mener eierseksjonsloven først og fremst skal være en privatrettslig lov som regulerer en spesiell sameieform. Tekniske krav til byggverk hører hjemme i plan- og bygningsloven. En dobbeltregulering er ikke ønskelig, og skaper flere avgrensingsproblemer – f.eks. hvilke krav som skal inntas og hvilke som skal utelates. Ulovligheter ved bygget, som manglende oppfyllelse av kravene til universell utforming, må forfølges etter reglene i plan- og bygningsloven.

Flertallet mener en utvidet regel vil gjøre regelverket mer komplisert, føre til mer byråkrati og bli vanskelig for kommunene å anvende.

3.3 Særlig om forbud mot å seksjonere turistanlegg

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, har videre merket seg at det under høringen ble reist kritikk mot departementets forslag om å innføre en ny avslagshjemmel mot næringsseksjonering av turistanlegg. Departementet vil gjøre dette ved å innføre en ny avslagshjemmel i plan- og bygningsloven § 12–7 nr. 2 og ved en «tilføyelse om planbestemmelser til planformål i dette lovforslagets § 7 første ledd bokstav i» (s. 56 i Prop. 39 L (2016–2017)). Denne bokstaven finnes imidlertid ikke i selve lovforslaget på s. 199. Flertallet legger til grunn at departementet har ment «bokstav g».

Flertallet er tilfreds med dagens regelverk om eierseksjonering av turistanlegg og slutter seg ikke til

endringsforslagene i proposisjonen. Flertallet ønsker ikke å innføre en avslagshjemmel i plan- og bygningsloven. Det vises til at det er gjennom reglene om utforming og bruk i plan- og bygningsloven myndighetene styrer graden av privatisering av turistanlegg.

Flertallet er enig i innvendingene mot denne nye avslagshjemmelen, og mener den ikke bør innføres.

Flertallet ønsker verken å innføre hjemmel i plan- og bygningsloven for å forby seksjonering av turistanlegg i bestemmelser i reguleringsplan, eller hjemmel i eierseksjonsloven til å nekte seksjonering på grunnlag av slike planbestemmelser.

På denne bakgrunn fremmer flertallet følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav g skal lyde:

g) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.»

Et annet flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, ser ingen grunn til at et turistanlegg skal bli mer privat dersom det eies av et næringsseksjonssameie med flere eiere sammenlignet med en annen eierform der de samme personene er eiere. Dette flertallet mener de foreslåtte forbud/avslagshjemlene kan virke konkurransevridende samt medføre lavere investeringer i reiselivsnæringen, spesielt i distriktene.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, støtter ikke proposisjonens forslag til § 68 Endringer i andre lover nr. 3.

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti merket seg at det i komiteens høring framkom motstand fra turist- og eiendomsbransjen mot å innføre en bestemmelse som gir kommunene hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser som forbyr seksjonering av turistanlegg. På den andre siden er det forståelig at kommunen har behov for å gi reguleringsbestemmelser for et område som sikrer at framtidig bruk er i samsvar med reguleringsformålet og de investeringer som for øvrig gjøres for å bygge opp et reiselivsprodukt. Kommunene bør gis en mulighet til å hindre uønsket omdanning av turistanlegg. Disse medlemmer støtter derfor departementets forslag om å gi kommunene hjemmel til å gi reguleringsbestem-

melsler i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven som forbyr seksjonering av turistanlegg.

I proposisjonen s. 56 er det vist til en tilføyelse av lovforslaget § 7 første ledd bokstav i. Denne bokstaven finnes ikke, og henvisningen må derfor være en inkurie. Det legges i stedet til grunn at henvisningen skal være til § 7 første ledd bokstav g.

Disse medlemmer foreslår at proposisjonens lovforslag § 68 Endringer i andre lover nr. 3 vedrørende lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling § 12-7 første ledd nr. 2 vedtas, og fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 68 Endringer i andre lover nr. 3 skal lyde:

3. I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling skal § 12-7 første ledd nr. 2 lyde:

vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet, og om forbud mot seksjonering av turistanlegg.»

Disse medlemmer foreslår videre at proposisjonens lovforslag § 7 vilkår om seksjonering første ledd bokstav g vedtas slik den ble foreslått, og fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav g skal lyde:

g) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet og planbestemmelser, eller annen bruk det er gitt tillatelse til.»

3.4 Oppmålingskravet for utendørs tilleggsdeler

Komiteen støtter forslag til enklere krav til oppmålingsforretning for utearealer som skal inngå som del av en eierseksjon. Det vil si uten oppmøte, oppmåling og merking i terrenget. En forutsetning er entydig definering i kartmaterialet ved hjelp av koordinater. Komiteen viser til at utendørs tilleggsdeler til eierseksjoner fortsatt bør registreres i matrikkelen. Uten slik registrering vil verdien av matrikkelen som kilde til informasjon om eierseksjoner, bli vesentlig svekket.

3.5 Boligsameier som ikke er seksjonert: rett til å kreve seksjonering

Komiteen mener at de finansieringsproblemer som kan oppstå for den enkelte sameier i et boligsameie som ikke er seksjonert, er såpass store at det er behov for lovendringer som legger til rette for at

boligsameier kan bli gjort om til eierseksjonssameier. Å løse problemene for dem som ønsker seksjonering, kan forsvare den beskjedne «tvangen» mulige seksjoneringsmotstandere blir utsatt for. I et større bilde er det et argument for å gi en rett til å kreve seksjonering, at variantene av sameie i boliger blir færre og boligmarkedet følgelig mer oversiktlig for forbrukerne. Komiteen ser at lovforslaget er utformet med tanke på så langt som mulig også å ivareta interessene til sameiere som ikke ønsker å seksjonere.

3.6 Seksjoneringstidspunktet

Komiteen viser til forslag om å flytte det tidligste tidspunktet for når en seksjonering kan skje fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse. Forslaget imøtekommer utbyggers behov for tidlig pantefinansiering og fleksibilitet. Komiteen mener fordelene ved å tillate seksjonering ved rammetillatelse veier tyngre enn ulempene, og støtter departementets forslag.

3.7 Hjemmel for kommunen til å kreve reseksjonering

Komiteen viser til at kommunen får hjemmel til å pålegge hjemmelshaver å reseksjonere når det er blitt avvik av betydning mellom det som er seksjonert og det som faktisk blir bygget, og dette skyldes det tidlige seksjoneringstidspunktet. Komiteen støtter departementets forslag.

3.8 Saksbehandlingstid

Komiteen viser til at eierseksjonsloven ikke setter frister for kommunenes behandling av seksjoneringsaker. Komiteen mener det ikke kan aksepteres at saker ligger ubehandlet hos kommunen i flere måneder. Dette fører til unødvendige merkostnader for utbygger som veltes over på kjøperne, og det skaper uforutsigbarhet i prosjektet. På den bakgrunn støtter komiteen forslag om å lovfeste tidsfrister til kommunens saksbehandlingstid. Komiteen støtter at det innføres frister, men er enig med Oslo kommune om at fristen bør være på 12 uker for at det skal være realistisk for kommunene å holde den.

På denne bakgrunn fremmer komiteen følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 14 første ledd første punktum skal lyde:

Kommunen skal behandle seksjoneringssøknaden og registrere seksjonene i matrikkelen innen 12 uker etter at søknaden er mottatt.»

3.9 Saksbehandlingsgebyr

Komiteen viser til at det er rimelig å anta at kommunene ikke vil nedprioritere oppgaven med å

behandle reseksjoneringssøknader dersom de får mulighet til å kreve gebyrer som dekker de faktiske kostnadene. Komiteen støtter derfor forslag om å innføre selvkostprinsippet i eierseksjonsloven. Komiteen understreker at det ikke må være anledning til å innføre åpenbart urimelig høye gebyrer.

3.10 Salgspålegg og fravikelse (utkastelse) i sameier med bare to seksjoner

Komiteen viser til at etter dagens regler må både salgspålegg og utkastelse besluttes av styret. Dette kravet kan hindre en seksjonseier i å fremme krav om utkastelse eller pålegg om salg overfor den andre seksjonseieren. For å løse denne umulige situasjonen for enkeltseksjonseiere i de minste eierseksjonssameiene, støtter komiteen å fjerne krav om at styret skal behandle eller fremsette pålegg om salg eller utkastelse i sameier med bare to seksjoner. I stedet skal den ene seksjonseieren kunne fremsette krav direkte overfor den andre. Komiteen viser til at en slik regel finnes i alminnelig sameielov.

3.11 Sameiets partsevne og sameiet som hjemmelshaver

Komiteen viser til at det både er praktisk og hensiktsmessig at det er sameiet som sådan, og ikke de enkelte seksjonseierne, som skal saksøke utbyggeren ved mangler ved fellesarealene.

3.12 Sammenslåing av eierseksjonssameier

Komiteen viser til at prosessen rundt tinglysningsrutinene for sammenslåing og deling av eierseksjonssameier allerede er noe forenklet etter endringer i oktober 2015. Komiteen mener imidlertid at prosessen kan forenkles ytterligere, og viser til og støtter departementets forslag.

3.13 Kompetansefordelingen mellom Kartverket og kommunene

Komiteen viser til at spørsmålet om organiseringen av eiendomsoppmålingen med forslag til endringer i matrikkellova er sendt på høring med høringsfrist 21. november 2016. Komiteen viser til at departementet vil avvente denne høringen før det eventuelt foreslås lovendringer om oppgavefordelingen i seksjoneringssaker.

3.14 Kjøperett for leier av bolig

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti støtter forslag om å oppheve reglene om leiers kjøperett til bolig i eiendom som skal seksjoneres.

Disse medlemmer viser til at den opprinnelige begrunnelsen for kjøperetten var at flest mulig skal gis anledning til å eie sin egen bolig. Disse

medlemmer viser imidlertid til at behovet for kjøperetten etter at husleiereguleringen ble opphevet, er blitt såpass marginalt at argumentene for å fjerne den mer enn oppveier argumentene for å beholde den. Kjøperetten er mindre aktuell uten husleieregulering, og eierlinjen oppfylles også uten kjøperetten.

Disse medlemmer er av den oppfatning at kjøperetten i dag heller svekker enn trygger leietakernes botrygghet. For en eiendomsutvikler vil det med dagens regelverk være finansielt rasjonelt å si opp leieavtaler på et tidligere tidspunkt for å unngå å gi leietakeren rettigheter på seksjoneringstidspunktet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, viser til at dagens eierseksjonslov i særskilte tilfelle gir leieboere en rett til å kjøpe leid bolig ved seksjonering og til en redusert kjøpesum. Regjeringen foreslår i proposisjonen om ny eierseksjonslov at disse bestemmelsene utgår. Flertallet mener at å fjerne bestemmelsene i kapittel III vil medføre et svekket vern for leieboers botrygghet fordi en ny eier av boligen ofte vil ønske å bringe leieforholdet til opphør gjennom å flytte inn i boligen selv eller leie den ut til andre. Ved å fjerne kjøperetten fjerner man muligheten for leieboer til å bli boligeiere. Kjøperetten i eierseksjonsloven er ett av flere virkemidler for at flest mulig skal gis adgang til å eie egen bolig.

Flertallet mener det er usikkert hvor mange som benytter seg av muligheten i dag. Mindretallet i utvalget viser til en undersøkelse om at 30 pst. av leietakerne har benyttet seg av denne rettigheten, men dette var kun én enkelt undersøkelse. Uavhengig av om rettigheten brukes unntaksvis eller ofte, er det likevel en viktig rettighet for de leietakerne som ønsker å fortsette å bo i den boligen de gjerne har bodd i i en lang periode.

Flertallet ser ikke at argumentene mot å avvikle en slik rettighet for leietakere er tilstrekkelig sterke. Dette er en gruppe som i dag ikke nyter de samme fordelene ved bolig som de som eier bolig, og som i dag ofte har en usikker bosituasjon. Å fjerne rettigheten vil være med på å svekke botryggheten for leier.

Flertallet viser også til at dagens regler gir leietaker en kjøperett når leieretten har vart i to år. For at bestemmelsen ikke skal virke urimelig for utleier og stride mot den alminnelige rettsoppfatning, kan det synes hensiktsmessig at leieboers tilknytning til boligen gjøres strengere enn dagens bestemmelse om to års botid. Det foreslås derfor å utvide botidskravet som kan settes til fem år, som er to år lenger enn minste lovlig avtaleperiode for leieavtaler. Utleier som planlegger en framtidig seksjonering, kan dermed benytte en lovlig tre års leieavtale uten at det-

te utløser en senere kjøperett for leieboer. Flertallet mener videre det vil være rimelig å videreføre en ordning med redusert kjøpesum for leieboer, fordi seksjoner med en påheftet leierett må forventes å ha en lavere pris i markedet ved salg.

Flertallet foreslår nye bestemmelser om kjøperett i forslaget § 24 og fremmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 24 åttende til trettende ledd skal lyde:

Den som leier bolig i eiendommen på tidspunktet for innføring i matrikkelen, jf. §§ 5 og 11, har rett til å kjøpe vedkommende seksjon etter bestemmelsene i kapitlet her.

Disse leierne har likevel ikke kjøperett:

a) leier med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i fem år, b) framleier, c) leier av bolig som nevnt i husleieloven §§ 11-1, 11-2 og 11-3 fjerde og femte ledd, d) leier av bolig som inngår i en samleseksjon og e) leier av vaktmesterbolig som er fellesareal.

Kjøperetten gjelder ikke ved reseksjonering etter §§ 12 og 13. Kjøperetten gjelder likevel ved matrikulering av reseksjonering som innebærer oppdeling av en samleseksjon for boliger til enkeltseksjoner og ved omgjøring av en vaktmesterbolig som tidligere har vært fellesareal til egen seksjon.

Kjøperetten gjelder heller ikke ved seksjonering av en leiegård i forbindelse med bruk av forkjøpsrett etter lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 3 eller i forbindelse med at et flertall av beboerne har ervervet eiendommen, hvis leieren har hatt rett til eller fått tilbud om å delta som erverver. Kjøperetten gjelder heller ikke ved omdanning av borettslag eller boligaksjeselskaper (jf. lov om borettslag § 1-4 første ledd).

Lovbestemt eller avtalt løsningsrett kan ikke brukes ved salg til leier med kjøperett etter kapitlet her. Bestemmelsene i § 24 åttende til trettende ledd gjelder ikke for fritidsboliger.»

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at det er foreslått å fjerne kjøperetten for leietakere ved seksjonering av bolig, som i dag er regulert i eierseksjonsloven §§ 14-18. Dette medlem viser til at utvalgets leder ønsket å videreføre kjøperetten selv om formen ikke var avklart, og at det i høringen ble klart at Leieboerforeningen ønsker å opprettholde rettigheten. Kjøperetten har hele tiden vært ett av flere virkemidler for at leietakere skal få mulighet til å kjøpe bolig.

Dette medlem viser til at Leieboerforeningen i høringsrunden tok til orde for å opprettholde en prisreduksjon ved bruk av kjøperetten med begrunnelsen om at kjøpet ikke finner sted i en vanlig forhandlingssituasjon, og at seksjonen er beheftet med

en leierett som nødvendigvis utgjør et verdiminus. Dette medlem er enig i denne argumentasjonen og vil videreføre en kjøperett med prisreduksjon. Det er ikke gjennomført utredninger om endringer i prisreduksjonen, og på denne bakgrunn vil dette medlem fastholde den reduksjonen slik den er i dag på 80 pst.

3.15 Ervervsbegrensningen

Komiteen støtter departementet og deltakerne på høringen i å beholde grunnregelen i eierseksjonsloven 97 § 22 tredje ledd annet punktum, om ervervsbegrensning for mer enn to boligseksjoner, og regelen er nå foreslått av departementet som § 23 første ledd. Den kan begrunnes som ett av flere mulige virkemidler for å motvirke omfattende hyblifisering og annen næringsmessig oppkjøp og utleie av seksjoner. Det er naturlig å forstå regelen slik at den også rammer tilfeller hvor en person erverver en sameieandel i flere seksjoner. Det trenger altså ikke å dreie seg om eneerverv.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, viser til at dagens eierseksjonslov først og fremst er en privatrettslig lov som fordeler rettigheter og plikter mellom seksjonseierne. Loven har også noen verktøy for å oppnå boligpolitiske mål, og ervervsbegrensningen er en av disse. Regelen hindrer erverv av flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, og har til hensikt å hindre for sterkt konsentrert eierskap. Å fjerne regelen i dagens boligmarked, vil altså kunne bidra til uønsket prisvekst. Dette er også med på å sikre beboerdemokratiet. Flertallet ønsker derfor å videreføre dagens ervervsbegrensning.

Flertallet vil understreke at også andre forhold taler for en eierbegrensningsregel, selv om dette er en innskrenkning i den enkeltes rettigheter. En eierbegrensning vil i praksis bidra til redusert utleie i sameiet, det vil bidra til å unngå et en eier blir dominerende beslutningstaker på sameiets årsmøter, og det kan bidra til å dempe prispresset på boliger.

Flertallet har merket seg at det under høringen var flere som gikk inn for at regelen bør forsterkes, for å ramme tilfeller hvor en og samme oppkjøper stifter forskjellige selskaper som erverver hver sin seksjon i et sameie, da dette anses som en enkel måte å omgå ervervsbegrensningen på. Det har utviklet seg en praksis som er dokumentert i media med bruk av åpenbare stråmannsselskaper, og dette synes å være allment anerkjent som en lovlig omgåelsesform. En måte å skjerpe regelen på som ble nevnt under høringen i Stortinget, kan være å la regelen ramme både direkte og indirekte erverv.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, foreslår en presisering av § 23 første ledd i samsvar med dette. Denne vil gjelde både for aksjeselskaper og andre selskapsformer, og i tilfeller hvor flere aksjeselskaper har en og samme eier (aksjonær), samtidig som flere andre er involvert. § 23 første ledd foreslås således endret til å omfatte både direkte og indirekte erverv med tilføyelse markert med kursiv: Ingen kan *direkte eller indirekte* kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. *Som indirekte erverv regnes at en eller flere fysiske eller juridiske personer er eier eller eiere av et selskap som erverver seksjoner i sameiet.*

På denne bakgrunn fremmer dette flertallet følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 23 første ledd skal lyde:

Ingen kan direkte eller indirekte kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Som indirekte erverv regnes at én eller flere fysiske eller juridiske personer er eier eller eiere av et selskap som erverver seksjoner i sameiet.»

Dette flertallet vil presisere at forslaget er ment å ta vare på både tilfeller hvor det dreier seg om aksjeselskaper og tilfeller hvor ett eller flere av de ervervende selskapene er selskaper av annen art, herunder ansvarlige selskaper etter selskapsloven. Det er også ment å ramme tilfeller hvor én eller flere personer erverver seksjoner, dels i eget navn og dels i navn av et selskap. Dette er markert i forslaget ved at det direkte handler om hvert av selskapene betraktet for seg. En slik regel vil innebære at tinglysning av skjøter til slike personer/selskaper kan nektes når ervervet er i strid med første ledd.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre er enig i at det bør utarbeides lovendringer som skal hindre slik omgåelse av lovens intensjon. Innføringen av en slik lovendring reiser en rekke rettslige og praktiske problemstillinger som bør avklares før en slik regel bli innført. Blant forhold som bør avklares, er hvor stort eierskap som skal til før ervervet rammes av forbudet og hvordan man skal håndtere et utenlandsk selskap som er et norsk selskap og eierne av det utenlandske selskapet ikke fremgår av offentlige aksjeeierregistre i det aktuelle landet. Disse medlemmer mener derfor det er riktig å anmode departementet om å utrede et lovforslag som svarer på disse og andre kompliserende forhold.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 23 første ledd skal lyde:

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som sikrer at Stortingets intensjon med en ervervsbegrensning i boligsameier blir fulgt.»

3.16 Begrensninger i bruksretten

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, er opptatt av å legge forholdene til rette for at folk som bor tett i borettslag og eierseksjonssameier skal ha gode og trygge bomiljøer. Flertallet ser behovet for å trekke et skille mellom kortidsutleie, f.eks. i forbindelse med ferier, og utleie i form av virksomhet som kan kalles leilighetshoteller. Tjenester som Airbnb og lignende tjenester kan være et positivt bidrag til bedre ressursutnyttelse og for enkeltpersoner til å skaffe inntekter ved kortidsutleie. Slike tjenester reiser imidlertid nye spørsmål, og flertallet mener det er behov for å vurdere om det er nødvendig med nye eller endrede reguleringer på flere områder, også innenfor bolig- og bygningslovgivningen. Flertallet viser videre til høringssvar fra Huseiernes Landsforbund, NBBL, Leieboerforeningen, NHO Reiseliv m.fl. om behovet for tidsavgrensning for å motvirke de ulempene det kan påføre et sameie når boenheter utnyttes som rene leilighetshoteller.

Komiteen viser til at § 25 annet ledd setter en skjønnsmessig standard for brukens grenser, som gjelder for bruk av både bruksenheter og fellesarealer: Bruken må ikke være slik at den volder skade eller ulempe på en unødig eller urimelig måte. Noen typiske ulemper – og eventuelt skadevoldende situasjoner/handlinger – som kan rammes av bestemmelsen, er påføring av støy, lukt og støv og annen forurensning (f.eks. ved røyking), urenslighet, påvirkning av utsikt eller svekkelse av estetiske kvaliteter, økt vannforbruk, samt utrygghet, herunder ubehagelig oppførsel. I vurderingen vil også husordensreglene få betydning. Men også uten husordensregler er det klart at det går grenser for hva som bør godtas.

Komiteen anser det som mulig at noen former for hyblifisering og omfattende utleie kan rammes av bestemmelsen, bl.a. ut fra et argument om at en slik aktivitet på en urimelig måte medfører betydelige

ulemper for bomiljøet. Det sier f.eks. seg selv at en omgjøring av en bruksenhet til seks hybler lett kan medføre forskjellige ulemper, særlig om bruksenhetens indre fellesarealer i tillegg er sterkt redusert slik at beboerne er overlatt til å bruke balkonger og ytre fellesarealer. Det finnes imidlertid ingen avgjørende rettspraksis om spørsmålet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, viser også til at § 25 tredje ledd fører videre bestemmelsen om at bruksenheten bare kan brukes i samsvar med bruksformålet, slik dette er angitt i seksjoneringsvedtaket. Et nærliggende spørsmål som flertallet anser som viktig å avklare blir da om hyblifisering – en omfattende ombygging og utleie av én bolig til flere – bør regnes som bruk av bruksenheten til næringsformål, og altså som ulovlig bruksendring. Det ble ytret ønske fra en rekke deltakere i høringen om at Stortinget skal presisere dette.

Komiteen mener at både hver for seg og samlet tilsier reglene i § 25 første til tredje ledd at det vil være grenser for hvilken bruk som er tillatt, både av bruksenheten og av fellesarealene. Reglene kan utvilsomt brukes i en viss utstrekning for å begrense tilfeller av hyblifisering og annen næringsmessig utleie av bolig. Men bestemmelsene er ikke godt nok egnet til å sette tydelige rammer for hyblifisering eller omfattende utleie, slik dette finner sted i dag.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil derfor fremme forslag til hvordan rammene for dette kan klargjøres.

Flertallet foreslår at § 25 annet ledd får et annet, tredje og fjerde punktum og fremmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 25 annet ledd, annet, tredje og fjerde punktum skal lyde:

Bruken av bruksenheten må ikke uten samtykke fra styret endres slik at det vil kreve en endring av felles installasjoner eller fellesareal for øvrig, dersom bruken av alle bruksenheter endres på samme måte. I vedtektene kan det fastsettes at boligseksjoner ikke kan bygges om eller på annen måte fysisk tilrettelegges for utleie til mer enn to husstander innenfor én bruksenhet uten styrets samtykke. Samtykke etter annet punktum kan bare nektes dersom det er fare for at slik utleie kan være til vesentlig ulempe for andre beboere eller føre til en vesentlig forringelse av bomiljøet.»

Et annet flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, mener at hyblifisering er et viktig anliggende, og dette flertallet er opptatt av å forebygge ulemper som påføres et sameie ved at svært mange mennesker bor i én boligseksjon. Dette flertallet ser at særlige regler om dette i eierseksjonsloven bør vurderes i sammenheng med tilsvarende bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Dette flertallet fremmer derfor følgende forslag:

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

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre mener det må være en ambisjon at lovforslaget setter sameiene i stand til å treffe beslutninger vedrørende hyblifisering selv. Lovforslaget bør videre vurdere ulike virkemidler som begrensning av antall leietakere, bruk av eierseksjon utover opprinnelig formål og ved å sette tak på antall eierseksjoner til utleie.

3.17 Enerett til bruk av fellesarealer

Komiteen mener at reglene i lovforslaget om adgangen til å fastsette midlertidig enerett til bruk er gjort for strenge, både når det gjelder rene boligsameier, rene næringsssameier og kombinerte sameier. Etter gjeldende eierseksjonslov § 19 femte ledd er det en alminnelig adgang til å gi bestemmelser i vedtektene om midlertidig enerett for én eller flere sameier til bruk av deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Det er antatt at retten kan regnes som «midlertidig» når den er fastsatt for en periode på inntil 99 år. I lovforslaget fra departementet foreslås et mer utviklet regelsett om dette, med en hovedregel om at enerett bare kan bestemmes for inntil ti år, men med en viss adgang til å fastsette en varig enerett i rene næringsssameier og i kombinerte sameier. Forslaget er nytt i forhold til utvalgsutkastet, og har derfor ikke vært gjenstand for vanlig høring.

Komiteen fremhever at langvarige eller evigvarende bruksretter i fellesarealer representerer et større innhugg i eierseksjonsmodellen enn kortvarige bruksretter gjør, og at det er grunn til å være forsiktig med å tillate slike.

Komiteen mener at adgangen til å etablere varige eneretter bør begrenses til tilfeller der to eller flere seksjoner får eneretten i fellesskap. Dette for å unngå at varige eneretter blir et alternativ til å etablere tilleggsdeler til seksjonene.

Komiteen viser videre til at det kan være rasjonelt for alle parter å etablere en varig eller midlertidig enerett til bruk av fellesareal, for to eller få seksjoner koblet til en særlig fordeling av fysiske og økonomiske plikter og rettigheter knyttet til arealet. Et klassisk eksempel gir etablering av et eget område (et hus, en fløy, en oppgang) i et sameie for næringslokaler bestående av flere bruksenheter, med enerett for disse bruksenhetene til bruk, med mulighet for å låse inngangen ved dagens slutt osv. Etablering av en midlertidig enerett for én eller flere seksjoner kan videre være en hensiktsmessig måte å gjennomføre en utbygging av fellesanlegg på, i tilfeller hvor utbyggingen ønskes av alle eller et kvalifisert flertall av sameierne, samtidig som ikke alle ser seg i stand til å bidra til finansiering av utbyggingen når denne skal finne sted, f.eks. bygging av et nytt parkeringsanlegg, heis, velhus, trimlokaler mm. Særlig aktuelt kan dette være ved visse fritidsboligsameier, som f.eks. skal videreutvikle en brygge eller et skianlegg.

Komiteen mener en for streng holdning til eneretter kan hindre en effektiv og rasjonell utnyttelse og drift av nyopprettede sameier. Det kan også hindre en effektiv modernisering og utvikling av eksisterende («eldre») sameier. Det er vanskelig å se gode grunner som tilsier at slike løsninger bør forbyes, forutsatt at andre regler i loven om slike vedtak overholdes, så som reglene om flertallskrav, om tilslutning fra enkelte seksjonseiere, så vel som regler om kostnadsfordeling, og at tiltaket ikke fremstår som en ensidig og urimelig tilgodeseelse av enkelte sameiere fremfor andre.

Komiteen mener altså at det som hovedregel fremdeles må være mulig å etablere midlertidig enerett for mer enn ti år, både i boligsameier, i rene næringssameier og i kombinerte sameier, bl.a. for å muliggjøre gradvis utbygging av fellesanlegg og tilslutning til disse over tid. Komiteen foreslår en endret formulering av § 25 femte ledd som er i samsvar med dette. Med tanke på allerede foreliggende praktiske eneretter, både varige og midlertidige – så som til balkonger eller til særlige utbyggingsanlegg – er det behov for en overgangsregel som lar disse bestå.

Komiteen vil understreke at eierseksjonsloven skiller mellom to typer arealer: fellesarealer og arealer som inngår i den enkelte bruksenhet. Fellesarealet skal kunne brukes av alle i sameiet, mens bruksenheten er eksklusiv for seksjonseieren. Midlertidige eneretter til å bruke fellesarealet er en type tredje areal som representerer en uthuling av hovedregelen om at fellesarealet skal kunne brukes av alle.

Komiteen ser likevel at det vil kunne oppstå behov for å etablere midlertidige eneretter til bruken av fellesareal, f.eks. for å imøtekomme utviklingsbehov i sameiet hvor ikke alle ønsker eller har behov for å delta. Slike midlertidige utviklingsbehov kan ha

en karakter som kan strekke seg utover en tiårsperiode. Samtidig mener komiteen at slike midlertidige eneretter bør ha en tydelig tidsmessig grense og foreslår en maksimal ramme for slike eneretter på 30 år. Ved behov for en eksklusiv bruksrett utover en slik tidsramme, mener komiteen arealet bør seksjoneres som en tilleggsdel til opprinnelig bruksenhet.

Komiteen slutter seg til departementets forslag om å gi adgang til å etablere varige eneretter for to eller flere seksjonseiere i sameier med næringsseksjoner.

Komiteen viser til at departementet i brev av 24. april 2017 har foreslått en endring i § 25 sjette ledd. Komiteen har tatt endringsforslaget med i sitt forslag og fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 25 femte og sjette ledd skal lyde:

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»

3.18 Lading for elbiler og ladbare hybrider

Komiteen viser til Norsk elbilforenings innspill under høringen om at det er enklest og miljømessig mest effektivt å lade bilen mens den står par-

kert hjemme. Men for dem som bor i sameie er det ikke alltid lett å få ladet bilen i fellesanlegg.

Komiteen viser til at flere, blant annet Norsk elbilforening, i høringsrunden tok til orde for en hjemmel som skal sikre at eiere av elbiler skal få installere ladeinfrastruktur i sitt sameie. Bakgrunnen for dette er at det har vært en sterk vekst i elbiler og ladbare hybrider. Det er i dag rundt 150 000 ladbare biler i Norge.

Komiteen vil derfor foreslå en bestemmelse om ladeinfrastruktur tilsvarende den bestemmelsen som er foreslått for sameiere eller hustandsmedlemmer med nedsatt funksjonsevne i § 26 første ledd. Dette vil gjøre det lettere å anskaffe elbil, og vanskeligere for sameier å insistere på at sameierne må benytte fossilbil. Det vil heller ikke påføre andre sameiere kostnader, siden den som ønsker infrastrukturen selv må betale for installeringen.

Komiteen viser til at det ofte vil være mest naturlig å plassere ladepunkter på eller i tilknytning til den parkeringsplassen som sameieren disponerer. Det vil likevel være tilfeller hvor det er naturlig å etablere ladepunkter på en annen del av fellesområdet slik at den er tilgjengelig for flere, for eksempel der utbyggingen skjer som et samarbeid mellom flere seksjonseiere. Komiteen mener at bestemmelsen derfor bør åpne for begge deler, og at styret er mest nærliggende å bestemme plassering der det ikke er aktuelt å plassere i parkeringsanlegg.

På denne bakgrunn fremmer komiteen følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 25 første ledd tredje og fjerde punktum skal lyde:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.»

3.19 Husordensregler og korttidsutleie

Komiteen viser til at § 28 første ledd inneholder en hovedregel om adgang for årsmøtet til å fastsette ordensregler for eiendommen. Delingsøkonomiutvalget omtaler i sin utredning (NOU 2017:4) spesielt muligheten i borettslag og boligsameier for å bruke ordensregler for å

«klargjøre de nærmere grenser for hvor omfattende korttidsutleie kan være, og til å regulere nærmere aktivitet knyttet til utleie som kan utgjøre en ulempe for naboene»

og ser derfor ikke behov for endringer i dagens regelverk (s. 121).

Komiteen er enig med NBBL, Huseiernes Landsforbund m.fl. som under høringen påpekte at utvalget med dette klart overvurderer de mulighetene husordensreglene gir. Det er riktig at husordensreglene i en viss utstrekning kan presisere og supplere reglene i § 25 første og annet ledd, når det gjelder enkelte former for bruk. Men slik flere framhevet på høringen kan det ikke inntas regler som direkte begrenser retten til utleie, eller som fritt regulerer aktivitet knyttet til utleie. Komiteen ser derfor behov for å trekke et skille mellom korttidsutleie f.eks. i forbindelse med ferier, som er å anse som delingsøkonomi – og næringsvirksomhet i form av at boliger kjøpes opp for å leies ut året rundt som leilighetshoteller. Det sistnevnte vil være i strid med boligformålet. Under høringen ble dette standpunktet begrunnet av en rekke av deltakerne.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, vil i tråd med forslag fra Huseiernes Landsforbund, NBBL, Leieboerforeningen, NHO Reiseliv m.fl. foreslå en tilføyelse av et nytt annet ledd til lovforslagets § 24: «Korttidsutleie i mer enn 90 dager per år er ikke tillatt, med mindre det i vedtektene fastsettes en annen grense. Reglene i første punktum gjelder ikke i sameier hvor alle bruksenhetene er fritidsboliger.» Som følge av endringsforslaget må også henvisningen til fjerde ledd i sjette og syvende ledd endres til henvisning til fjerde ledd.

Flertallet fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 24 første til sjuende skal lyde: § 24 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie i mer enn 90 dager per år er ikke tillatt, med mindre det i vedtektene fastsettes en annen grense. Reglene i første punktum gjelder ikke i sameier hvor alle bruksenhetene er fritidsboliger.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger

en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a. staten
- b. fylkeskommuner
- c. kommuner
- d. selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f. selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Femte ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i femte ledd til en leier av seksjonen.»

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti ber regjeringen komme tilbake med forslag til lovgivning for korttidsutleie av boligseksjoner. Parallelt bør det også vurderes om en tilsvarende regel bør inntas i burettslagslova.

Disse medlemmer støtter derfor forslaget til § 24 i proposisjonen og fremmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 24 skal lyde:

§ 24 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til lovgivning for korttidsutleie av boligseksjoner.»

Komiteen mener at regelen om dyrehold i proposisjonens forslag til eierseksjonsloven § 28 annet ledd tredje punktum har fått en ny uheldig formulering, som gir inntrykk av at adgangen til å holde dyr til tross for sameiets forbud er videre enn den faktisk er og bør være etter loven. Ordlyden, slik den står i forslaget fra regjeringen, kan gi inntrykk av at det er to alternative vilkår nå, ikke to kumulative – og dermed en lavere terskel for dyrehold. Men slik det står i proposisjonen, har det ikke vært meningen å endre betydningen av denne delen av bestemmelsen. I spesialmotivene til § 28 står bl.a. følgende:

«Retten til å ha dyr, uansett om sameiet har innført forbud, dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere, videreføres uten endringer i tredje punktum, jf. 1997-loven § 19 sjetten ledd annet punktum.»

Komiteen foreslår derfor at ordet «dersom» fjernes i den andre delen av setningen. Samtidig foreslås det at kommaet fjernes uten at dette heller innebærer noen innholdsmessig endring fra 1997-loven.

Komiteen foreslår at § 28 annet ledd skal lyde:
«Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for *det og dyreholdet* ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.»

og fremmer derfor følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 28 annet ledd tredje punktum skal lyde:

Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.»

3.20 Felleskostnader og fordeling av dem

Komiteen viser til høringsinnspill om forståelsen av § 29 første ledd angående behandlingen av kostnader som ikke gjelder eiendommen. Eksempler kan være kostnader til visse bomiljøtiltak på eller utenfor eiendommen til direkte fordel for en eller flere beboere. Andre tiltak kan være om sameiet treffer vedtak om et parkeringsanlegg til fordel for bileiere, et sykkelanlegg til fordel for syklister eller et lekeanlegg til fordel for barn. Komiteen vil påpeke at det uansett ikke kan være grunn nok for en sameier til å slippe å delta i kostnadsdelingen at vedkommende ikke for tiden har, eller har planer om, å anskaffe bil, sykkel eller barn. Det må være nok å si at dette er tiltak som etter sin art og over tid vil og kan komme alle seksjoner til gode – også i tilfeller hvor den nåværende seksjonseier ikke selv mener å bli tilgode sett. Retten til bruk av slike anlegg er knyttet til seksjonen, og ikke til den enkelte person som nå bebor seksjonen. Hvem som er eier eller bruker, kan endre seg raskt ved dødsfall, flytting eller endret livssituasjon.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet viser til at eierseksjonslovens utgangspunkt er de enkelte sameiere, ikke sameiet. Det må følgelig være grenser for hva et flertall i sameiet kan pålegge et mindretall å være med på. En slik grense er trukket opp i lovforslaget § 50, som disse medlemmer slutter seg til: «Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, mener også at det ut ifra innspill på høringen kan reises spørsmål om hva som ligger i § 29 første ledd, spesielt når det gjelder anvendelsen på tilfeller med hyblifisering, forstått som næringsmessig oppkjøp og utleie av bolig, eventuelt med ombygging av den. Et viktig spørsmål gjelder muligheten for å kreve at den som står for hyblifiseringen, dekker en større andel av kostnadene

i tilfeller hvor fellesskapet får merkostnader på grunn av forholdet. Noen slike situasjoner vil kunne gi grunnlag for særbehandling av kostnader ved uttak av slike som særkostnader. Men en erfaring av merbelastning eller merfordel er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at det er nødvendig å ha en særregel om dette dersom man mener at hyblifisering mer systematisk skal kunne utløse særkrav.

Flertallet viser til at § 29 første ledd tredje punktum gir en særregel om særfordeling av felleskostnader i visse tilfeller – nærmere bestemt hvor «særlige grunner taler for» at «kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk». Det kan spørres om denne regelen i tredje punktum gir grunnlag for særfordeling av merkostnader påført fellesskapet ved hyblifisering o.l. når dette gir seg utslag i en særlig nytte for utleieren eller i et økt forbruk, og i tillegg at særlige grunner tilsier en slik særfordeling. Nærmere bestemt kan dette handle om at hyblifiseringen medfører økt bruk av fellesarealer eller andre fellesgoder, eller økt forbruk av vann eller strøm, m.m.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at rettstilstanden her er uklar både etter ny og gjeldende lov, og fremmer forslag om å føye til et nytt fjerde punktum i § 29 første ledd: Dersom særlige grunner taler for det, kan en særfordeling også ellers foretas i den utstrekning omfattende utleie eller en annen vesentlig endret bruk av en bruksenhet medfører påviselig økte kostnader for sameiet.

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Sosialistisk Venstreparti viser til at utleie ofte kan føre til økte kostnader for sameiet i forbindelse med administrasjon, rydding av gjensatte møbler og lignende. Disse medlemmer mener at denne bestemmelsen for eksempel kan gi sameier adgang til å kreve gebyrer for å dekke kostnader sameier opplever i forbindelse med utleie.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, fremmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 29 første ledd fjerde punktum skal lyde:

Dersom særlige grunner taler for det, kan en særfordeling også ellers foretas i den utstrekning omfattende utleie eller en annen vesentlig endret bruk av en bruksenhet medfører påviselig økte kostnader for sameiet.»

Flertallet mener denne foreslåtte regelen bør kunne komme til anvendelse i tilfeller hvor det foretas en omfattende ombygging av en boligseksjon med sikte på omfattende utleie av bruksenheten, og bruksenheten tas i bruk til dette, f.eks. ved kortvarig utleie til en rekke personer gjennom delingstjenester eller på annen måte, og dette påfører sameiet økte kostnader slik som nevnt. En utleie kan regnes som omfattende ut fra en samlet vurdering, ut fra varigheten til den samlede leieperioden, hyppigheten i utskiftning av leietakere og hvor stor del av bruksenheten som er gjenstand for utleie. Regelen beholder som et grunnvilkår for særfordeling at særlige grunner taler for det, svarende til regelen i tredje punktum. Meningen med dette er å utelukke fra særregelen alle alminnelige tilfeller med endret bruk som selvfølgelig ikke i seg selv bør føre til en endret kostnadsfordeling – så som hvor en bruksenhet som hittil har vært brukt lite eller av få personer, senere blir overtatt av en storfamilie med stor aktivitet.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Venstre mener det er behov for mer kunnskap om hva slags kostnader man kan forvente pådras sameiet når det bor mange mennesker fra flere familier i én seksjon. Disse medlemmer mener det kreves en utredning av slike forhold og hvilke verktøy som kan brukes til å måle dem, før en lovmessig regulering vedtas om slik særfordeling av kostnader. Uten et slikt verktøy frykter disse medlemmer at forslaget fra medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Kristelig Folkeparti og Sosialistisk Venstreparti kan skape flere konflikter i sameiene enn de løser. Disse medlemmer ber derfor regjeringen utrede nærmere et eventuelt lovforslag om særfordeling av kostnader i et sameie basert på hyblifisering.

Komiteen viser til at det i proposisjonens lovforslag i § 29 annet ledd er tatt inn en annen og strengere regel enn i gjeldende lov: «Dersom alle seksjonseiere er enige om det, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.» Følgen av den er at det ikke lenger – selv ikke med tilslutning fra alle dem som berøres av kostnadsøkningen – vil være mulig å vedta tiltak som bare pålegger noen å dekke kostnaden. Følgen av dette er at et lite mindretall uten reell interesse i tiltaket har mulighet til å hindre det, uavhengig av reglene ellers om flertall for tiltaket i §§ 49–51. Komiteen mener denne endringen er uheldig, og foreslår at formuleringen i § 29 annet ledd endres slik at den ikke innebærer en realitetsendring fra gjeldende rett.

Komiteen fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 29 annet ledd skal lyde:

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.»

Komiteen viser til brev fra kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner av 24. april 2017, der det også foreslås å endre proposisjonens forslag til § 29 femte ledd pga. utilsiktet materiell endring.

Komiteen fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 29 femte ledd andre punktum skal lyde:

Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.»

3.21 Regnskap og revisjon

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, ønsker ikke å gjøre regnskapsplikten eller revisjonsplikten strengere enn gjeldende rett. Flertallet støtter departementets vurdering og forslag til at revisjonsreglene får samme enkle struktur som reglene om regnskap. Flertallet vil opprettholde at det er 21 eller flere seksjoner som defineres som store sameier. Flertallet foreslår at antall seksjoner som legges til grunn for regnskapsplikt og revisjonsplikt, økes fra ni til 21 i § 64 om plikt til å føre regnskap, og § 65 om plikt til å ha revisor.

Flertallet fremmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 64 andre ledd skal lyde:

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.»

«Eierseksjonsloven § 65 første ledd skal lyde:

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.»

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti vil fastholde forslaget i proposisjonen om at grensen for hva som er store sameier og revisjons- og regnskapsplikt, går ved 9 eller flere seksjoner. Dette medlem vil vise til at OBOS og NBBL i høringen med sin omfattende erfaring advarte mot å sette grensen for hva som er et stort sameie,

for høyt. Regnskapsplikten etter regnskapsloven gir seksjonseierne innsyn i sameiets økonomiske forhold og kan forebygge misligheter. I tillegg er det grunn til å fremheve at det ikke er kostbart å få regnskap ført.

På den bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 64 andre ledd skal lyde:

I sameier med 9 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.»

«Eierseksjonsloven § 65 første ledd skal lyde:

Sameier med 9 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 8 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.»

3.22 Vedlikeholdsplikt

Komiteen viser til at utgangspunktet er at de enkelte seksjonseierne har vedlikeholdsplikten for bruksenhetene, mens sameiet har vedlikeholdsplikten for fellesarealene. Grensene mellom disse er imidlertid uklare, og komiteen støtter forslag om at lovteksten må bli tydeligere på området. Komiteen viser til at slike regler har vært etterspurt.

I den sammenheng viser komiteen til lovendringsforslag om at vedtektene i et sameie både skal kunne fastsette at en seksjonseier har en større vedlikeholdsplikt enn hva som følger av lovens regler, og at seksjonseieren har en mindre vedlikeholdsplikt, og støtter dette.

Komiteen viser til at det iblant kan skje at sameiet ikke oppfyller sin plikt til å sørge for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Etter gjeldende ulovfestet rett har en seksjonseier da rett til selv å foreta nødvendig vedlikehold. For å ta inn en regel om selvhjelpsvedlikehold i loven støtter komiteen forslaget om å legge regelen om selvhjelpsvedlikehold tettere opp mot regelen i sameigelova § 8.

Komiteen viser til at burettslagslova § 5-16 første ledd har en regel som fastsetter at når en burettslagsandel skifter eier, har den nye eieren plikt til å utføre vedlikehold som skulle ha vært utført av den tidligere eieren. Komiteen støtter departementets forslag til en tilsvarende regel i eierseksjonsloven.

Komiteen mener tilføyelsen av det omfattende nye regelsettet om vedlikehold og vedlikeholdsansvar i lovforslaget §§ 32 til 37 innebærer en viktig nyvinning i forhold til de minimale reglene om dette i gjeldende eierseksjonslov. En arealtype som ikke er uttrykkelig omtalt, er balkonger samt takterrasser og terrasser på grunnplanet. Slike kan være tillagt seksjonen som en del av hoveddelen eller som tilleggs-

del. Men de kan også formelt – særlig i eldre sameier – ha status som fellesarealer med enerett til bruk for den/de seksjonene som har utgang til dem. Etter lovforslaget vil vedlikeholdsplikten her uten videre påligge sameiet. Komiteen er usikker på om dette er tilsiktet, og vil be departementet vurdere behovet for å klargjøre dette nærmere i forskrifts form eller på annen måte.

Komiteen viser videre til at flere aktører under høringen begrunnet hvorfor det er viktig at det er sameiet og ikke den enkelte seksjonseier som fortsatt må ha vedlikeholdsplikten for ting som berører flere bruksenheter.

Komiteen vil støtte et forslag framført særlig av NBBL under høringen om at ansvarsforholdet for å skifte sluk ikke bør overføres til den enkelte seksjonseier, slik departementet foreslår. Begrunnelsen er at det ikke er noen grunn til å endre på en ordning som fungerer godt, og at faren for vannskader som rammer flere, kan øke. Komiteen foreslår derfor følgende tilføyelse i § 32 femte ledd: Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Komiteen fremmer derfor følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 32 femte ledd skal lyde:

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti, merker seg videre at det ble tatt opp under høringen at det kan være vanskelig for sameier å finansiere større oppussings- og vedlikeholdsprosjekter fordi det i lovforslaget § 31 heter at «pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp ...». Det ble vist til dagens borettslagslov, hvor størrelsen på tilsvarende pantekrav er regulert til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Flertallet er enig i at det er rimelig å sidestille sameier og borettslag på dette punktet, og vil foreslå følgende endring i lovforslaget § 31 første ledd: De andre seksjonseierne har pantrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Flertallet fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 31 første ledd andre punktum skal lyde:

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.»

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet vil understreke at finansieringen av større vedlikeholdsprosjekter i borettslag og eierseksjonssameier er ulik. Ulikheten ligger i den grunnleggende forskjellen at et borettslag, som selvstendig rettssubjekt, kan ta opp lån med panterett i borettslagets eiendom, men et eierseksjonssameie ikke har en eiendom en bank kan ta avtalepant i. I et borettslag er det derfor vanlig å ta opp store lån som dekkes gjennom de månedlige felleskostnadene over en lang periode, mens banker normalt vil vegre seg mot å gi større lån til et sameie.

I et sameie er det mer vanlig ved større vedlikeholdsprosjekter at de sameierne som har behov for det, tar opp lån med pant i egen seksjon, og at samtlige sameiere betaler inn et avtalt beløp til oppussingsprosjektet. Disse medlemmer mener det vil være en fordel i sameier om legalpantet i sameiet er lavets mulig. Dette skyldes at banker som skal gi lån til seksjonseier, vil måtte vurdere risikoen de påtar seg når de gir lån med sikkerhet i eierseksjon. På denne bakgrunn slutter disse medlemmer seg til departementets forslag i § 31 om at pantekravet ikke kan «overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp».

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 31 første ledd andre punktum skal lyde:

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.»

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser også til at departementet har fjernet utvalgets forslag til regel om muligheten for å inngå avvikende avtaler om sameiets vedlikeholdsplikt av fellesarealer, se lovforslaget § 33 tredje ledd. Det er lett å tenke seg at det kan være behov for avtaler om dette, både kortsiktige og langsiktige. Disse medlemmer mener det er behov for en tilføyelse til § 33 tredje ledd i samsvar med dette: «Med godkjenning fra sameiermøtet kan det også treffes avtale om slik plikt. Avtalen kan gjøres uoppsigelig i inntil ti år.»

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd tredje og fjerde punktum skal lyde:

Med godkjenning fra sameiermøtet kan det også treffes avtale om slik plikt. Avtalen kan gjøres uoppsigelig i inntil ti år.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre, vil påpeke at et sameie står fritt til å inngå ordinære avtaler med en nevenyttig sameier om han eller hun skal utføre et vedlikeholdsarbeid for sameiet. Lovforslaget gir derimot ikke adgang til å legge en vedlikeholdsavtale, med et påfølgende avvik fra lovens fordeling av vedlikeholdsplikten, som et pålegg på en eller flere av seksjonene uten at avtalen tas inn i vedtektene.

Flertallet slutter seg til departementets forslag til § 33 tredje ledd. En vedlikeholdsavtale mellom sameiet og en eller flere seksjoner som ikke er vedtektsfestet, kan skape uoversiktlige forhold når én eller flere av de opprinnelige avtalepartene ikke lenger har et forhold til sameiet. Eksempler på dette kan være at et styre er byttet ut eller en seksjonseier som det ble inngått avtale med, har flyttet. Vedtektsfesting skaper notoritet og er opplysende for utenforstående, for eksempel for potensielle kjøpere av seksjonen.

Komiteen viser til at departementet i brev av 24. april 2017 har foreslått å justere lovforslaget § 34 annet ledd og § 35 annet ledd da det mangler et ord: «også». Poenget er at en hindring *både* må være utenfor den vedlikeholdsansvarliges og tredjepersonens kontroll.

På denne bakgrunn fremmer komiteen følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 34 annet ledd skal lyde:

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.»

«Eierseksjonsloven § 35 annet ledd skal lyde:

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredje-

personens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.»

3.23 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

Komiteen viser til at det at erstatningsansvaret ikke er lovfestet, skaper uklarhet og uforutsigbarhet for brukerne av loven. Komiteen ønsker derfor velkommen regler om erstatningsansvar for seksjonseiere og sameier som bryter vedlikeholdsplikten. Komiteen viser til at departementet foreslår å innføre kontrollansvaret som ansvarsgrunnlag.

Komiteen viser til at kontrollansvar innebærer objektivt ansvar for brudd på vedlikeholdsplikt. Fra før er kontrollansvarsregelen inntatt i burettslagslova § 5-13. På den bakgrunn støtter komiteen forslag om at det er naturlig å vurdere om kontrollansvar kan fungere også i eierseksjonsloven. Komiteen viser til at utgangspunktet etter kontrollansvarsregelen som departementet nå foreslår, er at den ansvarlige har et objektivt ansvar for økonomisk tap forårsaket av manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten.

3.24 Regler om årsmøtet og flertallskrav

Komiteen viser til at årsmøtet (sameiermøtet) er det øverste styringsorganet i et eierseksjonssameie. Lovens regler om beslutningsmyndighet er sentrale i forvaltningen og driften av et eierseksjonssameie. Komiteen viser til at reglene derfor bør bygges opp slik at seksjonseierne lett kan lese og forstå dem.

Komiteen viser til situasjoner hvor seksjonseier vurderes som inhabil til å stemme på årsmøtet. En seksjonseier er deleier i eierseksjonssameiet omtrent på samme måte som en aksjeeier er i et aksjeselskap. Seksjonseieren er gitt stemmerett i egenskap av å være seksjonseier. Komiteen viser til at loven da ikke bør forhindre en seksjonseier i å utøve sin stemmerett og ha «et ord med i laget» – selv om seksjonseieren (også) har en rolle som avtalepart.

Komiteen viser til at et sentralt moment her er at det har formodningen for seg at flertallet i et sameie vil stemme ned et forslag som ikke er til sameiets beste.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at i proposisjonen er regelen i gjeldende lov om at sameiermøtet alltid har rett til å innkalle til nytt sameiermøte for behandling av saker fremkommet under møtet, erstattet av en regel om adgang for styret til å foreta slik innkalling. Disse medlemmer mener regelen fremdeles bør videreføres slik den er i dag, og foreslår at § 45 tredje punktum skal lyde: «At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt

nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.»

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 45 tredje punktum skal lyde:

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, vil understreke at 10 pst. av sameierne til enhver tid kan kreve ekstraordinært årsmøte. Flertallet kan følgelig ikke se behov for en slik tilføyelse som er foreslått av medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser også til at ifølge proposisjonen skal som skriftlig innkalling også regnes elektronisk kommunikasjon. Disse medlemmer mener regelen går for langt når den medfører en ubetinget rett til å bruke alle typer elektroniske medier, også overfor sameiere som ikke har tilgang til vedkommende medium. Adgangen til å foreta innkalling på denne måten bør være avhengig av at vedkommende seksjonseier har gitt sitt samtykke. Disse medlemmer foreslår at § 43 tredje ledd skal lyde:

«Innkallingen skjer *skriftlig*. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. *En skriftlig innkalling kan foretas elektronisk overfor seksjonseiere som har samtykket i det.*»

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 43 tredje ledd skal lyde:

Innkallingen skjer skriftlig. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. En skriftlig innkalling kan foretas elektronisk overfor seksjonseiere som har samtykket i det.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, slutter seg til proposisjonens lovforslag § 43, med en innkallingsfrist på mellom 8 og 20 dager. Flertallet vil understreke at det i lovforslaget går frem at det er opp til sameiet gjennom vedtektene å fastlegge om innkallingen ute-

lukkende skal skje via elektroniske medier, på annen skriftlig måte eller i form av en kombinasjon. Flertallet er av den oppfatning at det ikke er nødvendig med ytterligere lovmessig presisering av hvordan årsmøtet skal innkalles.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at flere sameier og velforeninger på høringen fremmet forslag om at årsmøtet med 2/3 flertall bør ha mulighet til å påvirke omfanget av hyblifisering. Disse medlemmer mener dette er i tråd med at sameie er et medrettsforhold, der partene i utøvelsen av sin rett må ta selvfølgelig hensyn til andre medrettshavere. For at man skal ha mulighet til å kunne regulere tilfeller med omfattende oppdeling av bruksenheter (hyblifisering) med henblikk på næringsmessig utleie, vil disse medlemmer gå inn for at lovforslaget § 49 annet ledd punkt b får et tillegg merket med kursiv: b) omgjøring av fellesarealer til bruksenheter, utvidelse av eksisterende bruksenheter, *endring av bruksenheter som vil betinge endring av fellesareal om alle bruksenheter ble endret på samme måte, endring av bruksenheter som medfører økte kostnader til drift eller vedlikehold av fellesareal eller endring av bruksenheter som betinger annen bruk av fellesareal enn det fellesarealet er beregnet for.*

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav b) skal lyde:

b) omgjøring av fellesarealer til bruksenheter, utvidelse av eksisterende bruksenheter, endring av bruksenheter som vil betinge endring av fellesareal om alle bruksenheter ble endret på samme måte, endring av bruksenheter som medfører økte kostnader til drift eller vedlikehold av fellesareal eller endring av bruksenheter som betinger annen bruk av fellesareal enn det fellesarealet er beregnet for.»

Komiteen viser til at departementet foreslår å innføre en særregel i § 50 annet ledd om krav om tilslutning fra den enkelte seksjonseier hvis gjennomføring av særlige bomiljøtiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for vedkommende på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes. Regelen er begrunnet i et ønske om å unngå at sameierne belastes uforholdsmessig sterkt i tilfeller hvor vedkommende tiltak ligger i utkanten av sameiets formål. Som eksempel er i mandatet for Wyller-utvalget nevnt tilfeller hvor et flertall treffer vedtak om kostbare «luksusvedtak», så som om bygging og drift av innendørs svømmebasseng.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener det samtidig er viktig å kunne ivareta sameiets formål og fellesskapsinteresser på en god måte, og vil derfor foreslå at § 50 annet ledd skal lyde: «Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne gir sin tilslutning til det. Dette gjelder ikke dersom tiltaket allerede er klart hjemlet i sameiets vedtektsfastsatte formål eller i annen vedtektsbestemmelse vedtatt med tilslutning fra samtlige sameiere.»

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 50 annet ledd skal lyde:

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne gir sin tilslutning til det. Dette gjelder ikke dersom tiltaket allerede er klart hjemlet i sameiets vedtektsfastsatte formål eller i annen vedtektsbestemmelse vedtatt med tilslutning fra samtlige sameiere.»

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, slutter seg til regjeringens lovforslag til § 50. Flertallet minner om at lovens prinsipielle utgangspunkt er at det er den enkelte sameier som er den viktigste enheten, ikke sameiet. Etter flertallets oppfatning vil det være et brudd på lovens bærende idé om et flertall skal kunne pålegge et mindretall en kostnad som ikke er begrenset oppad. Flertallet viser også til at det vil være i den enkelte sameiers interesse å holde sameiet godt ved like og videreutvikle sameiet i samsvar med den generelle utvikling.

Komiteen vil også påpeke at denne etableringen av tilslutningskrav for visse omfattende bomiljøtiltak i § 50 gjør at det blir nødvendig å trekke en grense mellom disse og andre like kostnadskrevende ombyggings- og utbyggingstiltak som hører inn under hovedregelen om dette i § 49 annet ledd bokstav a. Det kan likevel lett tenkes reist spørsmål om dette, der noen sameiere mener at et tiltak hører inn under § 49, mens andre mener at det hører inn under § 50. Komiteen vil framheve at loven ikke må sette unødige grenser for moderniserende tiltak som det åpenbart er behov for i flertallets eller hele sameiets interesse, og som har nær sammenheng med sameiets

kjerneformål – å sørge for gode bo- og bruksforhold. I slike tilfeller bør det være nok med et kvalifisert flertall, også om tiltaket er kostbart, og det er viktig at denne grensen ikke gjøres for snever. Som eksempler på tiltak som etter sin art kan vedtas innenfor rammen av § 49 annet ledd bokstav a, er komiteen enig med departementet i at ombygging av tak eller fasade, bygging av heis og installasjon av fibernett kan nevnes. Det samme mener komiteen bør kunne gjelde lekeplasser og lade- og parkeringsanlegg for sykler og biler.

Komiteen viser til den foreslåtte nye § 51 bokstav c om at det kreves enighet fra alle seksjonseiere ved «tiltak som er særlig inngripende eller særlig viktige». Dette er tenkt som en erstatning for regelen i gjeldende lov § 30 tredje ledd om at det kreves enstemmighet for vedtak som innebærer vesentlig(e) endring(er) av sameiets karakter. Under høringen kom det fram at flere sentrale aktører mente at den nye formuleringen som er foreslått, i seg selv er svært uklar – og konfliktfremmende. Det ble påpekt at i tilfeller hvor sameierne er uenige om et tiltak, er det lett å tenke seg at de også lett vil være uenige om erkjennelsen av hva som er «særlig inngripende» eller «særlig viktig». Lovforslaget setter dessuten forholdet enda mer på spissen ved å fremheve delvilkårene i bokstav c ikke som kumulative, men som alternative vilkår for enighet – ved at enighet kreves både om tiltaket er særlig inngripende og om det er særlig viktig. Komiteen mener at det som ble lagt fram under høringen, tilsier at den nye regelen i lovforslaget § 51 bokstav c ikke bør brukes, og at man heller bør beholde dagens hovedregel slik den er formulert i § 30 tredje ledd i gjeldende lov, og foreslår dermed at § 51 bokstav c skal lyde: «tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter».

På denne bakgrunn fremmer komiteen følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 51 bokstav c skal lyde:

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter»

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at lovforslaget i proposisjonen ikke som gjeldende lov har noen regel om forretningsførerens overskridelse av sin myndighet, noe det klart er behov for. Flertallet foreslår å rette på dette med en henvisning til § 60 tredje ledd i et nytt fjerde ledd i § 62. Regelen er tenkt også å kunne anvendes i tilfeller hvor en disposisjon av forretningsfører rammes av reglene i § 63 om inhabilitet.

Flertallet fremmer følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 62 nytt fjerde ledd skal lyde:
§ 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.»

3.25 Endringer i andre lover

Komiteen viser til brev fra departementet av 24. april 2017, der departementet har foreslått å oppheve matrikkellova § 11 fjerde ledd, jf. punkt 9.10 i proposisjonens generelle merknader. Forslaget om opphevelse var uteglemt i selve lovforslaget.

På denne bakgrunn fremmer komiteen følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 68 første ledd nr. 2 skal lyde:

I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering gjøres følgende endringer:

§ 11 fjerde ledd oppheves.»

Komiteen støtter de øvrige endringene som er foreslått i § 68 første ledd nr. 2.

3.26 Overgangsbestemmelser

Komiteen vil påpeke at det er behov for overgangsregler som muliggjør opprettholdelse av eneretter som er etablert før loven trer i kraft. Det forutsettes at vedkommende enerett er gyldig etablert, bl.a. ved at den ikke er opprettet i strid med likhets- eller myndighetsmisbruksprinsipper i den nåværende eierseksjonsloven. Den foreslåtte regelen i § 67 siste ledd medfører imidlertid at også slike retter kan falle bort som lovstridige. Komiteen vil derfor foreslå et nytt punktum i § 67 siste ledd: «Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjette ledd, består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse.»

Komiteen vil også påpeke at forslaget § 67 åttende ledd inneholder en åpenbar inkurie som må rettes. Meningen må selvsagt være at de nye reglene om vedlikeholdsplikt og vedlikeholdsansvar i §§ 34–37 ikke skal gjelde når den handlingen eller den unnlåtelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft. I lovforslaget er det sagt det motsatte – at reglene i §§ 34–37 bare skal gjelde i disse tilfellene. Således vil komiteen foreslå at § 67 åttende ledd skal lyde: §§ 34, 35, 36 og 37 gjelder *ikke* når den handlingen eller den unnlåtelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.

Komiteen fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Eierseksjonsloven § 67 skal lyde:

§ 67 *Overgangsbestemmelser*

§ 3 første og annet ledd gjelder ikke dersom bruksretten er stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. Utvidelse, fornyelse eller

forlengelse regnes som stiftelse av ny bruksrett hvis brukeren ikke hadde krav på endringen. § 3 tredje og fjerde ledd gjelder ikke dersom panteretten har fått rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer før loven her trer i kraft.

§ 3 sjette ledd gjelder ikke for særskilt eiendomsrett som er lovlig stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft.

§§ 7 og 8 og kapitlene III og IV gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før loven her trer i kraft. Slike søknader skal behandles etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

Påbudte vedtekter etter § 26 annet ledd må vedtas senest ett år etter at loven her trer i kraft.

Lovbestemt panterett etter loven § 31, jf. panteloven § 6-1 tredje ledd, står tilbake for heftelse som hadde fått rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

§ 52 første ledd medfører ingen endringer i stemmereglene i eierseksjonssameier hvor seksjonering har skjedd i samsvar med søknad som er satt frem før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. I slike sameier kan det likevel fastsettes i vedtektene at § 52 første ledd skal gjelde, forutsatt at alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker.

For kjøperett som er utløst før loven trer i kraft, gjelder reglene i lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner kapittel III selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende.

§§ 34, 35, 36 og 37 gjelder ikke når den handlingen eller den unnlåtelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven trer i kraft, om ikke annet går frem av loven. Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjette ledd, består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse.»

4. Forslag fra mindretall

Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti:

Forslag 1

Eierseksjonsloven § 24 skal lyde:

§ 24 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter

eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med forslag til lovgivning for korttidsutleie av boligseksjoner.

Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre:

Forslag 3

Eierseksjonsloven § 23 første ledd skal lyde:

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et lovforslag som sikrer at Stortingets innsjønning med en ervervsbegrensning i boligsameier blir fulgt.

Forslag fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti:*Forslag 5*

Eierseksjonsloven § 7 tredje ledd første punktum skal lyde:

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel, og fellesarealene for boligseksjoner i bygningen oppfyller minstekrav etter plan- og bygningsloven.

Forslag 6

Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd tredje og fjerde punktum skal lyde:

Med godkjenning fra sameiermøtet kan det også treffes avtale om slik plikt. Avtalen kan gjøres uoppsigelig i inntil ti år.

Forslag 7

Eierseksjonsloven § 45 tredje punktum skal lyde:

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Forslag 8

Eierseksjonsloven § 43 tredje ledd skal lyde:

Innkallingen skjer skriftlig. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. En skriftlig innkalling kan foretas elektronisk overfor seksjonseiere som har samtykket i det.

Forslag 9

Eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav b) skal lyde:

- b) omgjøring av fellesarealer til bruksenheter, utvidelse av eksisterende bruksenheter, endring av bruksenhet som vil betinge endring av fellesareal om alle bruksenheter ble endret på samme måte, endring av bruksenhet som medfører økte kostnader til drift eller vedlikehold av fellesareal eller endring av bruksenhet som betinger annen bruk av fellesareal enn det fellesarealet er beregnet for.

Forslag 10

Eierseksjonsloven § 50 annet ledd skal lyde:

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne gir sin tilslutning til det. Dette gjelder ikke dersom tiltaket

allerede er klart hjemlet i sameiets vedtektsfastsatte formål eller i annen vedtektsbestemmelse vedtatt med tilslutning fra samtlige sameiere.

Forslag fra Høyre og Fremskrittspartiet:*Forslag 11*

Eierseksjonsloven § 31 første ledd andre punktum skal lyde:

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Forslag fra Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti:*Forslag 12*

Eierseksjonsloven § 68 Endringer i andre lover nr. 3 skal lyde:

3. I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling skal § 12-7 første ledd nr. 2 lyde:

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

Forslag 13

Eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav g) skal lyde:

- g) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet og planbestemmelse, eller annen bruk det er gitt tillatelse til.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:*Forslag 14*

Eierseksjonsloven § 64 andre ledd skal lyde:

I sameier med 9 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Forslag 15

Eierseksjonsloven § 65 første ledd skal lyde:

Sameier med 9 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 8 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

5. Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og råår Stortinget til å gjøre følgende

A

vedtak til lov

om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

I

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1 Lovens formål

Loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften.

§ 2 Lovens virkeområde

Loven gjelder for eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i kapittel III, eller som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft.

Loven gjelder også for sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet eiendomsrett til en bruksenhet når forholdet er lovlig opprettet og tinglyst før 22. april 1983.

Loven gjelder på Svalbard. Kommunens oppgaver etter kapittel III legges på Svalbard til den departementet bestemmer.

§ 3 Lovens betydning for andre sameieformer. Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter

Det kan ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Erverver brukeren en sameieandel i eiendommen ved avtale etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende for den resterende delen av tiårsperioden som følger av første punktum.

Det kan ikke gyldig avtales panterett i en sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen, med mindre det er foretatt seksjonering som nevnt i § 2 første eller annet ledd. Dette gjelder selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år.

Blir bruksrett som nevnt i annet ledd stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, kan panthaveren kreve pantekravet innfridd. Panteretten bortfaller hvis panthaveren ikke innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde bli kjent med bruksretten, begjærer tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tar rettslige skritt for å skaffe nødvendig

tvangsgrunnlag og forfølger kravet om tvangsdekning uten unødig opphold. Panteretten faller likevel ikke bort hvis bruksretten avvikles eller eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført.

Er bygningen eid av et selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1, skal deltaking i selskapet regnes likt med sameie etter bestemmelsene i paragrafen her.

Bestemmelsene i første til fjerde ledd gjelder ikke for fritidsboliger og for eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. jordlova. Bestemmelsene gjelder heller ikke for avtaler mellom flere eiere av en eierseksjon om enerett til bruk av bruksenheten eller deler av den, om den da ikke er en samleseksjon som nevnt i § 4 bokstav h.

Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter kan bare stiftes, avhendes eller beheftes dersom den delen av grunnen som boligen er knyttet til, er fradelt eller bortfestet.

§ 4 Definisjoner

I denne loven menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenheter.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 5 *Fravikelighet*

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

§ 6 *Forbud mot diskriminering*

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillingsloven, diskrimineringsloven om etnisitet, diskrimineringsloven om seksuell orientering og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering

§ 7 *Vilkår for seksjonering*

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom

- hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet
- hver seksjon har en fast sameiebrøk
- bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang
- det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
- alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen
- seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom
- det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.

I tillegg til vilkårene i første ledd må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal.

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til fritidsbolig.

Kommunen kan gjøre unntak fra vilkåret i første ledd bokstav f dersom det ikke er mulig å slå sammen flere matrikkelenheter som ønskes seksjonert, til ett eierseksjonssameie eller å opprette ett eierseksjonssameie for hver matrikkelenhet. Kommunen kan ikke gjøre unntak uten skriftlig samtykke fra Kartverket.

§ 8 *Seksjoneringstidspunktet*

Både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

§ 9 *Rett til å kreve seksjonering for sameiere med bruksrett til bolig i sameier som ikke er seksjonert*

I et sameie som ikke er seksjonert, kan en sameier som har bruksrett til en bolig, kreve at sameiet blir seksjonert etter reglene i kapittel III selv om kravene i § 7 tredje ledd ikke er oppfylt ved opprettelsen. Neste eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Retten til å kreve seksjonering gjelder ikke dersom seksjoneringen vil påføre en sameier urimelige kostnader, eller dersom en sameier har andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.

Sameieren må skriftlig varsle de øvrige sameierne om sitt krav og gi en frist på minst fire uker til å komme med innsigelser.

Kravet om seksjonering skal fremmes for tingretten der eiendommen ligger. Tingretten kan ta kravet om seksjonering til følge uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, med mindre en sameier har innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse. Departementet kan gi nærmere regler om saksbehandlingen i tingretten.

Når kravet er tatt til følge og er rettskraftig, skal tingretten oppnevne en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. Tingretten skal gi medhjelperen de fullmaktene som er nødvendige for å gjennomføre seksjoneringen. Medhjelperen skal skriftlig pålegge sameiere som ikke har oppfylt kravene i § 7 tredje ledd, å gjøre en fremtidig eier oppmerksom på at kravene ikke er oppfylt, og at en ny eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Medhjelperen skal sørge for at pålegget blir tinglyst på de seksjonene det gjelder. Oppstår det tvist om medhjelperens avgjørelser eller honorar, kan enhver sameier bringe spørsmålet inn for tingretten. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan seksjoneringen skal gjennomføres, og om medhjelperens oppgaver.

Sameiebrøken skal fastsettes i samsvar med de tinglyste ideelle andelene, og bruksenheten skal avgrenses i samsvar med den etablerte bruksdelingen. Eksisterende panteretter i ideelle andeler av det ikke-seksjonerte sameiet skal overføres med samme prioritet til den tilsvarende seksjonen i det nyopprettede eierseksjonssameiet. Eksisterende vedtekter som ikke er i strid med denne loven, skal videreføres. Eksisterende stemmerettsregler skal videreføres selv om de er i strid med denne loven. Det samme gjelder avtaler om enebruksrett, men bare dersom enebruksretten blir vedtektsfestet. Departementet kan gi forskrift om videreføring av etablerte rettigheter og heftelser.

Denne paragrafen gjelder ikke for sameiere med bruksrett til fritidsbolig.

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering

§ 10 *Hvordan en eierseksjon opprettes*

Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

§ 11 *Krav til søknaden om seksjonering*

Hjemmelshaver til eiendommen kan søke om seksjonering. Søknaden skal inneholde:

- opplysninger om betegnelsen på eiendommen
- opplysninger om formålet med de enkelte seksjonene (bolig eller næring)
- opplysninger om sameiebrøken for de enkelte seksjonene.

Søknaden om seksjonering skal minst ha følgende vedlegg:

- vedtekter for sameiet
- situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene
- rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten har utendørs tilleggsdeler.

Søknaden skal inneholde en egenerklæring om at vilkårene for seksjonering i § 7 er oppfylt.

Departementet kan fastsette i forskrift at søknaden om seksjonering og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

§ 12 *Kommunens behandling av søknaden om seksjonering*

Kommunen skal avvise en søknad om seksjonering som ikke oppfyller kravene i § 11. Kommunen skal også avvise en søknad dersom gebyret etter § 15 ikke er innbetalt innen fristen. Hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter at hjemmelshaveren har rettet søknaden, skal kommunen sette en frist for å foreta slik retting.

Kommunen skal avslå søknaden dersom vilkårene i § 7 ikke er oppfylt.

§ 13 *Kommunens vedtak om seksjonering*

Kommunens vedtak om seksjonering skal omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenhetene, de enkelte bruksenhetenes formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk. Kommunen skal utarbeide en endelig situasjonsplan og endelige plantegninger med innhold som nevnt i § 11, og planen og tegningene skal være vedlegg til seksjoneringsvedtaket.

Kommunen skal føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger. En bruksenhet som skal omfatte ubebygde deler, kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for utearealet etter matrikkellova.

Departementet kan gi forskrift om innholdet i seksjoneringsvedtaket og om blanketter som kommunen skal bruke.

§ 14 *Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering*

Kommunen skal behandle seksjonerings søknaden og registrere seksjonene i matrikkelen innen 12 uker etter at søknaden er mottatt. Ved retting av søknaden etter § 12 første ledd løper fristen fra kommunen har mottatt en rettet søknad. Oversitter kommunen disse fristene, reduseres seksjoneringsgebyret etter § 15 med 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes.

§ 15 *Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering*

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjonerings søknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkellova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven.

Søkeren skal betale gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket i samsvar med tinglysingsloven § 12 b. Tinglysingsgebyret skal innbetales til kommunen. Blir seksjonerings søknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale tinglysingsgebyret.

§ 16 *Klage på kommunens vedtak om seksjonering*

Kommunens vedtak om seksjonering kan påklages til departementet.

Kommunens pålegg om å kreve reseksjonering etter § 22 kan påklages til departementet. En beslutning om ikke å gi et slikt pålegg kan ikke påklages.

§ 17 *Oversendelse til tinglysing*

Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende dokumentasjonen som er nødvendig for å opprette grunnboksblad for hver seksjon, til tinglysing, jf. matrikkellova § 24. Departementet kan gi forskrift om slik dokumentasjon og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysing.

§ 18 *Utsteding av matrikkelbrev*

Så snart kommunen har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal kommunen fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev.

§ 19 *Registrering i Foretaksregisteret*

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i Foretaksregisteret.

Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

Kapittel IV. Reseksjonering

§ 20 *Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner*

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner. Vilklårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 21 *Reseksjonering i andre tilfeller. Sammenslåing av eierseksjonssameier*

Søknad om reseksjonering i andre tilfeller enn nevnt i § 20 skal settes frem av styret. Vilklårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Søknad om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal settes frem av seksjonenes hjemmelshaver med samtykke fra årsmøtet, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Vilklårene i § 7 første ledd bokstav g gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter første og annet ledd kan bare skje med samtykke fra alle som har pant i de seksjonene det gjelder.

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie. Dersom bruksen-

hetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet og det er ikke krav til samtykke fra den som har tinglyst rettighet i den enkelte seksjon.

§ 22 *Kommunens rett til å kreve reseksjonering*

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det når ferdigattesten er utstedt, eller etter fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene, kan kommunen pålegge de seksjonseierne som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten. Er sameiebrøken fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal eller det er andre klare holdpunkter for grunnlaget for fastsetting av brøken, skal brøken endres tilsvarende. Reseksjonering kan gjennomføres uten panthavers samtykke og uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på de aktuelle seksjonene.

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det ikke har blitt bygget ut to eller flere bruksenheter på eiendommen innen fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, kan kommunen vedta at seksjoneringen skal slettes. Med ferdig utbygd menes i denne paragrafen at en bruksenhet er bygget i slik utstrekning at den oppfyller minstekravene til den type seksjon (boligseksjon eller næringsseksjon) det er tale om. Kommunen skal sende melding om at seksjoneringen er slettet i matrikkelen til tinglysingsmyndigheten, som deretter skal slette seksjoneringen i grunnboken. Slettingen kan gjennomføres uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene. Tinglysingsmyndigheten sender melding om slettingen til kommunen som fullfører slettingen av seksjonene i matrikkelen og utsteder matrikkelbrev.

Kommunen skal gi en frist for å søke om reseksjonering etter første ledd som skal være minst 30 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen, kan kommunen etter forutgående varsel ilegge de aktuelle seksjonseierne tvangsmulkt. Tvangsmulkten løper fra et tidspunkt fastsatt i varselet og frem til søknad om reseksjonering er mottatt av kommunen. Tvangsmulkten tilfaller kommunen.

Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere.

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

§ 23 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan direkte eller indirekte kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Som indirekte erverv regnes at én eller flere fysiske eller juridiske personer er eier eller eiere av et selskap som erverver seksjoner i sameiet.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

§ 24 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie i mer enn 90 dager per år er ikke tillatt, med mindre det i vedtektene fastsettes en annen grense. Reglene i første punktum gjelder ikke i sameier hvor alle bruksenhetene er fritidsboliger.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Femte ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.

Den som leier bolig i eiendommen på tidspunktet for innføring i matrikkelen, jf. §§ 5 og 11, har rett til å kjøpe vedkommende seksjon etter bestemmelsene i kapitlet her.

Disse leierne har likevel ikke kjøperett:

a) leier med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i fem år, b) framleier, c) leier av bolig som nevnt i husleieloven §§ 11-1, 11-2 og 11-3 fjerde og femte ledd, d) leier av bolig som inngår i en samleseksjon og e) leier av vaktmesterbolig som er fellesareal.

Kjøperetten gjelder ikke ved reseksjonering etter §§ 12 og 13. Kjøperetten gjelder likevel ved matrikulering av reseksjonering som innebærer oppdeling av en samleseksjon for boliger til enkeltseksjoner og ved omgjøring av en vaktmesterbolig som tidligere har vært fellesareal til egen seksjon.

Kjøperetten gjelder heller ikke ved seksjonering av en leiegård i forbindelse med bruk av forkjøpsrett etter lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 3 eller i forbindelse med at et flertall av beboerne har ervervet eiendommen, hvis leieren har hatt rett til eller fått tilbud om å delta som erverver. Kjøperetten gjelder heller ikke ved omdanning av borettslag eller boligaksjeselskaper (jf. lov om borettslag § 1-4 første ledd).

Lovbestemt eller avtalt løsningsrett kan ikke brukes ved salg til leier med kjøperett etter kapitlet her.

Bestemmelsene i § 24 åttende til trettende ledd gjelder ikke for fritidsboliger.

§ 25 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan

bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruken av bruksenheten må ikke uten samtykke fra styret endres slik at det vil kreve en endring av felles installasjoner eller fellesareal for øvrig, dersom bruken av alle bruksenheter endres på samme måte. I vedtektene kan det fastsettes at boligseksjoner ikke kan bygges om eller på annen måte fysisk tilrettelegges for utleie til mer enn to husstander innenfor én bruksenhet uten styrets samtykke. Samtykke etter annet punktum kan bare nektes dersom det er fare for at slik utleie kan være til vesentlig ulempe for andre beboere eller føre til en vesentlig forringelse av bomiljøet.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

§ 26 *Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne*

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 27 *Vedtekter*

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I sameier som har fått kompensasjon for merverdiavgift etter merverdavgiftskompensasjonsloven, kan det fastsettes vedtekter som gir kommunen vetorett mot endringer i vedtektsbestemmelser som går ut på at bare personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester, kan eie eller bruke en boligseksjon. Alle seksjonseierne må uttrykkelig si seg enige i en vedtektsbestemmelse som gir kommunen slik vetorett.

§ 28 *Ordensregler og dyrehold*

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 29 *Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter*

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom særlige grunner taler for det, kan en særfordeling også ellers foretas i den utstrekning omfattende utleie eller en annen vesentlig endret bruk av en bruksenhet medfører påviselig økte kostnader for sameiet.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

§ 30 *Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad*

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 31 *Panterett for seksjonseierens forpliktelser*

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangs-

dekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Pant retten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

§ 32 *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 33 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 34 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en

hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

§ 35 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 36 *Fellesregler om omfanget av erstatning*

Ansvar etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

§ 37 *Krav mot tidligere avtalepart*

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter § 34 og § 35 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

§ 38 *Pålegg om salg av seksjonen*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

§ 39 *Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)*

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

Kapittel VI. Årsmøtet

§ 40 *Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern*

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 41 *Ordinært årsmøte*

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 42 *Ekstraordinært årsmøte*

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 43 *Innkalling til årsmøte*

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte

når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

§ 44 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 45 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 46 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 47 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 48 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 49 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

§ 50 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stem-

mene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 51 *Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere*

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 52 *Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet*

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 53 *Protokoll fra årsmøtet*

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Kapittel VII. Styret

§ 54 *Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning*

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

§ 55 *Valg av styret, tjenestetid og vederlag*

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 56 *Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 57 *Styrets oppgaver*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 58 *Styrets beslutningsmyndighet*

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 59 *Inhabilitet*

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 60 *Styrets representasjonsadgang og ansvar*

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

Kapittel VIII. Forretningsfører

§ 61 *Ansettelse eller engasjement av forretningsfører*

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 62 *Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett*

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

§ 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 63 *Inhabilitet*

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Kapittel IX. Regnskap og revisjon

§ 64 *Plikt til å føre regnskap*

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 65 *Plikt til å ha revisor*

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover

§ 66 Ikrafttredelse

Loven gjelder fra den tiden Kongen bestemmer.

Fra samme tidspunkt oppheves lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

§ 67 Overgangsbestemmelser

§ 3 første og annet ledd gjelder ikke dersom bruksretten er stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. Utvidelse, fornyelse eller forlengelse regnes som stiftelse av ny bruksrett hvis brukeren ikke hadde krav på endringen. § 3 tredje og fjerde ledd gjelder ikke dersom panteretten har fått rettsvern mot seksjonseierne kreditorer før loven her trer i kraft.

§ 3 sjette ledd gjelder ikke for særskilt eiendomsrett som er lovlig stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft.

§§ 7 og 8 og kapitlene III og IV gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før loven her trer i kraft. Slike søknader skal behandles etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

Påbudte vedtekter etter § 26 annet ledd må vedtas senest ett år etter at loven her trer i kraft.

Lovbestemt panterett etter lovens § 31, jf. panteloven § 6-1 tredje ledd, står tilbake for heftelse som hadde fått rettsvern mot seksjonseierne kreditorer før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

§ 52 første ledd medfører ingen endringer i stemmereglene i eierseksjonssameier hvor seksjonering har skjedd i samsvar med søknad som er satt frem før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. I slike sameier kan det likevel fastsettes i vedtektene at § 52 første ledd skal gjelde, forutsatt at alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker.

For kjøperett som er utløst før loven trer i kraft, gjelder reglene i lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner kapittel III selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende.

§§ 34, 35, 36 og 37 gjelder ikke når den handlingen eller den unnlåtelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven trer i kraft, om ikke annet går frem av loven. Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrens-

ningen i § 25 femte og sjette ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse.

§ 68 Endringer i andre lover

Fra det tidspunktet loven trer i kraft gjøres følgende endringer i andre lover:

1. I lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. skal ny § 1 b lyde:

§ 1b Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

2. I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering gjøres følgende endringer:

§ 11 fjerde ledd oppheves.

§ 25 tredje ledd første punktum skal lyde:

Kommunen skal føre nye eigarseksjonar inn i matrikkelen når kommunen har gitt løyve til *seksjonering*.

§ 34 første ledd andre punktum skal lyde:

Merking og måling er ikkje nødvendig for grenser som er tilfredsstillande merkte og koordinatbestemte i tidlegare forretning eller sak for jordskifteretten, *når uteareal til eigarseksjon er ein tydig fastlagt med koordinatar*, eller når det er løyve til dette etter § 10 fjerde ledd.

§ 34 femte ledd skal lyde:

Departementet kan i forskrift gi nærare reglar om merking, måling og kartfesting av matrikkeleiningar, under dette om når *måling og grensemerking* kan utelatast.

3. I lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing skal § 13 sjette ledd lyde:

Et dokument som gjelder *seksjonseierne* felles rettigheter og plikter i et eierseksjonssameie, kan anmerkes i grunnboken hvis det er underskrevet i samsvar med eierseksjonsloven § 60 første ledd eller av hjemmelshaverne til alle seksjonene.

4. I lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant skal § 6-1 tredje ledd lyde:

I eierseksjoner har *seksjonseierne* panterett etter panterett som nevnt i første og annet ledd, men foran alle andre heftelser, for krav på dekning av deres forpliktelser overfor sameiet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31 første ledd.

5. I lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse skal § 4-10 annet ledd lyde:

Et alminnelig tvangsgrunnlag overfor *seksjonseierne* i saker som nevnt i eierseksjonsloven § 60 annet ledd er tvangsgrunnlag overfor den enkelte

seksjonseier for ansvar etter eierseksjonsloven § 30.

B

6. I lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v. skal § 1-2 første ledd nr. 8 lyde:
boligbyggelag, borettslag og eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 64 annet ledd.

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

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 22. mai 2017

Helge André Njåstad

leder

Jan Böhler

ordfører

Vedlegg**Brev fra kommunal- og forvaltningsdepartementet v/statsråd Jan Tore Sanner, datert 24. april 2017****Rettebrev: Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner**

Jeg gjør oppmerksom på at det i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner er oppdaget noen feil. Jeg anmoder om at Kommunal- og forvaltningskomiteen i sin innstilling retter opp disse i samsvar med gjennomgangen nedenfor.

1. Lovforslagets § 4 bokstav h

Forslagets § 4 bokstav h lyder slik:

«samleseksjon: en seksjon som omfatter alle boligseksjonene eller alle næringsseksjonene.»

Poenget med samleseksjoner er at de **ikke** består av seksjoner, men at alle bruksenheter med samme formål er samlet i én seksjon.

Ved en oppretting bør bestemmelsen lyde slik:

«samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.»

2. Lovforslagets § 25 sjette ledd annet punktum

Forslagets § 25 sjette ledd annet punktum lyder slik:

«I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn ti år, eller uten tidsbegrensning.»

Ordlyden kan forstås dithen at en seksjonseier som eier to eller flere seksjoner, ikke kan få knyttet en slik enerett til alle sine seksjoner.

Ved en oppretting bør annet punktum i bestemmelsen lyde slik:

«I vedtektene kan det også fastsettes at *det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik* enerett i mer enn ti år, eller uten tidsbegrensning.»

3. Lovforslagets § 29 annet og femte ledd

Forslagets § 29 annet ledd lyder slik:

«Dersom alle seksjonseierne er enige om det, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.»

Forslaget innebærer en utilsiktet materiell endring sammenlignet med gjeldende rett, som bør rettes.

Ved en oppretting bør bestemmelsen lyde slik:

«Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.»

Av hensyn til konsekvent språkbruk i loven, bør komiteen unngå formuleringen «med tilslutning fra». Som forklart i merknaden til § 51, har departementet erstattet uttrykket «tilslutning» med «uttrykkelig si seg enig» i flere bestemmelser. Hensikten er å få et klarere lovspråk, men uttrykkene betyr det samme.

Forslagets § 29 femte ledd annet punktum lyder slik:

«Skal inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.»

Forslaget innebærer den samme utilsiktede materielle endringen som i annet ledd, og bør rettes.

Ved en oppretting bør bestemmelsen lyde slik:

«Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.»

4. Lovforslagets § 34 annet ledd og § 35 annet ledd

I forslaget § 34 annet ledd og § 35 annet ledd mangler det ett ord: «også». Poenget er at en hindring *både* må være utenfor den vedlikeholdsansvarliges og tredjepersonens kontroll.

Ved en oppretting bør § 34 annet ledd lyde slik:

«Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring *også* utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.»

Ved en oppretting bør § 35 annet ledd lyde slik:

«Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring *også* utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.»

5. Lovforslagets § 67 åttende ledd

Forslaget lyder slik:

«§§ 34, 35, 36 og 37 gjelder bare når den handlingen eller den unnlåtelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.»

Som komiteen allerede er oppmerksom på, bør ordet «bare» erstattes med «ikke».

Ved en oppretting bør bestemmelsen lyde slik:

«§§ 34, 35, 36 og 37 gjelder *ikke* når den handlingen eller den unnlåtelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.»

6. Lovforslagets § 67 siste ledd

I proposisjonen punkt 15.4.4, jf. lovforslagets § 25 sjette ledd første punktum, har departementet foreslått at sameier som inneholder næringsseksjoner, kan fastsette i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i *inntil ti år*.

Den foreslåtte overgangsbestemmelsen i § 67 får som konsekvens at langvarige avtaler som er inngått før loven er satt i kraft, opphører å gjelde etter (bare) ett år. Departementet foreslår at de aktuelle avtalene skal bestå, men ikke lenger enn maksimalt ti år fra lovens ikrafttredelse.

Regelen bør tilføyes i et nytt annet punktum i § 67 siste ledd:

«Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med tiårsbegrensningen i § 25 sjette ledd består, men ikke lenger enn ti år fra lovens ikrafttredelse.»

7. Lovforslagets § 68 første ledd nr. 2

Departementet har foreslått å oppheve matrikellova § 11 fjerde ledd, jf. punkt 9.10 i proposisjonens generelle merknader. Forslaget om opphevelse er dessverre uteglemt i selve lovforslaget.

Ved en oppretting bør bestemmelsen lyde slik:

«2. I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering gjøres følgende endringer:

§ 11 fjerde ledd oppheves.

§ 25 tredje ledd første punktum skal lyde ...»

