



STORTINGET

Innst. 78 L

(2020–2021)

Innstilling til Stortinget
frå kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 144 L (2019–2020)

Innstilling frå kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringar i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige)

Til Stortinget

1. Samandrag

1.1 Hovudinnhaldet i proposisjonen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet fremjar i proposisjonen forslag om å innføre ein ny regel i burettslagslova. Føresegna vil gi andelseigarar i burettslag rett til – på visse vilkår – å setje opp ladepunkt for elbil. Departementet foreslår samtidig å presisere den tilsvarande føresegna i eigarseksjonslova.

Proposisjonen inneheld òg forslag om å senke kravet for å kunne slå saman to eller fleire eigarseksjonssameige, frå semje til to tredels fleirtal på årsmøtet. Formålet med forslaget er å gjere det enklare for eigarseksjonssameige å slå seg saman til meir formålstenlege driftseiningar.

Proposisjonen inneheld òg forslag om enkelte tekniske endringar i bustadbyggjelagslova og bustøttelova.

1.2 Bakgrunnen for lovforslaget

1.2.1 Stortingets oppmodingsvedtak om ladepunkt for bustadeigarar

Det blir i proposisjonen vist til at under behandlinga av ny eigarseksjonslov våren 2017 vedtok Stortinget å gi ein seksjonseigar, med samtykke frå styret, rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladeklare hybridar, jf. ei-

garseksjonslova § 25 første ledd tredje og fjerde punktum.

Eit fleirtal på Stortinget gjorde deretter oppmodingsvedtak nr. 716, 30. mai 2017, som lyder:

«Stortinget ber regjeringa fremme forslag til utforming av nasjonal regulering som sikrer eiere i burettslag og sameier rett til å anlegge ladepunkt – med mindre det foreligger saklig grunn for at en slik etablering ikke kan finne sted.»

1.2.2 Ekspertutval – mandat og forslag i korte trekk

Det blir i proposisjonen peikt på at større utbyggingsprosjekt i dag ofte blir gjennomførte i fleire byggetrinn, og utbyggjaren opprettar fleire (små) eigarseksjonssameige undervegs. Slik organisering er ikkje nødvendigvis den beste for utbyggjaren eller dei framtidige kjøparane av seksjonar.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnemnde den 30. august 2017 eit ekspertutval som blei bedt om å greie ut korleis seksjonering av eigedom i større utbyggingsprosjekt kan lovregulerast på ein betre måte enn i dag.

Utvalet leverte sin rapport den 14. september 2018 og foreslo blant anna å gjere det enklare for allereie etablerte eigarseksjonssameige å slå seg saman ved å redusere kravet i lova, frå semje til kvalifisert fleirtal på årsmøtet.

1.2.3 Høyringa

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sende 3. mai 2019 på høyring eit forslag om å innføre ein regel i burettslagslova og presisere ei føresegn i eigarseksjonslova som gir bustadeigarar i burettslag og eigarseksjonssameige rett til å setje opp ladepunkt for elbil.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sende 1. januar 2019 på høyring rapporten frå ekspertutvalet om betre regulering av større utbyggingsprosjekt. Ekspertutvalet foreslo to hovudgrep: For det første foreslo utvalet å innføre enklare reglar for samanslåing av eigarseksjonssameige. For det andre foreslo utvalet å innføre ein ny seksjonstype – «utbyggingsseksjon». Det er berre forslaget om enklare reglar for samanslåing av eigarseksjonssameige som blir behandla i proposisjonen.

1.3 Laderett i burettslag og eigarseksjonssameige

1.3.1 Gjeldande rett

1.3.1.1 HØVE TIL Å SETJE OPP LADEPUNKT

Burettslagslova

Burettslagslova har ikkje reglar om lading av elbil. Ein andelseigar har derfor etter gjeldande rett ikkje krav på – eller ein individualrett til – å setje opp ladepunkt.

Burettslaget står fritt til å vedta at det skal setjast opp eit eller fleire ladepunkt. Nokre gonger vil det å setje opp ladepunkt krevje ei oppgradering av straumnett, og det kan då bli spørsmål om kva krav til fleirtal lova stiller til eit slikt vedtak. Departementet meiner det normalt vil vere tilstrekkeleg med alminneleg fleirtal på generalforsamlinga for å vedta at straumnett skal oppgraderast. Unntaksvis kan det tenkjast at det er nødvendig med kvalifisert fleirtal, for eksempel i mindre burettslag med få bustader. I slike situasjonar vil ein kunne komme til at det å oppgradere straumnett ikkje er «vanleg forvaltning».

Eigarseksjonslova

Etter eigarseksjonslova § 25 har den enkelte seksjonseigaren krav på å anlegge ladepunkt:

«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.»

Stortinget vedtok regelen etter innspel frå blant andre Norsk elbilforening. Sidan regelen ikkje blei foreslått av departementet, har han ikkje vore på offentleg høyring og er ikkje omtalt i Prop. 39 L (2016–2017) Lov om eierseksjoner. Føresegna er berre kort omtalt i kommunal- og forvaltningskomiteens innstilling (Innst. 308 L (2016–2017) punkt 3.18), og det har oppstått ein del spørsmål om korleis retten skal praktiserast.

Det er uklart om retten til å anlegge ladepunkt tilkjem alle seksjonseigarane eller berre dei som disponerer ein parkeringsplass.

Når det gjeld kvar ladepunktet kan plasserast, går det fram av føresegna at det kan setjast opp «i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser». Komiteen skriv at det ofte vil vere mest naturleg å plassere ladepunktet på el-

ler i tilknytning til den parkeringsplassen som seksjonseigarane disponerer. Samtidig meiner komiteen at det kan vere tilfelle der det er naturleg å etablere ladepunkt på ein annan del av fellesområdet, slik at dei blir tilgjengelege for fleire. Komiteen meiner derfor at «bestemmelsen [...] bør åpne for begge deler, og at styret er mest nærliggende å bestemme plassering der det ikke er aktuelt å plassere i parkeringsanlegg».

Det er ikkje regulert korleis kostnadene knytte til å anlegge ladepunkt skal fordelast mellom den enkelte seksjonseigaren og sameiget (fellesskapet). Komiteen uttaler at «[d]et vil heller ikke påføre andre sameiere kostnader, siden den som ønsker infrastrukturen selv må betale for installeringen». Det er nærliggjande å forstå det slik at komiteen har tenkt seg at kostnadene for å få på plass infrastruktur, for eksempel føringsvegar for elektriske kablar, for å mogleggjere lading og installering av sjølve ladepunktet, kviler på den enkelte. Om dette også omfattar eventuell oppgradering av straumnett, er uklart.

Etter føresegna kan styret nekte ein seksjonseigar å anlegge ladepunkt dersom det ligg føre «sakleg grunn». Komiteen har ikkje sagt noko om korleis uttrykket skal forståast, eller gitt eksempel på kva som kan vere ein sakleg grunn.

Nokre gonger vil det å anlegge ladepunkt krevje oppgradering av straumnett. Departementet meiner at det normalt vil vere tilstrekkeleg med alminneleg fleirtal på årsmøtet for å vedta dette. I mindre sameige med få bustader går departementet ut frå at det unntaksvis kan vere krav om kvalifisert fleirtal, under tilvising til at det å oppgradere straumnett ikkje er «vanleg forvaltning».

1.3.1.2 ORGANISERING AV PARKERINGSPLASSAR

Burettslag

I eit burettslag vil parkeringsplassar som hovudregel vere organiserte som ein del av fellesareala. Unntaksvis blir det ved stiftinga av burettslaget fastsett at ein parkeringsplass er knytt til bustaden.

Andelseigarane har rett til å «nytte fellesareal til det dei er tenkte eller vanleg brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva», jf. burettslagslova § 5-1. Det inneber at alle andelseigarane som hovudregel har lik rett til å nytte fellesareala, under dette til parkeringsplassar på fellesareal.

Burettslagslova regulerer ikkje om ein andelseigar kan få ein eksklusiv rett (einerett) til å bruke delar av fellesarealet, for eksempel ein parkeringsplass. Det er likevel lagt til grunn i rettspraksisen at slike ordningar kan akseptierast. Ein føresetnad er at burettslaget følgjer alminnelege prinsipp om likebehandling og misbruk av avgjerdsamt.

Burettslaget kan derfor normalt inngå ein avtale med den enkelte andelseigaren om at andelseigaren

skal få eksklusiv bruksrett til ein parkeringsplass. Departementet kjenner til at det i praksis varierer om slike avtaler er formaliserte gjennom vedtekter, ordensreglar eller ein leigeavtale. Dette har innverknad på kor godt rettsleg vern bruksretten har. Vidare vil innhaldet i avtalen ha innverknad.

Eigarseksjonssameige

Eigarseksjonslova § 7 første ledd bokstav d set som vilkår for seksjonering at «[...] det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen».

Reguleringa av parkering i dagens eigarseksjonslov er ny samanlikna med 1997-lova. Bakgrunnen for den nye reguleringa var eit ønske om å leggje til rette for meir fleksible løysingar for organisering av parkeringsareal. Regelen inneber at kommunen i seksjoneringssaka berre skal kontrollere at det er oppretta så mange parkeringsplassar som plangrunnlaget og byggjeløyvet krev. Utanom det er den klare hovudregelen at det er opp til utbyggjaren å avgjere korleis parkeringsplassane skal organiserast, fordelast og disponerast.

Desse alternativa er aktuelle måtar å organisere parkering på:

- Plassane kan vere på fellesareal dersom utbyggjaren ønskjer at dei skal vere til felles bruk for alle seksjonseigarane.
- Parkeringsplassane kan òg organiserast slik at seksjonseigaren får eksklusiv og evigvarande einerett til ein fast parkeringsplass.
- Sjå nærare omtale i proposisjonen.

Parkering på annan eigedom

Det blir i proposisjonen vist til at det ikkje er uvanleg at parkeringsplassar er plasserte på ei anna tomt enn den som tilhøyrer eigarseksjonssameiget eller burettslaget. Eigarseksjonslova og burettslagslova er ikkje gjeldande for desse parkeringsplassane.

1.3.2 Departementets høyringsforslag

Departementet foreslo ei ny føresegn i burettslagslova som, på visse vilkår, gir den enkelte andelseigaren rett til å setje opp eit ladepunkt for lading av elbil. Departementet foreslo samtidig presiseringar i den eksisterande regelen i eigarseksjonslova, med sikte på mest mogleg lik regulering i dei to lovane.

Sjå proposisjonen for nærare omtale av høyringsforslaget.

1.3.3 Innspel frå høyringsinstansane

Det blir i proposisjonen vist til at 31 høyringsinstansar har uttalt seg om realiteten i forslaget om laderett. Av desse er eit fleirtal positive til høyringsforslaget.

Ti instansar er negative, og resten kan teljast som verken positive eller negative.

Det er i proposisjonen gitt ei omtale av innspela frå høyringsinstansane. Omtala er delt inn slik:

- Kven retten skal tilkomme, og kvar ladepunktet kan setjast opp
- Kostnadsfordelinga
- Kompetansen til å avgjere kravet om å setje opp ladepunkt
- Når skal og kan styret avslå eit krav om ladepunkt
- Negative til forslaget

1.3.4 Departementets vurdering

1.3.4.1 BEHOVET FOR EI FØRESEGN OM LADERETT

Det blir i proposisjonen peikt på at den sterke auken i prosentdelen elbilar tilseier at det bør leggjast til rette for at folk kan lade der dei bur.

Eigarseksjonssameige og burettslag byggjer på ein modell der generalforsamling og årsmøte er øvste avgjerdsamt, og der viktige avgjerder skal takast av fellesskapet. Det er derfor i utgangspunktet opp til det enkelte sameiget og burettslaget korleis elbillading skal organiserast. Forslaget om å gi den enkelte seksjons- og andelseigaren rett til å etablere ladepunkt er meint som ein tryggleiksventil for den enkelte bebruar i dei tilfella fleirtalet i burettslaget eller sameiget er imot eit slikt forslag.

Ladeinfrastruktur vil truleg bli meir vanleg i heile landet, slik OBOS og NBBL framhevar. I dag varierer det sterkt både om det er eit fleirtal av bebruarane som har bil, og om dei i så fall har elbil. Høyringa viser at det er eit konfliktpotensial knytt til det å etablere ladepunkt, særleg når det gjeld kostnadsfordelinga. Departementet meiner derfor det trengst reglar som sikrar mindretallet i slike tilfelle.

Departementet presiserer at lovforslaget ikkje er meint å vere til hinder for at det blir etablert felles ladestasjonar, slik fleire høyringsinstansar meiner er ei betre løysing. Departementet deler til ein viss grad bekymringa til Madlamark 2 borettslag om at ein individualrett kan giere kollektive løysingar vanskeleg. Departementet vil likevel framheve at dersom det finst, eller det innanfor eit rimeleg tidsrom bli planlagt for, eit fullgodt tilbod om å lade på ein felles ladestasjon i sameiget eller burettslaget, vil styret kunne ha «sakleg grunn» til å nekte den enkelte å setje opp eit privat ladepunkt.

Departementet foreslår etter dette å gå vidare med forslaget som blei sendt på høyring, men med enkelte presiseringar.

1.3.4.2 KVEN RETTEN SKAL TILKOMME, OG KVAR LADERETTET SKAL SETJAST OPP

Det går fram av proposisjonen at departementet meiner at alle som har rett til å parkere på eigedommen til eigarseksjonssameiget eller burettslaget, i utgangspunktet bør ha rett til å setje opp ladepunkt.

Retten til å setje opp ladepunkt må etter departementets syn tilpassast kva slags rett den enkelte har til å parkere.

Departementet meiner at den som har eksklusiv bruksrett til ein viss parkeringsplass, som utgangspunkt bør ha rett til å setje opp ladepunktet i tilknytning til denne plassen.

Departementet meiner vidare at ein seksjons- eller andelseigar som har rett til parkering på fellesareal, men utan fast plass, også skal omfattast av forslaget. I slike tilfelle vil retten bestå i at den enkelte kan krevje at det blir sett opp eit ladepunkt, men det vil likevel vere opp til styret å avgjere kvar ladepunktet skal plasserast.

Departementet presiserer at retten til å krevje at det blir etablert ladepunkt, ikkje inneber at det ladepunktet som blir sett opp, skal vere det private ladepunktet til vedkommande. I desse tilfella vil det bli opp til styret å finne formålstenlege ordningar. Departementet er einig med OBOS i at styret i slike tilfelle bør kunne stille strenge vilkår. At den enkelte får ein lovbestemt rett til å krevje at det blir etablert ladepunkt, må ikkje bli ein «snarveg» til å skaffe seg fast parkeringsplass. Departementet har endra ordlyden i lovforslaget for å gjere dette tydeleg.

Departementet presiserer at retten til (sjølv) å setje opp ladepunkt, eller retten til å krevje at det blir etablert ladepunkt på fellesareal, i alle tilfelle er avgrensa til å gjelde areal som allereie er sette av til parkeringsformål. Det inneber at ingen kan krevje omdisponering av for eksempel grøntareal til parkeringsplass for å setje opp ladepunkt.

Asker og Bærum Boligbyggelag og éin privatperson meiner at ein seksjonseigar som har installert eit ladepunkt på sin plass og deretter blir pålagt å byte plass med ein person med nedsett funksjonsevne etter eigarseksjonslova § 26 andre ledd, må bli kompensert for dette. Departementet er einig i det og viser til alminnelige rimelegsynsmåtar. Departementet er ikkje einig med Asker og Bærum Boligbyggelag i at det er grunn til å regulere dette særskilt.

Madlamark 2 borettslag meiner at forslaget bør utformast teknologinøytralt. Departementet presiserer at det er auken i talet på ladbare bilar som har ført til behov for ei føresegn om rett til å setje opp ladepunkt. Av den grunn er ikkje forslaget utforma teknologinøytralt.

Departementet presiserer at eigarseksjonslova og burettslagslova berre gjeld for parkering på eigedommen til sameiget eller burettslaget.

1.3.4.3 KOSTNADSFORDELINGA

Departementet meiner at fordelinga av kostnader som kan oppstå når det skal leggjast til rette for lading, i utgangspunktet bør følgje dei alminnelige reglane i eigarseksjonslova og burettslagslova, jf. eigarseksjonslova § 29 og burettslagslova § 5-19. Hovudregelen er at felles-

kostnader skal fordelast etter sameigebrøken (i eigarseksjonssameige) eller fordelingsnøkkelen (i burettslag). Kostnadskrevjande tiltak blir normalt finansierte gjennom ein auke i felleskostnadene.

Fleire høyringsinstansar opplever den foreslåtte kostnadsfordelinga som urettvis.

Departementets utgangspunkt er at bebuarar i burettslag og eigarseksjonssameige, i tråd med hovudregelen, må vere med og dekkje utgifter til fellestiltak. Det avgjerande er at tiltaket etter sin karakter kjem fellesskapet til gode.

Eigarseksjonslova og burettslagslova har likevel reglar om at enkelte kostnader skal fordelast etter nytten for den enkelte brukseininga eller bustaden, jf. eigarseksjonslova § 29 første ledd og burettslagslova § 5-19 første ledd. Det må vere «særlege grunnar» for å krevje fordeling etter nytte. Høgsterett har i Rt. 2013 s. 1508 lagt til grunn at unntaksregelen må tolkast snevert. Fordeling etter nytte kan skje såfram det er tale om ei utgift til eit tiltak som visse seksjons- eller andelseigarar ikkje kan ha nytte av.

Departementet gir i proposisjonen føringar for kostnadsfordelinga for dei mest typiske utgiftspostane.

Det blir i proposisjonen vist til at det for det første kan oppstå kostnader for å oppgradere det lokale straumnett. Departementet meiner at dette er eit tiltak som kan komme alle bebuarane til gode, og at det er naturleg at oppgraderinga som den klare hovudregelen blir betalt av fellesskapet som ei fellestiltak. Dersom kostnadene blir svært høge, kan styret avslå eit krav om å etablere ladepunkt.

For det andre vil det normalt oppstå kostnader til etablering av infrastruktur fram til ladepunktet. Dette gjeld blant anna føringsvegar for elektriske kablar. Etablering av ladeinfrastruktur inneber at det blir lagt til rette for elbillading. Men for å kunne nytte dette høvet må bebuaren ha ein rett til å parkere på eigedommen. Departementet har forståing for at dei som ikkje har rett til å parkere, opplever det som urettvist at dei skal betale for ladeinfrastruktur. Departementet meiner at det kan vere aktuelt at dei som ikkje har eller vil kunne få ein rett til å parkere på eigarseksjonssameigets eller burettslagsgetts eigedom når tiltaket blir vedteke, blir haldne utanfor når kostnadene skal fordelast. Dette må likevel vurderast konkret. Kostnadene til ladeinfrastruktur bør då fordelast på dei andelseigarane eller seksjonseigarane som kan ha nytte av at det blir lagt til rette for elbillading. Dette inneber motsetningsvis at departementet ikkje er einig med dei privatpersonane som meiner at dei som ikkje har bil, eller elbil, skal haldast utanfor kostnadsfordelinga. Såfram den enkelte har eller vil kunne få ein rett til å parkere, vil vedkommande ha høve til å gjere seg nytte av tiltaket.

For det tredje vil det komme kostnader til innkjøp av sjølve ladepunktet og montering av dette. Når det

gjeld kven som skal betale for innkjøp og installasjon av sjølve ladepunktet, meiner departementet at det bør skiljast mellom om ladepunktet blir sett opp på ein plass som bebuarane har eksklusiv bruksrett til, eller på ein stad som er til felles bruk. Dersom ladepunktet blir sett opp på eit område som alle seksjons- eller andelseigarane har tilgang til, er dette eit felles gode for bebuarane. Ladepunktet må då betalast av fellesskapet og blir ein del av felleskostnadene. Departementet meiner likevel, som nemnt over, at det kan vere aktuelt at dei som ikkje har eller vil kunne få ein rett til å parkere, blir haldne utanfor når kostnadene skal fordelast. Dersom ladepunktet blir sett opp på ein parkeringsplass som den enkelte har eksklusiv bruksrett til, meiner departementet at installasjonen må betalast av den enkelte.

For det fjerde vil det komme kostnader til forbruk av straum ved lading. Straumforbruket vil vanlegvis knyte seg til den enkelte brukseininga eller bustaden, og det vil derfor måtte betalast av den enkelte.

1.3.4.4 KOMPETANSEN TIL Å AVGJERE KRAV OM Å SETJE OPP LADEPUNKT

Det går fram av proposisjonen at departementet meiner at kompetansen til å avgjere eit krav om å setje opp ladepunkt bør ligge hos styret.

Departementet foreslo i høyringsnotatet at det skulle presiserast i føresegna at styret åleine skulle ha kompetanse til å gjere alle nødvendige vedtak knytte til å setje opp ladepunktet, også om å oppgradere straumnett.

NBBL meiner det er ein dårleg idé å ta frå generalforsamlinga og årsmøtet høvet til å behandle saker om etablering av ladeinfrastruktur. LO er inne på det same.

Departementet er samd med NBBL og LO i at det kan vere gode grunnar til å behandle spørsmål knytte til elbillading på årsmøte eller generalforsamling. Det kan vere nyttig at fellesskapet av bebuarane diskuterer ulike alternative løysingar, og at tiltaket gjennom dette blir godt forankra.

Departementet vil likevel presisere at den som etter lovforslaget har rett til å setje opp ladepunkt, har ein individualrett. Årsmøtet eller generalforsamlinga kan derfor som hovudregel ikkje gjere om eit styrevedtak som slår fast at den enkelte har rett til å setje opp ladepunkt. Unntak gjeld dersom styret har gått ut over avgjerdsmakta si.

Årsmøtet eller generalforsamlinga kan derimot gjere om eit negativt styrevedtak.

Departementet har vore i tvil om styret bør ha ein eksklusiv kompetanse til å behandle og avgjere alle spørsmål og usemjer som måtte oppstå knytte til praktiseringa av laderetten. Departementet har likevel komme til, i tråd med innspelet frå OBOS, at det ikkje er nødvendig å lovregulere dette særskilt. Lovforslaget gir rett til å etablere eit fungerande ladepunkt, noko som inne-

ber at seksjons- eller andelseigaren i utgangspunktet også kan krevje utført nødvendig arbeid for å oppnå dette. Generalforsamlinga eller årsmøtet kan ikkje motsetje seg dette. Individualretten omfattar derfor ein rett til å få oppgradert straumnett og etablert infrastruktur dersom dette er nødvendig for at ladepunktet skal vere operativt. Kostnadsnivået kan likevel etter omstenda utgjere ein «sakleg grunn» til å nekte bebuaren å setje opp ladepunkt.

1.3.4.5 NÅR KAN STYRET NEKTE DEN ENKELTE Å SETJE OPP LADEPUNKT – «SAKLEG GRUNN»

Ei føresegn som gir enkeltpersonar rett til å setje opp ladepunkt, må etter departementets syn også sikre dei andre bebuarane sine saklege motførestillingar. Ein rett til å setje opp ladepunkt kan gjere store investeringar nødvendige, og kostnader vil derfor normalt vere den mest relevante motførestillinga til eit initiativ om å leggje til rette for lading.

Departementet foreslo i høyringsnotatet eit tak for når det å etablere ladepunktet blir så kostbart at den som blir påført utgiftene, må gi samtykke for at tiltaket skal kunne gjennomførast.

OBOS og NBBL er negative til forslaget om eit kostnadstak.

Departementet er einig i at eit kostnadstak kan verke rigid, og at det vil kunne få utilsikta verknader.

Departementet deler vidare synet til NBBL og OBOS om at det er uheldig om eit lite mindretal kan sperre for eit vedtak om ladepunkt som det er eit klart fleirtal for. Både samfunnsutviklinga med stadig fleire ladbare bilar, og at liknande tiltak ikkje krev tilslutning frå den enkelte, talar mot ein slik regel.

Samtidig meiner departementet at eit økonomisk ansvar for den enkelte seksjons- eller andelseigaren opptil 50 000 kroner er høgt.

Etter ei fornya vurdering har departementet komme til ikkje å gå vidare med forslaget om eit kostnadstak. Departementet legg særleg vekt på at ein regel om eit kostnadstak ikkje gir høve til å leggje vekt på dei lokale forholda i det enkelte sameiget eller burettslaget. Samtidig er det departementets syn at formålet med å etablere eit kostnadstak – å ta omsyn til økonomien til dei andre bebuarane – vil bli sikra gjennom regelen om at styret kan avslå eit krav om å setje opp ladepunkt dersom det ligg føre ein «sakleg grunn».

Departementet held derfor på forslaget om at styret kan avslå eit krav om ladepunkt basert på ei konkret saklegvurdering. At tiltaket kan bli kostbart, vil etter departementets syn vere den mest relevante nektingsgrunnen. Halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på vedtakingstidspunktet, altså om lag 50 000 kroner, i samla økonomisk ansvar for den enkelte andels- eller seksjonseigaren, vil vere retningsgivande for når departementet meiner styret vil ha sakleg grunn til å nekte.

Departementet meiner dette er ei kostnadsramme som i utgangspunktet balanserer omsynet til den enkelte bebuarens økonomi mot omsynet til interessa i å setje opp ladepunkt.

Styret må likevel gjere ei konkret vurdering der kostnadene ved tiltaket må vegast mot andre relevante moment. Andre relevante moment kan for eksempel vere om sameiget eller burettslaget har god økonomi eller ikkje, om tiltaket vil auke marknadsverdien til eigdommen på ein slik måte at det kjem alle bebuarane til gode, og om bebuarane vil ha andre positive effektar av tiltaket.

Fleire høyringsinstansar har spelt inn at det er svært kostbart å leggje til rette for elbillading, og at forslaget ikkje tek omsyn til den økonomiske situasjonen til enkeltpersonar. Fleire av desse høyringsinstansane etterlyser offentlege støtteordningar for å etablere ladeinfrastruktur i burettslag og eigarseksjonssameige.

Departementet har forståing for synspunktet om at det er kostbart å leggje til rette for elbillading. Departementet presiserer likevel at det stadig blir utvikla nye metodar som reduserer behovet for kostbar nettutbygging.

Når det gjeld offentlege støtteordningar, legg departementet til grunn at den vidare utbygginga av ladeinfrastruktur for elbilar i Noreg stort sett skjer ved kommersiell etablering av ladestasjonar. I den tidlege fasen der det framleis er nødvendig med støtte til offentlig tilgjengelege hurtigladarar, vil Enova vere statens verkemiddel. Enkelte kommunar og fylkeskommunar har støtteordningar for elbillading i burettslag og sameige. Fleire slike prosjekt har motteke støtte frå Klimasats.

Det går fram av proposisjonen at departementet elles er samd med NBBL i at reglane om misbruk av avgjerdsrett i ytste konsekvens vil kunne hindre urimelege vedtak.

OBOS har etterlyst fleire eksempel på kva anna enn økonomi som kan utgjere ein sakleg grunn.

Kva som er sakleg grunn, må vurderast konkret. Departementet ser for seg at økonomi vil vere den mest relevante nektingsgrunnen. Departementet vil i det følgjande peike på enkelte andre forhold som etter omstenda vil kunne gi grunnlag for å nekte.

Dersom oppsetjing av ladepunkt ikkje tilfredsstillar gjeldande tryggleiksnormer, vil dette normalt vere ein sakleg grunn til å nekte. Departementet legg til grunn at brannfare normalt ikkje vil kunne utgjere ein sakleg grunn for styret til å nekte. Styret må i så fall kunne dokumentere ein reell brannfare. Styret må likevel kunne stille vilkår om at ladepunktet blir etablert i samsvar med gjeldande tryggleiksnormer.

Departementet meiner vidare at det vil kunne vere ein sakleg nektingsgrunn at burettslaget eller sameiget allereie har eit fullgodt ladetilbod.

Om ladetilbodet som sameiget eller burettslaget tilbyr, er godt nok til å utgjere ein sakleg grunn til å nekte, må vurderast konkret. Den enkelte kan ikkje forvente uavgrensa tilgang, slik ein vil ha til eit privat ladepunkt. På den andre sida kan ikkje tilgangen vere så sjeldan at ein ikkje får ladd bilen tilstrekkeleg til normal bruk.

Madlamark 2 burettslag skriv at individuelle løysingar kan føre til effektproblem i det lokale straumnett, som blant anna kan gjere fellesløysingar for lading vanskeleg. At ein må oppgradere det lokale straumnett, er i seg sjølv ikkje ein sakleg nektingsgrunn. Dersom oppgraderinga medfører uforholdsmessig høge kostnader, vil det kunne vere høve til å nekte. Konkrete planar om å byggje ut felles ladestasjonar vil også kunne utgjere ein sakleg nektingsgrunn.

Departementet meiner vidare at det vil kunne utgjere ein sakleg grunn dersom det ikkje ligg føre ein eigna plass til å setje opp ladepunktet på fellesarealet.

OBOS har stilt spørsmål ved korleis individualretten skal balanserast mot andre legitime omsyn. Det er ikkje mogleg å svare generelt på korleis individualretten skal balanserast mot andre legitime omsyn.

NBBL meiner at det bør presiserast i lova at styret kan stille saklege vilkår dersom det blir gitt samtykke. NBBL nemner som eksempel plassering av ladepunkt på ein viss stad dersom det skal vere på eit fellesareal, vilkår knytte til tryggleik eller vilkår om bruk av ein viss type ladeboks, slik at ein kan byggje ut eit smart straumstyringsystem for heile bustadselskapet. Departementet meiner at styret kan stille vilkår så lenge individualretten blir sikra. Sjå proposisjonen for nærare omtale.

1.4 Samanslåing av eigarseksjonssameige

1.4.1 Gjeldande rett

Eigarseksjonslova har inga føresegn som eksplisitt regulerer kva fleirtalskrav som gjeld for at årsmøtet kan gjere vedtak om samanslåing med eitt eller fleire andre eigarseksjonssameige til eitt eigarseksjonssameige.

Det blir i proposisjonen gitt ei utgreiing av kva som er gjeldande rett. Det går fram av proposisjonen at om det krevst kvalifisert fleirtal på årsmøtet eller semje blant alle seksjonseigarane, er etter dette rettsleg sett uavklart – både når det gjeld det utgåande og det beståande sameiget.

1.4.2 Utvalets forslag

Utvalet foreslo å lovfeste eit krav om kvalifisert fleirtal på årsmøtet for å gjere vedtak om å slå seg saman med eitt eller fleire andre eigarseksjonssameige. Utvalet presiserte at kravet om kvalifisert fleirtal skulle vere to tredels fleirtal av røystene på årsmøte i kvart av sameiga som ønskjer å vere med i samanslåinga. Utvalet foreslo at ei samanslåing kan behandlast både på ordinært og på ekstraordinært årsmøte.

Utvalet peikte vidare på at det etter eigarseksjonslova i dag er stilt krav om at alle seksjonseigarane er samde for å kunne endre sameigebrøken. Ettersom ei samanslåing vil medføre ei endring av sameigebrøken, vil dette gjere at det i røynda framleis vil vere eit krav om semje. Utvalet foreslo derfor å gjere unntak frå regelen om samtykke frå den enkelte seksjonseigaren. Samtidig peikte utvalet på at det er viktig at realiteten i dei alle-reie fastsette brøkane ikkje blir endra, og det relative forholdet mellom seksjonseigarane og sameiga blir halde ved lag.

Utvalet foreslo å ta inn føresegner i eigarseksjonslova som detaljert gjer greie for framgangsmåten ved samanslåing. Utvalet meinte dette var nødvendig for å gjere reglane om samanslåing meir tilgjengelege, slik at fleire vel å nytte seg av det. Utvalet meinte òg at det var nødvendig for å sikre at seksjonseigarane har tilstrekkeleg informasjon til å ta ei avgjerd om samanslåing.

1.4.3 *Innspel frå høyringsinstansane*

Det går fram av proposisjonen at dei fleste høyringsinstansane er positive til utvalets forslag om enklare reglar for samanslåing av eigarseksjonssameige. Sjø proposisjonen for nærare omtale.

1.4.4 *Departementets vurdering*

1.4.4.1 BEHOVET FOR Å SENKE FLEIRTALSKRAVET FOR SAMANSLÅING PÅ ÅRSMØTET

Det blir i proposisjonen vist til at utbyggingsprosjekt i dag ofte blir delte inn i fleire mindre eigarseksjonssameige, i staden for å vere eitt større sameige. Årsakene til dette er samansette, men utbyggjarane kan minimere sin risiko i marknaden ved å dele opp utbyggingsprosjektet sitt. Utbyggjarane legg ikkje nødvendigvis størst vekt på kva som vil vere mest fordelaktig for dei framtidige bebuarane.

Det blir i proposisjonen peikt på at bebuarane kan oppnå fleire stordriftsfordelar ved å vere eitt stort eigarseksjonssameige. Departementet meiner at det er eit klart behov for at lovgivaren legg betre til rette for at eksisterande og framtidige eigarseksjonssameige kan slåast saman til meir formålstenlege driftseiningar.

1.4.4.2 HOVUDREGEL OM KVALIFISERT FLEIRTAL PÅ ÅRSMØTET FOR Å KUNNE VEDTA SAMANSLÅING

Det går fram av proposisjonen at departementet meiner det bør lovfestast eit krav om kvalifisert fleirtal på årsmøte for å kunne vedta å slå seg saman med eitt eller fleire andre eigarseksjonssameige. Sjølv om det etter dagens regelverk må reknast som uavklart om eit slikt vedtak alltid krev samtykke frå alle seksjonseigarane i alle eigarseksjonssameiga, er det i dei fleste tilfella lagt til grunn eit krav om semje. Det strenge kravet gjer det tilnærma umogleg å slå saman eigarseksjonssameige av ein viss storleik. Arbeidet med å innhente samtykke er

ressurs- og tidkrevjande, og ein seksjonseigar kan åleine stoppe prosessen, utan noka nærmare grunngeving.

Både Brauten Eiendom og Oslo kommune skriv i sine høyringsinnspel at eit redusert fleirtalskrav vil verke urimeleg for dei seksjonseigarane som har kjøpt seg inn i eit sameige under føresetnad av at sameiget ikkje skulle bli større med mindre alle seksjonseigarane samtykkjer til samanslåing. Departementet har sett på dei eventuelle negative konsekvensane forslaget kan medføre for seksjonseigarane. Departementet er av den oppfatning at dei krava som utvalet har lagt til grunn for at ei samanslåing kan avgjerast med kvalifisert fleirtal, gjer at rettane til seksjonseigarane ikkje blir vesentleg svekte sett opp mot dei fordelane som kan oppnåast ved ei samanslåing, og at interessene til seksjonseigarane blir sikra i tilstrekkeleg grad.

Eit av krava for at eit vedtak om samanslåing av to eller fleire eigarseksjonssameige kan gjerast med kvalifisert fleirtal, er at verdiforholdet mellom seksjonane og eigarseksjonssameiga ikkje blir endra. Vidare vil mindretalsvernet i eigarseksjonslova § 40, som fastset at eit fleirtal på årsmøte ikkje kan «ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning», fungere som ein tryggingsventil i særleg urimelege tilfelle.

Vidare krevst det uttrykkeleg samtykke frå alle seksjonseigarane for å kunne ta ei avgjerd om tiltak som medfører ei vesentleg endring av sameigets karakter, jf. eigarseksjonslova § 51 bokstav c. Føresegna vil kunne setje ein skranke i ekstraordinære tilfelle. Departementet meiner likevel at føresegna vil få avgrensa innverknad når det først blir innført ei spesialføresegn om fleirtalskrav ved samanslåing, og viser til utvalets rapport på s. 44.

Departementet viser vidare til at mange andre vedtak med potensielt stor innverknad for den enkelte seksjonseigaren kan gjerast av eit kvalifisert fleirtal på årsmøte i dag. Utvalet skriv i rapporten på s. 42:

«Ved f.eks. å avhende fellesareal, godkjenne omdanningar fra boligformål til næring og motsatt eller igangsette store ombyggingsprosesser, kan et sameie allerede etter dagens regelverk med to tredjedels flertall endre både kostnadssiden og karakteren av sameiet i betydelig grad.»

Departementet sluttar seg til utvalets synspunkt. Det blir teke ei rekkje avgjerder der bebuardemokratiet har det avgjerande ordet, og der resultatet er minst like inngripande som samanslåing av to eller fleire eigarseksjonssameige. Departementet meiner på bakgrunn av dette at det er forsvarleg med eit krav om to tredels fleirtal for å vedta at sameiget skal slå seg saman med eitt eller fleire andre eigarseksjonssameige.

Oslo kommune skriv i sitt høyringsinnspel at eit krav om kvalifisert fleirtal for samanslåing må balanse- rast med tilsvarende reglar for deling av eit eigarsek- sjonssameige.

Departementet er ikkje samd i dette. Utvalet sitt mandat byggjer på ein føresetnad om at større eigarsek- sjonssameige i mange tilfelle vil vere til fordel for sek- sjonseigarane, noko utvalet sa seg samd i. Det vil då ver- ke imot føremålet å leggje til rette for enklare oppdeling av sameige.

Oslo kommune peiker vidare i sitt høyringsinnspel på at dersom kravet om kvalifisert fleirtal for samanslå- ing av eigarseksjonssameige ikkje blir balansert med til- svarande reglar for deling av eigarseksjonssameige, bør det berre givast ein rett til å vedtektsfeste kvalifisert fleirtal for samanslåing.

Departementet er ikkje samd i dette. Til liks med ut- valet meiner departementet at det vil sikre ein meir einsarta praksis dersom ein slik rett blir lovfesta. Om det skal vere opp til utbyggjaren – ved etablering av eit same- ige – å ta inn ei slik føresegn i vedtektene, vil dette kun- ne føre til tilfeldige resultat.

1.4.4.3 PROBLEMSTILLINGAR I FORLENGINGA AV EIT KRAV OM KVALIFISERT FLEIRTAL

Endring av sameigebrøk utan krav om samtykke frå alle

Det blir i proposisjonen vist til at etter dagens reglar er utgangspunktet at sameigebrøken berre kan endrast dersom dei seksjonseigarane som endringa får verknad for, samtykkjer. Ettersom sameigebrøken vil måtte end- rast ved ei samanslåing, må det gjerast unntak frå kravet om samtykke frå alle for at eit redusert fleirtalskrav ved samanslåing skal få ein realitet.

Departementet ser ikkje nokon atterhald ved å gjere eit slikt unntak så lenge det relative forholdet mellom sameigebrøkane i det enkelte sameiget ikkje blir endra. Ut- valet har utarbeidd ulike modellar for korleis sameiga kan rekne om sameigebrøkane på ein måte som sikrar dette.

Saksbehandling ved samanslåing av eigarseksjonssameige

Det blir i proposisjonen peikt på at det er viktig at seksjonseigarane kan ta godt informerte val når dei skal avgjere om dei ønskjer at sameiget skal slå seg saman med eitt eller fleire andre sameige. Utvalet har derfor foreslått at lova skal stille opp nokre minstekrav for kva som må leggjast fram for årsmøtet. Departementet støt- tar dette. Slike minstekrav vil etter departementet sitt syn også sørgje for å gjere ein samanslåingsprosess en- klare for styra.

Minstekrava er for det første at styret presist må føre opp sameiga med gards-, bruks- og seksjonsnummer.

For det andre må styret leggje fram forslag til nye vedtekter for det utvida sameiget. Nye vedtekter må ved- takast seinast samtidig med vedtaket om samanslåing.

Forslag til nye vedtekter må utarbeidast i samarbeid mellom dei sameiga som ønskjer å slå seg saman.

Departementet ser at det kan oppstå utfordringar knytte til samkøyring av vedtektene dersom forslaget til nye vedtekter blir justert på årsmøtet til eitt eller fleire av sameiga som skal slå seg saman. Korleis dette skal løysast på ein smidig måte, kan variere i ulike samanslå- ingsprosessar, og det må derfor vurderast konkret i kvart enkelt tilfelle korleis styra skal gå fram for sikre ein god prosess.

Det er på bakgrunn av dette viktig at forslaga til ved- tekter er godt gjennomarbeidde før dei blir lagde fram på årsmøta. Dersom styra trur det kan komme innven- dingar til vedtektene, kan ei løysing vere å halde bebuar- møte i forkant av årsmøta der samanslåing skal avgje- rast. Det er heller ingenting i vege for at vedtektene kan vedtakast på eit eige årsmøte i forkant av årsmøtet der samanslåinga skal avgjerast.

For det tredje må styret leggje fram ei utrekning av sameigebrøkane i det utvida sameiget, slik at seksjonsei- garane kan etterprøve at det relative forholdet mellom sameigebrøkane i det enkelte sameiget ikkje blir endra.

Endeleg må den siste årsrekneskapen, den siste års- meldinga og den siste revisjonsmeldinga for dei samei- ga som skal slåast saman, leggjast fram.

Departementet understrekar likevel i proposisjo- nen at dette berre er meint som minstekrav, og at det er ein føresetnad at styra også legg fram annan relevant in- formasjon.

Vidare meiner departementet at det ikkje er nød- vendig å låse behandlinga av samanslåinga til ordinært årsmøte.

For å forenkle og effektivisere prosessen ved saman- slåing både for sameiga, kommunane og tinglysingssty- resmakta vil departementet utarbeide eit standardisert skjema for samanslåing av eigarseksjonssameige.

Vedtekter som ikkje kan endrast utan samtykke frå alle seksjonseigarar eller dei seksjonseigarane som blir påverka

Nokre eigarseksjonssameige har føresegner i vedtek- tene sine som krev samtykke frå alle seksjonseigarane el- ler dei seksjonseigarane som blir påverka, for å bli endra.

Utvalet vurderte om slike vedtekter er til hinder for eit krav om kvalifisert fleirtal på årsmøtet for å slå seg sa- man med eitt eller fleire andre eigarseksjonssameige. Utvalet kom til at slike vedtekter ikkje er til hinder der- som den avvikande reguleringa blir halden ved lag og ført vidare i vedtektene for det nye sameiget. I motsett fall krevst det samtykke frå dei seksjonseigarane som blir påverka. Departementet sluttar seg til dette.

Dokumentavgift

Brauten Eiendom skriv i sitt høyringsinnspel at med mindre det blir teke inn eit unntak i Stortingets doku-

mentavgiftsvedtak, vil ei samanslåing av to eller fleire eigarseksjonssameige kunne føre til dokumentavgift.

Departementet er ikkje samd i dette og sluttar seg til utvalets vurdering på s. 57. Vurderinga kjem fram i proposisjonen.

1.5 Administrative og økonomiske konsekvensar

1.5.1 Laderett

Det blir i proposisjonen vist til at laderett i burettslag og sameige stimulerer til at det blir oppretta fleire ladeplassar for elbilar. Det vil igjen kunne føre til ein ytterlegare auke i etterspørselen etter elbilar eller ladbare hybridbilar. Dette representerer ein fordel i dei tilfella det medfører ein tilsvarende reduksjon i talet på fossildrivne bilar.

Men auka tilrettelegging for elbilar kan òg føre til at den samla bilparken blir større, gjennom at personar som ikkje eig bil, vel å skaffe seg elbil. Sjølv om elbilar er meir miljøvennlege enn fossildrivne bilar, vil ein større bilpark representere ei ulempe med tanke på forhold som svevestøv og plassproblem på vegane.

Å leggje til rette for elbillading vil kunne medføre auka felleskostnader for den enkelte seksjonseigar og andelseigar, særleg i dei tilfella det er behov for å oppgradere straumnett. Departementet reknar likevel med at forslaget vil kunne medverke til ein viss verdiauke på dei bustadene som får tilgang til parkeringsplass med ladepunkt.

1.5.2 Samanslåing av eigarseksjonssameige

Departementet meiner at lovfesting av eit krav om kvalifisert fleirtal for samanslåing av eigarseksjonssameige ikkje vil ha administrative eller økonomiske konsekvensar for det offentlege.

For private aktørar kan lovendringa ha positive administrative og økonomiske effektar.

1.6 Merknader til dei enkelte paragrafane i lovforslaget

Sjå kapittel 6 i proposisjonen for merknader til dei enkelte paragrafane i lovforslaget.

2. Merknader frå komiteen

Komiteen, medlemene frå Arbeidarpartiet, Masud Gharahkhani, Stein Erik Lauvås, Eirik Sivertsen og Siri Gåsemyr Staalesen, frå Høgre, Norunn Tveiten Benestad, Torill Eidsheim, Olemic Thommessen og Ove Trellevik, frå Framstegspartiet, Jon Engen-Helgheim og Helge André Njåstad, frå Senterpartiet, Heidi Greni og Willfred Nordlund, frå Sosialistisk Venstreparti, leiaren Karin Andersen, og frå Kristeleg Folkeparti, Torhild Bransdal, viser til at proposi-

sjonen omhandlar forslag til endringar i burettslagslova og eigarseksjonslova med mål om å sikre rett til å setje opp ladepunkt for elbil. Vidare merker komiteen seg at proposisjonen også inneheld forslag om å senke kravet for å kunne slå saman to eller fleire eigarseksjonssameige frå full semje til to tredels fleirtal. Dette for å forenkle prosessar for meir formålstenlege driftseiningar. Komiteen ønskjer vidare å vise til Stortinget sitt oppmodingsvedtak, ekspertutvalet sitt arbeid for betre regulering av større utbyggingsprosjekt og høyringa. Komiteen merker seg vidare at proposisjonen inneheld forslag om enkelte tekniske endringar i bustadbyggjelagslova og bustøttelova.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at det er et mål å stoppe salget av biler med fossile energibærere i 2025. En forutsetning for dette er en godt utbygd infrastruktur over hele landet.

Disse medlemmer merker seg at lovforslaget ikke er ment å være til hinder for at det blir etablert felles ladestasjoner, og mener dette i mange tilfeller kan være en bedre løsning. Disse medlemmer støtter departementets vurdering om at dersom det finnes eller innenfor et rimelig tidsrom blir planlagt for et fullgodt tilbud om å lade på en felles ladestasjon i sameiet eller borettslaget, er det å anse som saklig grunn til å nekte den enkelte å sette opp et privat ladepunkt.

Disse medlemmer viser til at det i noen tilfeller kan bli svært høye utgifter for den enkelte å bygge ut tilfredsstillende ladeløsninger, oppgradere strømforsyningen mv. Disse medlemmer viser til at departementet mener at når kostnaden overstiger halvparten av grunnlaget i folketrygden for den enkelte andels- eller seksjonseier, om lag 50 000 kroner, vil det foreligge saklig grunn for styret til å nekte, og støtter dette. Videre støtter disse medlemmer at det likevel må gjøres en konkret vurdering der kostnadene vurderes mot andre relevante momenter. Det kan derfor foreligge saklig grunn til å nekte både når kostnadene for den enkelte er høyere og lavere enn halvparten av grunnbeløpet.

Disse medlemmer mener utbygging av strømmettet for å håndtere et økende antall elbiler er i fellesskapets interesse, og vil vurdere hvordan nettleverandørene kan bidra til å finne kostnadseffektive løsninger og løsninger som deler kostandene rettferdig mellom abonnementene. Disse medlemmer viser til at enkelte kommuner og fylkeskommuner har støtteordninger for etablering av elbillading i sameier og borettslag. Disse medlemmer mener at dette er et viktig supplement for å få forsert utbyggingen, og viser til styrkingen av klimasatsordningen i sine respektive alternative statsbudsjett.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener det er viktig at borettslag og sameier legger til rette for at beboerne kan eie både elbil og fossilbil, og at det legges til rette for gode parkeringsmuligheter. Disse medlemmer vil understreke viktigheten av at hver boenhet tar kostnaden ved nødvendig installasjon av ladestasjoner for elbiler. Kostnader knyttet til vedlikehold og oppgradering av strømmettet må også tas av de enhetene som utgjør en stor belastning på strømmettet ved lading av bilen. Dersom en oppgradering av strømmettet er nødvendig på grunn av ladestasjonene, så er det også fordi det er mange enheter som har installert eller bruker ladestasjoner.

Disse medlemmer vil derfor foreslå en bestemmelse i burettslagslova og i eierseksjonsloven om ladeinfrastruktur tilsvarende den bestemmelsen som er foreslått for sameiere eller husstandsmedlemmer med nedsatt funksjonsevne i § 26 første ledd i eierseksjonsloven. Dette vil gjøre det lettere å anskaffe elbil og vanskeligere for sameier og borettslag å insistere på at sameierne og andelseierne må benytte fossilbil. Det vil heller ikke påføre andre sameiere eller andelseiere kostnader, siden den som ønsker infrastrukturen, selv må betale for installeringen. Disse medlemmer viser til at det ofte vil være mest naturlig å plassere ladepunkter på eller i tilknytning til den parkeringsplassen som sameieren eller andelseieren disponerer. Det vil likevel være tilfeller hvor det er naturlig å etablere ladepunkter på en annen del av fellesområdet slik at de er tilgjengelige for flere, for eksempel der utbyggingen skjer som et samarbeid mellom flere seksjonseiere eller andelseiere. Disse medlemmer mener at bestemmelsen derfor bør åpne for begge deler, og at det er mest nærliggende at styret bestemmer plassering der det ikke er aktuelt å plassere ladepunkter i parkeringsanlegg.

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i burettslagslova slik at en andelseier med samtykke fra styret kan anlegge ladepunkt for elbiler 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.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven slik at alle ekstraplaster knyttet til installasjon av ladepunkter, vedlikehold eller oppgradering av strømmettet kun skal finansieres av de boenheter som benytter seg av ladepunkter, slik at dette ikke skal belastes hele borettslaget eller sameiet.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven slik at installasjon av ladepunkter på fellesområder knyttet til

borettslaget eller sameiet kun skal belastes alle boenheter dersom alle boenheter er enig i dette.»

Komiteens medlemmer fra Senterpartiet viser til at forslaget om å gi eiere i borettslag og sameier rett til å sette opp ladepunkt for elbil har skapt mange reaksjoner. De fleste henvendelser og motforestillinger handler om kostnader knyttet til utbygging av infrastruktur. Når en enkeltpersons individuelle rett til å kreve ladekapasitet der man bor, skal kunne pålegge samtlige eiere en økt kostnad i form av investeringer i utvidet strømmettet og eventuelt etablering av fellesanlegg for lading, melder mange om en bekymring for kostnadene ved dette. I proposisjonen presenteres det noen veiledninger for hvilke grunner som kan begrense retten, men avgjørelsen skal baseres på styrets skjønnsvurdering. I proposisjonen settes det ingen maksgrænse for kostnader man skal kunne påføre hver eier.

Disse medlemmer ønsker økt utbygging av ladekapasitet for elbil og mener det er et reelt behov for å få på plass flere ladere både i tilknytning til private boliger og langs veiene. Disse medlemmer støtter å utvide retten til å sette opp ladepunkt på egen plass, såfremt det skjer innenfor tilgjengelig kapasitet og med nødvendige sikkerhetshensyn, og så lenge kostnadene dekkes av eier selv.

Disse medlemmer er skeptiske til at styret skal kunne pålegge hver enkelt boenhet en økt kostnad i form av økt fellesgjeld, uten at årsmøtet i borettslaget eller sameiet skal kunne overprøve denne avgjørelsen. Behovet for utvidet ladekapasitet er høyst reell. Samtidig mener disse medlemmer grunnleggende demokratiske prinsipper taler for at årsmøtet ikke skal kunne overprøves. Med det utgangspunktet vil det være veldig problematisk dersom retten til å ta avgjørelsen om eventuelle investeringer flyttes fra årsmøtet til styret. Vil tiltaket påføre andre eiere økte kostnader, må det være opp til årsmøtet å ta stilling til investeringsprosjekter for borettslaget eller sameiet.

Disse medlemmer mener det av hensyn til et eventuelt mindretall som ønsker å etablere ladeinfrastruktur, må etterstrebes av både styret og eierne å finne løsninger som sikrer at også beboere i borettslag og sameier skal kunne ha elbil. Løsninger som dreier seg om felles ladepunkter på felles parkeringsplasser, kan i en del tilfeller både ivareta behov for økt ladekapasitet og medføre lavere investeringskostnader enn dersom retten skal gjelde på hver enkelt parkeringsplass. Det er disse medlemmers mening at det skal være meget gode grunner til å motsette seg løsninger som sørger for lademuligheter, såfremt investeringskostnadene er akseptable sett opp mot borettslagets eller sameiets økonomi.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at det i noen borettslag og sameier kan bli veldig dyrt å oppgradere strømforsyningen, særlig der det er få enheter. Dette medlem mener det bør etableres en statlig støtteordning for slike tilfeller, og viser til egne forslag i Sosialistisk Venstrepartis alternative statsbudsjett for 2021.

3. Forslag frå mindretal

Forslag frå Framstegspartiet:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i burettslagslova slik at en andelseier med samtykke fra styret kan anlegge ladepunkt for elbiler 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.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven slik at alle ekstrautgifter knyttet til installasjon av ladepunkter, vedlikehold eller oppgradering av strømmettet kun skal finansieres av de boenheter som benytter seg av ladepunkter, slik at dette ikke skal belastes hele borettslaget eller sameiet.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen fremme forslag til endringer i burettslagslova og eierseksjonsloven slik at installasjon av ladepunkter på fellesområder knyttet til borettslaget eller sameiet kun skal belastes alle boenheter dersom alle boenheter er enig i dette.

4. Tilråding frå komiteen

Tilråding I, II unnateke § 5-11 a, III, IV unnateke § 25 og ny 25 a og V frå komiteen blir fremja av ein samla komité. Tilråding II ny § 5-11 a og IV § 25 og ny § 25 a blir fremja av medlemene i komiteen frå Arbeidarpartiet, Høgre, Sosialistisk Venstreparti og Kristeleg Folkeparti.

Komiteen har elles ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Stortinget til å gjere følgjande

vedtak til lov

om endringar i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige)

I

I lov 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag blir det gjort slik endring:

Kapittel 13 del III blir oppheva.

II

I lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag blir det gjort slike endringar:

Ny § 5-11 a skal lyde:

§ 5-11 a *Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil*

Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

§ 6-16 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Ved registrering av dokument som har samanheng med sal av burettslagsandel, er eit meklarforetak som hjelper avtalepartane med oppgåver som nemnde i *eieendomsmeglingsloven § 6-9 første ledd nr. 1, 2 eller 4*, også ansvarleg for gebyret uavhengig av om meklarforetaket har kravd forretninga.

Kapittel 14 del IV og V blir oppheva.

III

I lov 24. august 2012 nr. 64 om bustøtte og kommunale bustadtilskot blir det gjort slike endringar:

§ 8 første ledd første punktum skal lyde:

Husbanken og kommunane kan utan hinder av teieplikt påleggje offentlege styresmakter, långjevarar, utleigarar, burettslag, eigarseksjonssameige og *tilbydarar av posttenester* å gje opplysningar som er nødvendige for å kontrollere om vilkåra for å få bustøtte er oppfylte eller har vore oppfylte i tilbakelagde periodar.

§ 8 a andre ledd skal lyde:

Masseinnhenting kan skje frå register hos andre offentlege styresmakter, *tilbydarar av posttenester* eller frå Husbanken og kommunane sine egne register.

§ 8 b femte ledd første punktum skal lyde:

Offentlege styresmakter eller *tilbydarar av posttenester* skal leggje til rette for at opplysningane dei har, på førespurnad blir gjorde elektronisk tilgjengelege for særskilt utpeika einingar i Husbanken.

IV

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner blir det gjort slike endringer:

Overskrifta til kapittel IV skal lyde:

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier

Overskriften til § 21 skal lyde:

§ 21 Reseksjonering i andre tilfeller

§ 21 fjerde ledd oppheves.

Ny § 22 a skal lyde:

§ 22 a *Sammenslåing av eierseksjonssameier*

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.

Dersom bruksenheter ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.

Ny § 22 b skal lyde:

§ 22 b *Plan for sammenslåing*

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

- a) *en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer*
- b) *et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet*
- c) *en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet*
- d) *det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.*

Departementet kan i forskrift fastsette at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

§ 25 første ledd tredje og fjerde punktum blir oppheva.

Ny § 25 a skal lyde:

§ 25 a *Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil*

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

§ 49 andre ledd bokstav e og ny bokstav f skal lyde:

- e) *samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum*
- f) *samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.*

V

Lova gjeld frå den tida Kongen fastset. Kongen kan setje i kraft dei enkelte føresegnene til ulik tid.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 12. november 2020

Karin Andersen

leiar

Torill Eidsheim

ordførar